

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!**

Az.: 1 K 38/25

Einfamilienhaus mit Garage in 67722 Winnweiler (Alsenbrück-Langmeil), Bergstraße 5

GUTACHTEN

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

Bewertungsobjekt:	Einfamilienhaus mit Garage
Zweck der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Grundbuch- und Katasterangaben mit Wirtschaftsart und Lage mit Grundstücksgröße:	Amtsgericht Rockenhausen, Grundbuch von Alsenbrück-Langmeil, Blatt 744, lfd. Nr. 2 zu 1: Gemarkung Alsenbrück-Langmeil, Flurstück 1204/21, Wirtschaft und Lage: Gebäude- und Freifläche Bergstraße 5, Größe 512,00 m ² .
Derzeitige Eigentümer:	Anonymisiert
Auftraggeber:	Amtsgericht Rockenhausen
Aktenzeichen:	1 K 38/25
Wertermittlungsstichtag:	10.10.2025



Der unbelastete **Verkehrswert (Marktwert)** i. S. d. § 194 BauGB für das mit einem Einfamilienhaus und Garage beim Amtsgericht Rockenhausen, Grundbuch von Alsenbrück-Langmeil, Blatt 744, lfd. Nr. 2 zu 1: gelegene Grundstück der Gemarkung Alsenbrück-Langmeil, mit dem Flurstück 1204/21, der Wirtschaft und Lage: Gebäude- und Freifläche Bergstraße 5, der Größe 512,00 m², wird als (Einzelwert) zum Wertermittlungsstichtag 10.10.2025 ermittelt in Höhe von

194.000,00 €

Raunheim am Main, den 07.11.2025

Ausfertigung Nr. 2 von 4:

Dieses Gutachten enthält 45 Seiten mit 7 Anlagen mit insgesamt 52 Seiten. Das Gutachten wurde in 3-facher Ausfertigung erstellt, davon ein Archivstück für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.	Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse	4
2.	Allgemeine Angaben	5
2.1	Gegenstand des Gutachtens, Auftraggeber, Zweck und Wertermittlungstichtag	5
2.2	Objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte	6
3.	Grundstücksbeschreibung / rechtliche Gegebenheiten	8
3.1	Tatsächliche Eigenschaften und demografische Entwicklung	8
3.1.1	Großräumige Lage (Makrolage)	8
3.1.2	Örtliche Lage (Mikrolage) mit Infrastruktur und Perspektiven	10
3.1.3	Umwelteinflüsse	13
3.2	Zustand des Wertermittlungsobjekts	14
3.2.1	Gestalt und Form	14
3.2.2	Baugrund, Straßenart, Grenzverhältnisse, Entwicklungs- und Erschließungszustand etc.	14
3.3	Rechtliche Gegebenheiten	14
3.3.1	Privatrechtliche Vorschriften und Vereinbarungen	14
3.3.2	Grundbuch	14
3.4	Öffentlich - rechtliche Vorschriften	15
3.4.1	Baulasten, Altlasten, Denkmalschutz und Beschränkungen	16
3.4.2	Bauplanungsrechtliche Situation	15
3.4.3	Bauordnungsrechtliche Situation	16
4.	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	17
4.1	Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung	17
4.2.	Einfamilienhaus und Garage	18
4.2.1	Art des Gebäudes, Erweiterungsmöglichkeiten, Modernisierungen	18
4.2.2	Gebäude, Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	19
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	19
4.2.4	Allgemeine technische Ausstattung	19
4.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	20
4.2.6	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	20
4.2.7	Außenanlagen	21
5.	Wertbestimmende technische und wirtschaftliche Daten	22
5.1	Verwendete Unterlagen	22
5.2	Bebaute Fläche (BF) des Grundstücks	22
5.3	Grundflächenzahl (GRZ)	22
5.4	Geschossflächenzahl (GFZ)	22
5.5	Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	22
5.6	Bruttogrundfläche (BGF) des zu bewertenden genehmigten Einfamilienhauses und der genehmigten Garage	22
5.7	Wohnflächenberechnung des Einfamilienhauses	22
5.8	Nutzflächenberechnung der Garage	22

6. Wertermittlung Verkehrs-/Marktwertermittlung zum Stichtag 10.10.2025	23
6.1 Grundsätze zur Auswahl der Wertermittlungsverfahren	23
6.2 Verfahrenswahl mit Begründung	24
6.3 Vergleichspreise unbebauter und bebauter Grundstücke	24
6.4 Ermittlung des Bodenwerts	25
6.4.1 Abweichung vom Bodenrichtwert	26
6.4.2 Absoluter Bodenwert.....	27
6.5 Ermittlung des Marktwerts unter Anwendung des Sachwertverfahrens	28
6.5.1 Grundlagen des Sachwertverfahrens gemäß §§ 35 bis 39 ImmoWertV	28
6.5.2 Eingangserörterung für die Sachwertermittlung.....	30
6.5.3 Sachwertermittlung	34
6.6 Ermittlung des Marktwerts unter Anwendung des Ertragswertverfahrens	36
6.6.1 Grundlagen des Ertragswertverfahrens gemäß §§ 27 bis 28 ImmoWertV	36
6.6.2 Eingangserörterung für die Ertragswertermittlung	38
6.6.3 Ertragswertermittlung	43
6.7 Verfahrensergebnisse Sachwert und Ertragswert	44
6.8 Verkehrswert (Marktwert) zum Wertermittlungsstichtag 10.10.2025	45
7. Karten	46
7.1 Übersichtskarte	46
7.2 Straßenkarte	47
7.3 Liegenschaftskarte	48
7.4 Orthophoto / Luftbild.....	49
8. Photos	50
8.1 Photos Außenansicht	50
9. Planunterlagen.....	52
9.1 Planunterlage.....	52

Anmerkungen:

Die Sachverständige hat an diesem Gutachten einschließlich Anhang und Fotografien ein persönliches Verwertungsrecht. Das Gutachten wurde nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck erstellt. Dieses vorliegende Gutachten darf ohne schriftliche Genehmigung der Sachverständigen nicht reproduziert, verwertet, verwendet, modifiziert, weitergegeben, veröffentlicht oder übersetzt werden. Sämtliche Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten darf ohne Einwilligung der unterzeichnenden Sachverständigen nicht getrennt werden. Eine Ausfertigung des Gutachtens wird im Büro archiviert.

1. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Wertermittlungstichtag	10.10.2025
Qualitätstichtag	10.10.2025
Ortstermin	10.10.2025
Objekte:	
Einfamilienhaus:	178,26 m ² Wfl.
Garage:	51,25 m ² Nfl.
Bodenwert:	160,50 €/m ²
Grundstücksgröße:	512,00 m ²
Absoluter Bodenwert:	82.176,00 €
Sachwertverfahren:	
Vorläufiger Sachwert:	184.101,06 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	
- Anpassung der bes. objektspezifischen Grundstücksmerkmale nach § 8 Abs. 8 ImmoWertV	+ 10.426,83 €
Sachwert:	194.408,46 € rd. 194.000,00 €
Ertragswertverfahren:	
Vorläufiger Ertragswert:	182.906,68 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	
- Anpassung an die Allgemeinen Wertverhältnisse nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV	
- Anpassung der bes. objektspezifischen Grundstücksmerkmale nach § 8 Abs. 8 ImmoWertV	+ 10.426,83 €
Ertragswert:	193.333,51 € rd. 193.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert)	194.000,00 €

2. Allgemeine Angaben

2.1 Gegenstand des Gutachtens, Auftraggeber, Zweck und Wertermittlungsstichtag

Gegenstand des Gutachtens:	Zu bewerten ist das mit einem Einfamilienhaus und einer Garage bebaute Grundstück
Adresse des Bewertungsobjekts:	67722 Alsenbrück-Langmeil, Bergstraße 5
Auftraggeber, Auftragsdatum:	Mit Beschluss vom 18.09.2025 und dem Beschluss vom 25.08.2025 beauftragte das Amtsgericht die Sachverständige mit Schreiben vom 18.09.2025.
Auftragsinhalt, Verwendungszweck:	Erstellung eines Verkehrsgutachtens gemäß § 194 BauGB für die Zwangsversteigerung.
Qualitätsstichtag (Bestand und Zustand):	Der Qualitätsstichtag gemäß § 2 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Qualitätsstichtag: 10.10.2025.
Wertermittlungsstichtag:	Der Wertermittlungsstichtag gemäß § 2 Abs. 4 ImmoWertV ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist. Wertermittlungsstichtag: 10.10.2025.
Tag der Ortsbesichtigung:	10.10.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	Am 10.10.2025 in der Zeit von 14.00 Uhr – 14.02 Uhr Herr Anonymisiert, die Sachverständige selbst nebst Mitarbeiter Herr anonymisiert M. Sc. d. Wirtschaftswissenschaften (Assistent). Am 10.10.2025 in der Zeit von 14.02 Uhr – 14.30 Uhr Die Sachverständige selbst nebst Mitarbeiter Herr anonymisiert M. Sc. d. Wirtschaftswissenschaften (Assistent).
Umfang der Besichtigung:	Das bebaute Grundstück konnte nicht besichtigt werden, da kein Eintritt gewährt wurde.
Örtliche Aufnahme im Ortstermin:	Die Sachverständige selbst.
Ende der Recherche:	07.11.2025
Beweisbeschluss:	Auftrag vom 18.09.2025 zur Erstellung eines Gutachtens über den Verkehrswert gemäß § 74 a ZVG des Objekts Bergstraße 5, 67722 Alsenbrück-Langmeil, Gemarkung Alsenbrück-Langmeil, Flurstück 1204/21. Es wird Bezug genommen auf den Beschluss vom 18.09.2025 und 25.08.2025.
Einzelwert:	193.000,00 €
Überbauten:	keine

2.2 Objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte

Wertermittlungsgrundlagen und Literatur:

- Baugesetzbuch (BauGB), in der Bekanntmachung vom 23.09.2024 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) m.W.v. 01.01.2024;
- Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist;
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805);
- Betriebskostenverordnung (BetrKV), Artikel 2 der Verordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346) in Kraft getreten am 01.01.2004 zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.10.2023 (BGBl. I S. 280) m.W.v. 01.01.2024;
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), Artikel 1 des Gesetzes vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), in Kraft getreten am 01.03.1999 zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306) m.W.v. 04.03.2021;
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07.04.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 109) geändert worden ist;
- Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz, 2025 (letzte Veröffentlichung am 20.03.2025);
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1989 (GVBl. GVBl. S. 365) zuletzt geändert am 26.11.2024 (GVBl. S. 365);
- Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346);
- Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz -GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280) geändert worden ist;
- Kleiber (2023): Verkehrswertermittlung von Grundstücken Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, (10. Aufl.).

Von der Auftraggeberin wurden für die Gutachtenerstellung folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Schreiben des Amtsgerichts Rockenhausen vom 18.09.2025,
- Beschluss des Amtsgerichts Rockenhausen vom 18.09.2025,
- Beschluss des Amtsgerichts Rockenhausen vom 25.08.2025,
- Grundbuchauszug vom 28.08.2025 vom Amtsgericht Rockenhausen.

Für die Gutachtenerstellung wurden folgende Unterlagen, Erkundungen und Informationen eingeholt:

- Auszug der Übersichtskarte, Regionalkarte, Liegenschaftskarte und Orthofoto/Luftbild vom 05.11.2025;
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 07.10.2025;
- Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis vom 07.10.2025;
- Auskunft Erschließungsbeitragsauskunft vom 21.10.2025;
- Auszug aus der Bodenrichtwertauskunft und Bodenrichtwertkarte vom 16.10.2025;
- Seitenansicht und Rückansicht Garagenanbau vom 27.10.1980,
- Baubeschreibung Garagenanbau vom 30.08.1980,
- Bauschein Anbau einer Garage vom 27.10.1980,
- Lageplan vom 27.10.1980 Garagenanbau,
- Statische Berechnung Garagenanbau vom 23.10.1980,
- Bauschein, Einbau von zwei neuen Fenstern vom 28.05.2014.
- Eingang von vier Karten am 05.11.2025,
- Kaufpreise konnten nicht abgefragt werden aufgrund der verschiedenen Arten der Objekte die sich auf dem Grundstück befinden, waren keine anderen Vergleichspreise anwendbar.

Urheberschutz:

Alle Rechte vorbehalten. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Mieter:

unbekannt

Zwangsverwalter:

unbekannt

Vom Eigentümer wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

keine

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:

Durch den Mitarbeiter wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Begleitung im Ortstermin,
- Entwurf der Makro-, und Mikrolage.

Eine Überprüfung der o.g. Tätigkeiten erfolgte durch die Sachverständige.

3. Grundstücksbeschreibung / rechtliche Gegebenheiten

3.1 Tatsächliche Eigenschaften und demografische Entwicklung

3.1.1 Großräumige Lage (Makrolage)

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Landkreis:	Donnersbergkreis
Verbandsgemeinde:	Winnweiler
Alsenbrück-Langmeil:	Ortsteil
Ort und Wirtschaft:	

Der Ort liegt im südöstlichen Nordpfälzer Bergland unweit der nördlichen Ausläufer des Pfälzerwaldes. Er besteht aus den beiden Teilorten Alsenbrück und Langmeil, die durch die Alsenz voneinander getrennt sind. Der Gonbach, ein orografisch rechter Nebenfluss der Alsenz, durchfließt den südlichen Teil der Gemarkung. Im südöstlichen Gebiet der Gemarkung erstreckt sich an der Gemarkungsgrenze zu Börstadt und Sippersfeld der insgesamt 400,6 Meter hohe Bocksrück.

Zu Alsenbrück-Langmeil gehören die Wohnplätze Bahnhof Langmeil, Salomonsmühle, Sattelhof, Wäschbacherhof und Ziegelhütte.

Demografische Struktur:

Da für den Ortsteil Alsenbrück-Langmeil keine ausreichende Anzahl an demografischen Daten vorliegen, wird sich im Folgenden auf die demografischen Daten der Verbandsgemeinde Winnweiler bezogen.

Stichtag der Datenerhebung ist der 31.12.2022 ¹. Winnweiler weist 5.001 Einwohner auf.

Bezüglich der Gesamtfläche von 21,80 km² ergibt sich eine **Bevölkerungsdichte von 229,4 Einwohnern pro km²** und der 2.586. Platz auf der Liste der am dichtesten besiedelten Gemeinden in Deutschland. Damit ist Winnweiler eine Stadt mit geringer Besiedlungsdichte ². Im Jahr 2022 gab es in Winnweiler 54 Geburten. Dem stehen im gleichen Jahr 64 Todesfälle gegenüber. Das Durchschnittsalter der Einwohner von Winnweiler beträgt 43,60 Jahre und liegt damit über dem bundesweiten Durchschnitt von 44,7 Jahren. Bezüglich der Altersstruktur lässt sich die Bevölkerung von Winnweiler wie folgt einteilen:

- Unter 3 Jahren: 155 (männlich: 75, weiblich: 80)
- 3-5 Jahre: 191 (männlich: 98, weiblich: 93)
- 6-9 Jahre: 226 (männlich: 110, weiblich: 116)
- 10-14 Jahre: 237 (männlich: 118, weiblich: 119)

¹ Hinweis: Stichtag der Datenerhebung ist der 31.12.2022, soweit nichts anderes angegeben.

² Laut der amtlichen Einteilung des Verstärterungsgrades.

- 15-17 Jahre: 149 (männlich: 78, weiblich: 71)
- 18-19 Jahre: 98 (männlich: 56, weiblich: 42)
- 20-24 Jahre: 225 (männlich: 116, weiblich: 109)
- 25-29 Jahre: 265 (männlich: 159, weiblich: 106)
- 30-34 Jahre: 305 (männlich: 150, weiblich: 155)
- 35-39 Jahre: 342 (männlich: 176, weiblich: 166)
- 40-44 Jahre: 312 (männlich: 163, weiblich: 149)
- 45-49 Jahre: 293 (männlich: 140, weiblich: 153)
- 50-54 Jahre: 384 (männlich: 197, weiblich: 187)
- 55-59 Jahre: 408 (männlich: 201, weiblich: 207)
- 60-64 Jahre: 371 (männlich: 175, weiblich: 196)
- 65-74 Jahre: 583 (männlich: 286, weiblich: 297)
- 75 Jahre und älter: 457 (männlich: 204, weiblich: 253)

Arbeitssituation: Winnweiler hat insgesamt 2.365 lohn- und einkommensteuerpflichtige Personen (Stand: 2018). In Winnweiler sind insgesamt 158 Personen arbeitslos gemeldet, darunter 52 Langzeitarbeitslose, die mindestens ein Jahr lang arbeitslos sind. Es gibt in Winnweiler vierzehn junge Arbeitslose unter 25 Jahren und ältere Arbeitslose ab 55 Jahren, die in der Gesamtzahl der elf Arbeitslosen bereits enthalten sind.

Haushaltsgröße (Wohnsituation in Bescheid): Es existieren in Winnweiler insgesamt 1.616 Wohngebäude. Darunter sind 1.192 Einfamilienhäuser, 285 Zweifamilienhäuser und 138 Mehrfamilienhäuser. Die gesamte Wohnfläche in Winnweiler beträgt 281.800 Quadratmeter (qm).

Die Gesamtzahl an Wohnungen in Winnweiler liegt bei 2.285. Aufgeteilt nach der Anzahl der Zimmer ergeben sich folgende Zahlen:

- 32 Wohnungen mit 1 Zimmer
- 94 Wohnungen mit 2 Zimmern
- 261 Wohnungen mit 3 Zimmern
- 491 Wohnungen mit 4 Zimmern
- 420 Wohnungen mit 5 Zimmern
- 385 Wohnungen mit 6 Zimmern
- 565 Wohnungen mit 7 oder mehr Zimmern

Hierbei muss beachtet werden, dass auch Einfamilienhäuser als eine Wohnung und Zweifamilienhäuser als zwei Wohnungen gerechnet werden. Bezüglich der Größe der Wohnungen wurde letztmalig im Rahmen des Zensus im Jahr 2011 die Anzahl der Wohnungen festgestellt. Die nächste Erhebung dieser Art fand im Jahr 2022 statt, wobei die Ergebnisse noch nicht veröffentlicht wurden.

Az.: 1 K 38/25

Einfamilienhaus mit Garage in 67722 Winnweiler (Alsenbrück-Langmeil), Bergstraße 5

Leerstandsquote:

Im Jahr 2022 wies der Landkreis Donnersbergkreis eine Leerstandsquote zwischen 4 % und 6 % auf. Deutschlandweit betrug die Leerstandsquote für dasselbe Jahr 4,5 %.³

Überörtliche Anbindung / Entfernungen:

Nächstgelegene größere Städte:

Kaiserslautern: ca. 16 km südwestlich (Luftlinie entfernt).

Rockenhausen: ca. 8 km nordwestlich (Luftlinie entfernt).

Kirchheimbolanden: ca. 14 km nordöstlich (Luftlinie entfernt).

Bad Kreuznach: ca. 31 km nördlich (Luftlinie entfernt).

Alzey: ca. 26 km nordöstlich (Luftlinie entfernt).

Bundesstraßenausfahrt: über die Bundesstraße 48 südwestlich ca. 2 km (Luftlinie entfernt).

Autobahnausfahrt:

Über die Autobahn A 63 (ca. 2 km Luftlinie entfernt) südwestlich ist Alsenbrück-Langmeil an das Fernstraßennetz angebunden.

Flughafen: City Airport Mannheim, ca. 47 km nordöstlich (Luftlinie entfernt).

3.1.2 Örtliche Lage (Mikrolage) mit Infrastruktur und Perspektive

Ortsteil:

Das zu bewertende Objekt liegt im Nordosten von Alsenbrück-Langmeil in einer überwiegend homogenen Wohnbebauung. Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem allgemeinen Wohngebiet und liegt in der Nähe eines Sportplatzes. Die Bauweise in dieser Wohnlage ist teilweise offen.

Bushaltestelle:

Die am nächsten gelegene Bushaltestelle heißt „Langmeil“ und befindet sich in Alsenbrück-Langmeil und ist ca. 211 m (Luftlinie entfernt). An dieser Bushaltestelle hält die Linie 903. Diese Buslinie fährt folgende Orte an: Rockenhausen, Imsweiler, Schweisweiler, Winnweiler, Hochstein, Imsbach, Alsenbrück-Langmeil, Münchweiler, Kirchheimbolanden.

Bahnhof:

Münchweiler (Alsenz) Bahnhof ca. 1,95 km südöstlich (Luftlinie entfernt), verkehren folgende Linien-Züge: RB65, RE15, RE17.

³ Quelle: Deutschlandatlas, herausgegeben vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen Referat S III 1 - Grundsatzangelegenheiten Raumordnung, Raumentwicklung Krausenstraße 17 – 18 10117 Berlin, Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung; Statistische Ämter des Bundes und der Länder: Zensus 2022 – Gebäude- und Wohnungszählung [https://www.deutschlandatlas.bund.de/DE/Karten/Wie-wir-wohnen/046-Wohnungsl](https://www.deutschlandatlas.bund.de/DE/Karten/Wie-wir-wohnen/046-Wohnungsl Leerstand.html)

- Parkmöglichkeiten Bergstraße 5:** Das Objekt befindet sich auf der südwestlichen Straßenseite. Es gibt keine Parkmöglichkeiten für die Anwohner auf der Straße. Es ist keine Parkraumbewirtschaftungszone ausgewiesen.
- Lagequalität (Wohn- und Geschäftslage):** Als Wohnlage, Bürolage und nicht störendes Gewerbe gut geeignet. Als Industrielage und störendes Gewerbe nicht geeignet.
- Nachbarschaft und Umgebungsbebauung:** Das Bewertungsobjekt ist allseitig von zweigeschossigen Wohnhäusern umgeben.
- Infrastruktur Zustand:**
- Schulen:** Astrid-Lindgren-Grundschule ca. 0,6 km (Luftlinie entfernt) in Alsenbrück-Langmeil. Wilhelm-Erb-Gymnasium ca. 2,6 km (Luftlinie entfernt) in Winnweiler. Förderverein Albert-Schweitzer-Realschule plus e. V. ca. 2,8 km (Luftlinie entfernt) in Winnweiler.
 - Kindergarten:** Kindergarten Münchweiler / Alsenz "Arche Noah" ca. 1,7 km (Luftlinie entfernt) in Münchweiler an der Alsenz.
 - Ärzte:** Arzt ca. 2,25 km (Luftlinie entfernt) in Winnweiler. Zahnarzt ca. 2,20 km (Luftlinie entfernt) in Winnweiler.
 - Krankenhaus:** Westpfalz-Klinikum GmbH | Standort III Kirchheimbolanden ca. 13 km (Luftlinie entfernt) in Kirchheimbolanden.
 - Alten- und Pflegeheim:** ZOAR Wohnanlage an der Prinzenstraße ca. 2,44 km (Luftlinie entfernt) in Winnweiler.
 - Apotheke:** Adler-Apotheke ca. 2,32 km (Luftlinie entfernt) in Winnweiler.
 - Lebensmittelgeschäfte:** Nah & Frisch ca. 2,04 km (Luftlinie entfernt) in Münchweiler an der Alsenz. Netto Marken-Discount ca. 2,11 km (Luftlinie entfernt) in Winnweiler. EDEKA Daigie ca. 1,93 km (Luftlinie entfernt) in Winnweiler. ALDI SÜD ca. 2,23 km (Luftlinie entfernt) in Winnweiler. PENNY ca. 7,77 km (Luftlinie entfernt) in Rockenhausen. Lidl ca. 8 km (Luftlinie entfernt) in Rockenhausen. REWE ca. 8,11 km (Luftlinie entfernt) in Rockenhausen.
 - Drogerie:** dm-Drogeriemarkt ca. 8 km (Luftlinie entfernt) in Rockenhausen.
 - Friseur:** Haarfee Elena Kling ca. 2,1 km (Luftlinie entfernt) in Münchweiler an der Alsenz.
 - Restaurant:** Pizzeria da Russello ca. 0,1 km (Luftlinie entfernt) in Alsenbrück-Langmeil.
 - Freizeiteinrichtungen:** Spielplatz 1,72 km (Luftlinie entfernt) in Münchweiler an der Alsenz. Freiwillige Feuerwehr Winnweiler 2,11 km (Luftlinie entfernt) in Winnweiler. Sportplatz ca. 168 m (Luftlinie entfernt) in Alsenbrück-Langmeil. Tennisclub Winnweiler 1980

e. V. ca. 2,36 km (Luftlinie entfernt) in Winnweiler.
Schwimmbad ca. 2,57 km (Luftlinie entfernt) in Winnweiler

Banken: Volksbank Kaiserslautern eG ca. 2,22 km (Luftlinie entfernt) in Winnweiler.

Post: Deutsche Post Filiale 597 ca. 1,92 km (Luftlinie entfernt) in Winnweiler.

Bäckerei: „Markt-Bäckerei Daigle Winnweiler“ ca. 1,92 km (Luftlinie entfernt) in Winnweiler.

Infrastruktur – Perspektiven:

Die Ortsgemeinde Winnweiler arbeitet aktiv an der Schaffung neuer Gewerbeflächen in Alsenbrück-Langmeil, um der regionalen Nachfrage nach gewerblich-industriellen Flächen nachzukommen und die Ansiedlung von Unternehmen zu ermöglichen (Ziele: Schaffung von Arbeitsplätzen, Wertschöpfung für die Region).

Wohnlage:

Das Wertermittlungsobjekt liegt in einer mittleren Wohnlage.

Immobilienmarkt, Angebot und Nachfrage auf dem Grundstücksmarkt:

Entwicklung der Preisniveaus (Mediane in Tsd. €) für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

Die vorliegende Abbildung zeigt die Entwicklung der Preisniveaus (Mediane in Tsd. €) für bebaute Ein- und Zweifamiliengrundstücke in Rheinland-Pfalz, gruppiert nach Marktsegmenten jeweils zum 01.01. des Jahres (Datengrundlage: ca. 225.000 Kaufpreise, Stand: 30.09.2024).

Im Gesamten ist zu erkennen, dass der durchschnittliche Verlauf der Kurve für ganz Rheinland-Pfalz bis zum Jahr 2022 eine Steigerung der Kaufpreise von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern von rd. 83 % aufzeigt. Seit dem Jahr 2016 weist die Kurve im Vergleich zu den Vorjahren einen steileren Anstieg auf und erreicht das Maximum Mitte des Jahres 2022. Seitdem sind die Kaufpreise über alle Marktsegmente hinweg rückläufig.

Unterteilt man Rheinland-Pfalz in die oben genannten sechs Marktsegmente mit vergleichbaren Grundstücksmärkten, kann man erkennen, dass sich die durchschnittlichen Kaufpreise von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern in den einzelnen Marktsegmenten sehr unterschiedlich entwickeln (Bewertungsobjekt befindet sich im Marktsegment 2). Im Marktsegment 6 steigen die durchschnittlichen Kaufpreise seit 2010 kontinuierlich an und haben sich bis Mitte 2022 mehr als verdoppelt. Dagegen sind die durchschnittlichen Preise in den Marktsegmenten 1 und 2 bis 2015 kaum gestiegen. Erst danach kommt es auch in diesen beiden Marktsegmenten zu höheren Steigerungsraten (2016 bis 2020 ein Plus von rd. 30 % und von 2020 bis 2022 von rd. 27 %). Auch der seit 2022 eintretende Rückgang der Kaufpreise fällt in den einzelnen Marktsegmenten unterschiedlich aus. Die Preise in den Marktsegmenten, die zuvor einen starken Anstieg zeigten, geben im Vergleich auch wieder stärker nach und Bereiche mit bislang geringen Preissteigerungen (z. B. Marktsegmente 1 und 2) zeigen nur einen sehr geringen Rückgang.

Die Preisentwicklungen zwischen den eher ländlich strukturierten und den urbanen Räumen rücken etwas näher zusammen, da der Preisrückgang in den ländlicheren Gebieten nicht so stark ausfällt wie im urbanen Bereich. Ursächliche Auslöser für den Preisrückgang können u. a. das hohe bisherige Preisniveau, die Inflation, die Baukostenentwicklung, die Einkommensentwicklung, die Entwicklung der Rohstoffpreise und insbesondere die Zinsentwicklung sein.

3.1.3 Umwelteinflüsse

Immissionen: keine

Beeinträchtigungen: keine

Straßenverkehrslärm: kein

Fluglärm: kein

Gefahren aus dem Untergrund: Gemäß § 5 Abs. 4 ImmoWertV sind neben den Lage Merkmalen von Grundstücken, der Verkehrsanbindung, der Nachbarschaft, der Wohn- und Geschäftslage auch die Umwelteinflüsse zu erkunden. Nach Auskunft des Landesamts für Umwelt Rheinland-Pfalz ist auf dem zu bewertenden Grundstück mit keiner Hochwassergefährdung zu rechnen.

In diesem Gutachten wird unterstellt, dass diese Gefahren, da sie flächendeckend bekannt sind, bereits in den Bodenrichtwerten eingepreist sind. Deshalb ist kein weiterer Abschlag erforderlich.

Baugrundverhältnisse: Soweit ersichtlich, handelt es sich um normal gewachsenen, tragfähigen Baugrund ohne besondere Grundwassereinflüsse. Aus den Unterlagen gehen keine Anhaltspunkte für Gründungen (Pfahlgründungen oder Bergschäden) hervor, Bodenuntersuchungen lagen nicht vor. Im Übrigen wird auch aufgrund der vorhandenen Altbebauung von normalen Gründungsverhältnissen ausgegangen.

Starkregen- Hochwasservorsorge: Das zu bewertende Objekt ist bei Starkregen nicht von einem potenziellen Starkregenzuflussweg oder einem Starkregenabflussweg betroffen.

Angaben zur Nachbarschaft des Grundstücks: Es bestehen keine Auffälligkeiten in Bezug auf Lärm, Geruch und außergewöhnliche Nutzungen. **Ein Eintritt wurde nicht gewährt.**

3.2 Zustand des Wertermittlungsobjekts

3.2.1 Gestalt und Form

Straßenfront: Straßenfront: ca. 19,00 m breit

mittlere Tiefe: mittlere Tiefe: ca. 26,94 m

Flurstücks Größe: Ca. 512,00 m²

3.2.2 Baugrund, Straßenart, Grenzverhältnisse, Entwicklungs- und Erschließungszustand etc.

Entwicklungszustand: Ortsüblich erschlossenes, geordnetes, baureifes Land.

Erschließung gesichert über: Das zu bewertende Objekt ist über die Straße „Bergstraße 5“ erschlossen.

Straßenart: Wohnstraße mit Anliegerverkehr.

Straßenausbau: Straßenfahrbahn aus Bitumenbelag, Bürgersteig (zweiseitig vorhanden auf gegenüberliegender Straßenseite) teilweise aus Betonsteinen und teilweise bestehend aus Bitumenbelag. Die Straße fällt von Nordwest nach Südost ab.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: Es ist unbekannt, da kein Eintritt gewährt wurde, ob elektrischer Strom, Wasser und Abwasser aus Zu- und Ableitung aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss sowie Internetanschluss vorhanden sind.

Abgabenrechtlicher Zustand: Bzgl. der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach Baugesetzbuch (BauGB) und Kommunalabgabengesetz (KAG) ist es zum Werter-

mittlungsstichtag abgabefrei. Eine Ausnahme bildet der Ausbau der raiffeisenstraße, K 21.

**Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten:**

Grenzbebauung des Nachbargrundstücks mit einem Garagenmauerwerk in nördlicher Richtung.

Anmerkungen:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Bau-
grundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die
Vergleichspreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen
ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen
und Nachforschungen werden auftragsgemäß
nicht angestellt.

3.3 Rechtliche Gegebenheiten

3.3.1 Privatrechtliche Vorschriften und Vereinbarungen

Der Auftragnehmerin liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 28.08.2025 vor. Hiernach liegen in Abteilung II des Grundbuchs keine Rechte und Lasten vor. Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

3.3.2 Grundbuch

Der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 28.08.2025 vor. Hiernach bestehen folgende Eintragungen:

Grundbuchdaten:

Grundbuch (nur auszugsweise)

Amtsgericht Rockenhausen,
Grundbuch von Alsenbrück-Langmeil

Blatt 744

Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr. 1: gelöscht;

lfd. Nr. 2 auf 1: Gemarkung: Alsenbrück-Langmeil,
Flurstück: 1204/21, Wirtschaftsart und Lage:
Gebäude- und Freifläche, Bergstraße 5, Größe:
512,00 m².

Abteilung I:

lfd. Nr. 1 auf a und b: gelöscht;

lfd. Nr. 2: gelöscht;

lfd. Nr. 3: gelöscht;

lfd. Nr. 4: Anonymisiert.

Abteilung II:

lfd. Nr. 1 zu 1: gelöscht.

lfd. Nr. 2 zu 2: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Abteilung III:

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.

3.4. Öffentlich - rechtliche Vorschriften

3.4.1 Baulasten, Altlasten, Denkmalschutz und Beschränkungen

Baulasten: Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Anmerkung: Aufgrund der Struktur des Baulastenverzeichnisses erstreckt sich die behördliche Auskunft auf die Frage, ob Eintragungen zu Lasten der zu bewertenden Grund- bzw. Flurstücks vorhanden sind. Begünstigende Baulasten können hierdurch nicht festgestellt werden. Es ergeben sich hierzu keine entsprechenden Anhaltspunkte.

Altlastenauskunft: Bzgl. des Bodenschutzkatasters ist das zu bewertende Grundstück nicht als bodenschutzrechtlich relevante Fläche registriert. Es liegt kein Verdacht auf Altlasten vor. Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Bereich dieser Flurstücke dennoch bislang nicht bekannte und daher nicht erfasste Bodenbelastungen/schädliche Bodenveränderungen, Altstandorte/Verdachtsflächen und/oder Altablagerungen befinden können und das Kataster somit Lücken aufweisen kann. Insoweit wird für die Auskunft keine Haftung übernommen.

Denkmalschutz: Es ergeben sich hierzu keine entsprechenden Anhaltspunkte.

3.4.2 Bauplanungsrechtliche Situation

Das Baugesetzbuch (BauGB) bezeichnet den Flächennutzungsplan als vorbereitenden, nicht rechtsverbindlichen Bauleitplan, der rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtische Ordnung enthält (§ 1 (2) BauGB).

Die nachfolgend wiedergegebenen Angaben zum Planungsrecht hat die Sachverständige erhoben.

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsgrundstückes ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Darstellungen im Bebauungsplan: Das Bewertungsgrundstück liegt im Zusammenhang eines bebauten Ortsteils nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB.

3.4.3 Bauordnungsrechtliche Situation

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens und der vorliegenden Bauunterlagen durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen tlw. unterstellt.

4. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkung 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 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, Elektrik, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung wurden Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer angemessenen Erforschung des Sachverhalts, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

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

In der nachfolgenden Wertermittlung werden nur Kosten für Arbeiten berücksichtigt, die das Bewertungsobjekt für die gewählte Restnutzungsdauer nutzbar machen. Grundlegende Modernisierungsarbeiten, die zu einer nachhaltigen Verlängerung der Restnutzungsdauer führen, werden nachfolgend nicht zugrunde gelegt. Für die Ermittlung des Verkehrswertes fließen Aufwendungen für Instandsetzungen etc. jedoch nur in dem Maße ein, wie sie von den Marktteilnehmern berücksichtigt werden.

Wertmäßig gefasste Aussagen über Bauschäden oder Baumängel (auch im Bewertungsteil) beruhen auf überschlägigen Berechnungen bzw. Schätzungen. Die Wertangaben sollen als Anhaltspunkte der vermuteten Beseitigungskosten der Bauschäden bzw. Baumängel dienen und stellen nicht die Kosten einer tatsächlichen Behebung der Bauschäden oder Baumängel dar.

Für einen möglichen Erwerber ist zu beachten, dass sich aus den Instandhaltungsmaßnahmen gesetzliche Verpflichtungen zur energetischen Aufwertung ergeben können. Ebenso sind bereits bestehende Nachrüstplichten zu beachten. Nicht ausdrücklich genannte Aufwendungen hierfür sind im Gutachten nicht erfasst.

Boden- und Baugrunduntersuchungen sowie Untersuchungen auf verdeckte Baumängel wurden nicht vorgenommen. Gleichfalls wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz sowie Schadstoffbelastungen vorgenommen. Derartige Untersuchungen entsprechen nicht den Untersuchungen einer allgemeinen Grundstückswertermittlung. Bei Bedarf sind Spezialinstitute zu beauftragen.

Zubehör (§ 97 BGB), gewerbliches Inventar (§ 98 BGB) und Mobiliar (z. B. Einbauküchen oder Schränke etc.) werden nicht bewertet.

Die nachfolgende Beschreibung des in der Ortsbesichtigung festgestellten Zustandes gilt ausschließlich für den Wertermittlungsstichtag **10.10.2025**.

4.2 Einfamilienhaus und Garage

4.2.1 Art des Gebäudes, Erweiterungsmöglichkeiten, Modernisierungen

Art der Gebäude:	Einfamilienwohnhaus: eingeschossig Gebäude mit Dachgeschoss und Unterkellerung. Garage: eingeschossig. (Es wird nur der baurechtlich genehmigte Teil der Garage bewertet).
Baujahr:	Einfamilienhaus: Da für das Einfamilienhaus Bauakten nicht zur Verfügung standen wurde ein fiktives Baujahr unterstellt: 1960, Garage: 1981
Erweiterungsmöglichkeiten:	Nur mit Rücksprache des Bauamtes.
Modernisierungen:	Einfamilienhaus und Garage: unbekannt, ein Eintritt wurde nicht gewährt.
Energieeffizienz:	Ein Energieverbrauchsausweis liegt nicht vor. Demnach kann der Endenergiebedarf und der Primärenergiebedarf nicht ermittelt werden. Nach heutiger Verkehrsauffassung, auch im Hinblick auf das GEG, ist eine Auswirkung auf die künftige Entwicklung der Immobilie zu erwarten. Der Endenergiebedarf konnte nicht ermittelt werden, da kein Eintritt gewährt wurde. Das Vorliegen eines Energieausweises ist auch nicht Bestandteil des Auftrags. Es wird keine Wertung vorgenommen.
Barrierefreiheit:	Es liegen für das Einfamilienhaus kaum wesentliche Anforderungen nach DIN 18040-2: 2011-09 vor. 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.
Raumaufteilung:	Ein Eintritt wurde nicht gewährt. Eine Raumaufteilung konnte nicht ermittelt werden.
Außenansicht:	Einfamilienhaus: Außenfassade: tlw. verputzt (Rauputz) und gestrichen, tlw. Faserzementplatten gestrichen, Sockel: tlw. verputzt (Rauputz) und gestrichen, Riemchensteine, tlw. Faserzementplatten gestrichen, Garage: Außenfassade: verputzt und gestrichen.

4.2.2 Gebäude, Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Einfamilienhaus:

Kellergeschoss: Raumaufteilung unbekannt

Erdgeschoss: Raumaufteilung unbekannt

Dachgeschoss: Raumaufteilung unbekannt

Garage:

Erdgeschoss: Raumaufteilung unbekannt

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

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente: unbekannt

Keller: unbekannt

Umfassungswände: massiv

Innenwände: massiv
nicht tragende Innenwände

Geschossdecken: Material unbekannt

Treppen: Einfamilienhaus: Treppenart und Gelände unbekannt.

Hauseingang(sbereich): Eingangstür: aus Kunststoffmetall (weiß) mit Glastürausschnitt.

Dach: Dachkonstruktion: Holzdach, Aufbau unbekannt

Dachform: Satteldach

Dacheindeckung: Dachstein (Beton), rotfarben

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz.

Abwasserinstallationen: Ableitung in das kommunale Abwasserkanalnetz.

Elektroinstallation: Telefonanschluss unbekannt, Internetanschluss unbekannt.

Heizung: Heizungsart unbekannt

Warmwasserversorgung:	unbekannt
Sanitär-Einrichtung:	unbekannt
Küchenausstattung:	Nicht in der Wertermittlung erhalten.

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die vorgenannten Nutzungseinheiten sind im Wesentlichen ausstattungs- und zustandgleich. Sie werden deshalb nachfolgend zu einer Beschreibungseinheit zusammengefasst.

Bodenbeläge:	unbekannt
Wandbekleidungen:	unbekannt
Deckenbekleidungen:	unbekannt
Fenster:	Marantiholzfenster (braun) und Kunststofffenster (weiß), Fensterbänke innen und außen unbekannt, Rollläden aus Kunststoff.
Türen:	Wohnungseingangstür: unbekannt, Zimmertüren: unbekannt
Sanitäre Installation:	unbekannt
Besondere Einrichtungen:	unbekannt
Küchenausstattung:	Nicht in der Wertermittlung enthalten.
Grundrissgestaltung:	unbekannt

4.2.6 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung, Außentreppen
Besondere Einrichtungen:	unbekannt
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	unbekannt
Wirtschaftliche Wertminderungen:	unbekannt
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand konnte nicht ermittelt werden, da kein Eintritt gewährt wurde.

4.2.7 Außenanlagen

Außenanlagen:

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, befestigte Gehflächen entlang des Wohnhauses und im hinteren Gartenbereich. Einfriedungen mit Maschendrahtzaun.

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

5. Wertbestimmende technische und wirtschaftliche Daten

5.1 Verwendete Unterlagen

Die verwendeten Bauzeichnungen sind bedingt durch Kopiervorgänge nicht unbedingt maßstabsgetreu. Daraus resultierende Ungenauigkeiten können aber im Rahmen dieser Wertschätzung hingenommen werden.

5.2 Bebaute Fläche (BF) des Grundstücks

Mit dem aufstehendem Gebäude genehmigte bebaute Fläche des Wohnhauses 89,13 m²
Mit dem aufstehendem Gebäude genehmigte bebaute Fläche der Garage 57,40 m²

5.3 Grundflächenzahl (GRZ)

Summe Grundfläche / Grundstücksfläche: 0,27

5.4 Geschossflächenzahl (GFZ)

Summe der Geschossflächen / Grundstücksfläche: 0,63

5.5 Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

Summe der wertrelevanten Geschossflächenzahl / Grundstücksfläche: 0,53

5.6 Bruttogrundfläche (BGF) des zu bewertenden genehmigten Einfamilienwohnhauses und der genehmigten Garage

Bruttogrundfläche des Einfamilienhauses: 267,39 m² BGF
Bruttogrundfläche der Garage: 57,40 m² BGF

5.7 Wohnflächenberechnung des Einfamilienhauses

Summe der Wohnfläche Einfamilienhaus: 178,26 m² Wfl.

5.8 Nutzflächenberechnung der Garage

Nutzfläche der (genehmigten) Garage: 51,25 m²

6. Wertermittlung Verkehrs-/Marktwertermittlung zum Stichtag 10.10.2025

6.1 Grundsätze zur Auswahl der Wertermittlungsverfahren

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

Der Marktwert stellt den geschätzten Betrag (wahrscheinlichsten Preis) dar, für den ein Immobilienvermögen am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräußerer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessener Vermarktungsdauer in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgetauscht werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.

Gemäß § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV sind die Verfahren nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Nach § 6 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 bis 2 ImmoWertV dieser Verordnung sind die im Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV genannten Wertermittlungsverfahren regelmäßig in folgende Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse;
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstückes sind gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legen.

Nach § 6 Abs. 3 ImmoWertV 2021 gliedern sich die in § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV genannten Wertermittlungsverfahren in folgende Verfahrensschritte:

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts;
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswertes;
3. Ermittlung des Verfahrenswertes.

Bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes und des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswertes sind § 7 und § 8 Absatz 2 ImmoWertV zu beachten. Während der Bestimmung des Verfahrenswertes ist § 8 Absatz 3 ImmoWertV zu berücksichtigen.

Der Verkehrswert ist gemäß § 6 Abs. 4 ImmoWertV aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Es ist für den Wertermittlungsstichtag gemäß § 2 Abs. 4 ImmoWertV der Zeitpunkt zugrunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

Der Qualitätsstichtag gemäß § 2 Abs. 5 ImmoWertV ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

Aus rechtlichen oder sonstigen Gründen ist der Zustand des Grundstücks zu keinem anderen Zeitpunkt maßgeblich. Es ist ausschließlich der Grundstückszustand zu dem Qualitätsstichtag **10.10.2025** festzustellen.

6.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sollen die für eine Grundstücksbewertung zu wählenden Verfahren individuell und auftragsbezogen, aber nicht schematisch eingesetzt werden. Von den bekannten Wertermittlungsverfahren nach § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV sind zur Wertermittlung grundsätzlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. „Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.“ Nach den Vorschriften der ImmoWertV sollen die für eine Grundstücksbewertung zu wählenden Verfahren individuell und auftragsbezogen, aber nicht schematisch eingesetzt werden. Zwischen diesen Verfahren gibt es keinen mathematischen Bezug, sondern es wird erwartet, dass das jeweils richtige, markttypische Verfahren genutzt wird. Insbesondere sollen bei der Verfahrensauswahl die Verfügbarkeit und Auswertung möglichst verlässlicher und öffentlich zugänglicher Daten berücksichtigt werden. Dabei ist zunächst durch eine Einsichtnahme in die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses zu prüfen, ob es ausreichend Vergleichsfälle gibt. Auch andere Datenbanken, die Kaufpreise registrieren, können genutzt werden.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

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.

6.3 Vergleichspreise unbebauter und bebauter Grundstücke

Der Sachverständigen liegen keine ausreichende Anzahl an Kaufpreisen von bebauten und unbebauten Grundstücken im Bereich des Bewertungsgrundstücks vor, die mit der Art des Bewertungsobjektes, (Einfamilienhaus mit Garage und Photovoltaikanlage der Gemarkung Alsenbrück-Langmeil), hinreichend übereinstimmen.

Zur Erfüllung der Forderung nach einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder einem Vergleichspreis können nur geeignete Vergleichsgrundstücke in die Bewertung einbezogen werden. Für die hinreichende Übereinstimmung der Zustandsmerkmale der Vergleichsgrundstücke mit dem zu bewertenden Grundstück erfolgt eine Auswahl nach:

- Lage,
- Art der Nutzung,
- Größe,
- Grundstücksgestalt,
- Erschließungszustand.

Aufgrund der nicht ausreichenden Anzahl an Vergleichsfällen scheidet das Vergleichswertverfahren zur Ermittlung des Bodenwertes in dem vorliegenden Gutachten aus. Nach Angaben des Gutachterausschusses liegen keine Kauffälle vor, sowohl für bebaute als auch für unbebaute Grundstücke.

Es wird vorwiegend eine Sachwertermittlung vorgenommen mit einer Plausibilisierung im Ertragswertverfahren.

6.4. Ermittlung des Bodenwerts

Entgegen der Überschrift des § 40 Abs. 1 ImmoWertV 2021 und der Begründung enthält die ImmoWertV 2021 keinerlei Regelung über die Anwendung sonstiger Verfahren der Bodenwertermittlung. Wenn das vorrangig anzuwendende Vergleichswertverfahren nach § 40 Abs. 3 ImmoWertV 2021 nicht zur Anwendung kommen kann, kann der Bodenwert über das deduktive Verfahren oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden.

1. Die Ermittlung des Bodenwerts ist in § 40 Abs. 1 ImmoWertV 2021 geregelt.
2. Es handelt sich bei diesen Vorgaben vornehmlich um bewertungstechnische Konventionen, die schon bisher die Wertermittlungspraxis beherrscht haben und im Schrifttum entsprechend vertreten wurden.

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV 2021 zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 2021).

Der Bodenwert eines Grundstücks ist grundsätzlich aus Kaufpreisen von Vergleichsgrundstücken zu ermitteln. Vergleichsgrundstücke sind solche Grundstücke, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Insbesondere folgende Merkmale können den Wert des Grundstücks beeinflussen:

- Lage, wie z. B. Ortslage, Verkehrslage, Nachbarschaftslage oder Wohnlage;
- Nutzbarkeit nach öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Vorschriften;
- Beschaffenheit, wie z. B. Grundstücksgröße und -zuschnitt, Bodenbeschaffenheit;
- Erschließungszustand.

Unter dem Bodenwert wird grundsätzlich der Wert des freigelegten bzw. unbebauten Grundstücks verstanden, bei üblicher und (planungs- sowie bauordnungs-)rechtlich zulässiger sowie wirtschaftlich optimaler Nutzbarkeit, sofern es im Markt eine entsprechende Nachfrage gibt. Es handelt sich dabei um den Wert, den das Grundstück unter der Fiktion besitzt, dass keine wesentlichen Bestandteile vorhanden sind.⁴

Die Ermittlung erfolgt nach dem Sachwertverfahren und dem Ertragswertverfahren zwecks Plausibilisierung. Das Vergleichswertverfahren entfällt da keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen von Einfamilienhäusern mit Garage und Photovoltaikanlagen zur Verfügung stehen.

Grundlagen für die Ermittlung des Bodenwertes eines bebauten Grundstücks sind:

- aktuelle Verkaufspreise unbebauter Grundstücke mit vergleichbaren Nutzungs- und Lagemerkmalen,
- Bodenrichtwerte des zuständigen Gutachterausschusses,
- Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses, die das unterschiedliche Maß der baulichen Nutzung zwischen Vergleichs- (Richtwert-) und Bewertungsgrundstücks ausdrücken,
- Die Bebauungsmerkmale wie Gebäudealter, Funktionalität, technischer Zustand etc..

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte (§§ 192 ff. BauGB) hat für den Bereich Westpfalz zum Stichtag 01.01.2024 als Bodenrichtwert für das Gebiet der Gemeinde Mörsfeld, der Gemarkung Mörsfeld, für die Nummer der Bodenrichtwertzone 2051, in der das Bewertungsobjekt liegt, Folgendes erhoben: Er bezieht sich auf ein Grundstück der Qualitätsstufe mit folgenden Merkmalen:

Nummer der Bodenrichtwertzone = 2051

Bodenrichtwert = 150,00 €/m²

Entwicklungszustand = baureifes Land

Art der baulichen Nutzung

nach ImmoWertV = allgemeines Wohngebiet

⁴ Vergleiche § 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB.

Az.: **1 K 38/25**

Einfamilienhaus mit Garage in 67722 Winnweiler (Alsenbrück-Langmeil), Bergstraße 5

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	= erschließungsbeitragsfrei
Bauweise	= offene Bauweise
Geschossflächenzahl GFZ	= keine Angaben
Fläche des Richtwertgrundstücks	= 650,00 m ²
Geschosszahl (GEZ)	= II

6.4.1 Abweichung vom Bodenrichtwert

Eine Bodenwert vom 01.01.2024 liegt vor. Das Bewertungsobjekt liegt in einem bebauten Zustand vor. Die umliegenden Grundstücke stimmen bezüglich ihrer Lage, Entwicklungszustand, planungsrechtlichen Gegebenheiten, Erschließungszustand weitgehend überein.

Bodenpreisindex:

Eine Bodenwertveränderung seit dem 01.01.2024 bis zum 10.10.2025 ist nicht erkennbar. Es ergibt sich hierzu keine Anpassung.

Lage:

Bzgl. der Verkehrsanbindung, der Nachbarschaft, der Wohnlage sowie sonstiger Umwelteinflüsse ergeben sich keine Veränderungen. Der straßenabgewandte Garten befindet sich von der Himmelsrichtung her in Westlage. Für die Himmelsausrichtung Westlage wird ein Zuschlag von 5 % auf dem Bodenrichtwert (bzw. 7,50 €) erteilt.

Grundstücksgröße:

Das zu bewertende Grundstück hat eine Grundstücksgröße von 512,00 m². Es erfolgt eine Anpassung mittels Grundstücksgrößenumrechnungskoeffizienten. Das Richtwertgrundstück hat eine Größe von 650,00 m². Es erfolgt eine Anpassung mittels eines Zuschlages in Höhe von 2% (bzw. 3,00 m²) . Es ergibt sich ein abgeleiteter Bodenrichtwert in Höhe von 160,50 €/m².

Grundstücksgestalt (Zuschnitt, Form)

Das zu bewertenden Grundstück weist eine fast viereckige Grundstücksform auf. Das zu bewertende Grundstück ähnelt stark der anderen Grundstücksflächen, die sich in der selben Bodenrichtwertzone befinden.

Entwicklungszustand:

Eine Anpassung ist hier nicht erforderlich. Es handelt sich hier um baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV.

Beitragsrechtlicher Zustand:

Sowohl das Richtwertgrundstück als auch das zu bewertende Grundstück weisen den beitragsrechtlichen Zustand „beitragsfrei“ aus. Deshalb sind keine weiteren Anpassungen an den Bodenrichtwert notwendig.

Art und Maß der zulässigen bzw. realisierbaren Nutzung:

Sowohl das Richtwertgrundstück als auch das zu bewertende Grundstück weisen beide als Art der Nutzung nach ImmoWertV das Merkmal „allgemeines Wohngebiet“ auf. Infolgedessen ist eine Anpassung hierzu nicht erforderlich.

Vollgeschosse:

Es sind maximal zwei Geschosse zulässig gemäß Bebauungsplan. Der Bodenrichtwert weist ein Vollgeschoss aus. Eine Anpassung ist hierzu nicht erforderlich.

Az.: **1 K 38/25**

Einfamilienhaus mit Garage in 67722 Winnweiler (Alsenbrück-Langmeil), Bergstraße 5

Bauweise:

Sowohl das Richtwertgrundstück als auch das zu bewertende Grundstück weisen eine offene Bauweise auf. Folglich ist eine Anpassung an die Bauweise nicht erforderlich. Unter Berücksichtigung der offenen Bauweise ergibt sich kein Nachteil aus der Grundstücksgestalt des Bewertungsobjekts.

Tiefe:

Es besteht an dem zu bewertenden Grundstück eine Grundstückstiefe von 27,00 m. Eine weitere Anpassung ist hier nicht erforderlich.

Bodenbeschaffenheit:

Es liegen keine Veränderungen vor bzgl. der Bodengüte, der Eignung als Baugrund und dem Vorhandensein von Bodenverunreinigungen.

6.4.2 Absoluter Bodenwert

Der Bodenwert des bebauten Bewertungsgrundstücks abgeleitet aus dem an die Flurstücksgröße und die Lage angepassten Bodenrichtwert, ergibt einen objektspezifischen angepasster Bodenwert in Höhe von 160,50 €/m² multipliziert mit der Grundstücksgröße des Grundstücks von 512,00 m², wie folgt:

$$160,50 \text{ €/m}^2 \times 512,00 \text{ m}^2 = 82.176,00 \text{ €}$$

Es ergibt sich ein absoluter Bodenwert in Höhe von 82.176,00 €.

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

6.5. Ermittlung des Marktwerts unter Anwendung des Sachwertverfahrens

6.5.1 Grundlagen des Sachwertverfahrens gemäß §§ 35 bis 39 ImmoWertV

Im Sachwertverfahren wird der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der (nutzbaren) baulichen Anlagen, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und dem Bodenwert ermittelt.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem „objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor“ nach § 35 Abs. 3 Satz 1 ImmoWertV (§ 7 Abs. 1 Nr. 3 ImmoWertV) und der Prüfung der Marktanpassung (nach § 7 Abs. 2 i. V. m. § 35 Abs. 3 Satz 2 ImmoWertV) gegebenenfalls durch Multiplikation mittels eines objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors. Zusätzlich sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV, die danach zum Sachwert (Marktwert) führen.

Bruttogrundfläche

Die Brutto-Grundfläche (BGF) ist die Summe bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche ist die DIN 277 anzuwenden. Für die Ermittlung der Bruttogrundfläche sind die äußeren Maße der Baukonstruktionen einschließlich Bekleidung in Höhe der Oberseiten der Boden- oder Deckenbeläge anzusetzen.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 nach Anl. 4 zur ImmoWertV beziehen sich in Anlehnung an die DIN 277⁵ auf den einen Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF), jedoch beschränkt auf die Grundflächen der Bereiche a und b, d. h. unter Ausschluss von sog. c-Flächen sowie der Flächen von Balkonen (§ 31 ImmoWertV). Bezugsgrundlage der NHK 2010 ist mithin die definierte reduzierte Brutto-Grundfläche (BGF_{red}).

Gebäudeart und Gebäudestandard

Die Einordnung in eine Standardstufe nach Anlage 4 (zu § 12 Abs. 5 Satz 3) Nummer III. 1 ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungsstichtag. Sie hat unter Berücksichtigung der für das jeweilige Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungsstichtag relevanten Marktverhältnissen zu erfolgen. Dafür sind die Qualität der verwandten Materialien und der Bauausführung, die energetischen Eigenschaften sowie solche Standardmerkmale, die für die jeweilige Nutzungs- und Gebäudeart besonders relevant sind, wie z. B. Schallschutz oder Aufzugsanlagen in Mehrfamilienhäusern von Bedeutung. Für die Beschreibung der Standards für sämtliche Gebäudearten in Anlage 4 Nummer III gilt Folgendes:

Bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern (**Gebäudearten** Nummer 1.01 bis 3.33) enthalten die NHK 2010 zwei weitere Standardstufen (1 und 2) mit Kostenkennwerten für Gebäude, deren Standardmerkmale zwar nicht mehr zeitgemäß sind, aber dennoch eine zweckentsprechende Nutzung des Gebäudes erlauben. Bei den übrigen Gebäudearten ist bei nicht mehr zeitgemäßen Standardmerkmalen ein entsprechender Abschlag sachverständig vorzunehmen. Für die Beschreibung der Standards für sämtliche Gebäudearten in Anlage 4 Nummer III gilt Folgendes:

Die Beschreibung der **Gebäudestandards** ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale aufführen. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen. Die Beschreibung der Gebäudestandards basiert auf dem Bezugsjahr der NHK 2010.

⁵ DIN 277-1:2005-02, Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau – Teil 1: Begriffe, Ermittlungsgrundlagen.

Herstellungskosten und Baupreisindex

Gemäß § 36 Abs. 2 ImmoWertV 2021 stehen die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modelhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Korrekturfaktoren oder (Regionalfaktoren)

Gemäß Ziffer III unter Punkt 1 Anlage 4 (zu § 12 Abs. 5 Satz 3) Ziffer I. Nummer 1 Allgemeines Abs. 3 ImmoWertV 2021 werden teilweise Korrekturfaktoren zur Anpassung des jeweiligen Kostenkennwerts wegen der speziellen Merkmale des Wertermittlungsobjekts vorgenommen mit weitergehenden Erläuterungen.

Alterswertminderungsfaktor

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer und ist entsprechend den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes anzupassen.

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (vorl. Gebäudesachwert)

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Der vorläufige Sachwert, der für die jeweiligen Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist, ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden.

Bodenwert

Der Bodenwert ist entsprechend dem Marktgeschehen abzuleiten (§§ 40 bis 43 ImmoWertV 2021).

Sachwertfaktor mit objektspezifisch angepasstem Sachwertfaktor

Zur Ermittlung des Ausgangssachwertfaktors ist der Sachwertfaktor zu prüfen und zusätzlich des Weiteren ein objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor anzupassen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Entsprechend sind Besonderheiten des Objekts, sofern sie nicht bereits berücksichtigt wurden, anzupassen.

Sachwert (Marktwert)

Der marktangepasste vorl. Sachwert und die Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts führen zum Sachwert.

6.5.2 Eingangserörterung für die Sachwertermittlung

Bruttogrundfläche red

Den Berechnungen liegt die im Modell zwingend vorzunehmende Berechnung der BGF nach der DIN 277 (2016) zugrunde. Die Geschossflächen des zu bewertenden Einfamilienhauses mit Kellergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss, betragen 269,39 m² BGF_{red}. Der an das Einfamilienhaus südwestlich gelegene Anbau einer Garage weist eine genehmigten Nutzfläche von 51,25 m² auf. Weitere Anbauten werden baurechtlich nicht berücksichtigt, da sie nicht genehmigt sind.

Gebäudestandard und Kostenkennwert

Die objektspezifischen Normalherstellungskosten der zu bewertenden baulichen Anlage sollen unter Berücksichtigung des jeweiligen Gebäudestandards ermittelt werden. Der Gebäudestandard bestimmt sich bei Heranziehung der NHK 2010 nach den Richtlinien der ImmoWertV 2021 in den gesetzlichen Grundlagen unter III Nr. 1 der Anlage 4 (zu § 12 Abs. 5 Satz 3) geregelten Beschreibung der Standards der baulichen Anlagen (Gebäudestandards) zur Ermittlung der Kostenkennwerte. Es ist für das jeweilige Objekt für die Gebäudeart die jeweilige Gebäudestandardstufe entsprechend den Wägungsanteilen unter Berücksichtigung des Zustands am Wertermittlungstichtag heranzuziehen.

Einfamilienhaus	Standardstufe					Wägungs- Anteil in %
	1	2	3	4	5	
Außenwände	0,75	0,25				23
Dach		0,90	0,10			15
Fenster und Außentüren		0,45	0,45	0,10		11
Innenwände und - türen			1,00			11
Deckenkonstruktion und Treppen			1,00			11
Fußböden			1,00			5
Sanitäreinrichtungen			1,00			9
Heizung					1,00	9
Sonstige technische Ausstattung			1,00			6

Es wurde für das **Einfamilienhaus** unter Bezugnahme der Standardstufen, dem Wägungsanteil ein gewogener Standard in Höhe von 2,60 ermittelt. Mittels einem anteiliger NHK gewogen, unter Bezugnahme der Kostenkennwerte Typ 1.01 ergeben sich gewogene Normalherstellungskosten NHK in Höhe von 817,45 €/m² BGF.

Die **Garage** ist baurechtlich genehmigt. Sie wird im Sachwertverfahren bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

Gewichteter Kostenkennwert nach NHK 2010

Die durchschnittlichen Herstellungskosten gemäß § 36 Abs. 2 ImmoWertV 2021 sind integraler Bestandteil der ImmoWertV. Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten). Diese werden im vorliegenden Bewertungsfall in Anlehnung an die eingeführten Normalher-

stellungskosten 2010 gewählt. Dabei handelt es sich um die derzeit aktuellen Werte (NHK 2010). Es werden für die vorliegende Gebäudeart folgende Normalherstellungskosten (Kostenkennwerte) für das Jahr 2010 angegeben in der Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 3) in der ImmoWertV 2021 der Verordnung zugrunde gelegt. Es ergeben sich unter Bezugnahme des Baupreisindex folgende abgeleitete Normalherstellungskosten: Es wurde entsprechend, wie gefordert, im Modell die NHK 2010 die (Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 2021) der Sachwertberechnung zugrunde gelegt. Für das Einfamilienhaus wurden gewogene NHK in Höhe von 817,45 €/m² BGF zugrunde gelegt. Es ergibt sich für das Gebäude, mittels der gewogenen NHK's, folgende gewöhnlichen Herstellungskosten insgesamt (eines Neubaus), in Höhe von 220.212,86 €.

Baupreisindex

Der Baupreisindex für den Wertermittlungsstichtag **10.10.2025** wird auf der Grundlage des letzten vor dem Wertermittlungsstichtag vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden für Daten für die flächenbasierte Berechnung auf der Basis 2015 = 100 abgeleitet.

Aufgrund der Baupreisentwicklung der letzten Jahre (seit dem Bezugszeitpunkt der Normalherstellungskosten im Jahre 2010) bis zum Wertermittlungsstichtag wird – laut dem letzten verfügbaren statistischen Bericht des Statistischen Bundesamtes – ein Baupreisindex für Wohngebäude in Höhe von 187,20 zum Wertermittlungsstichtag 21.07.2025 ermittelt. Zum Basisjahr 2010 wurde insgesamt ein allgemeiner Baupreisindex für Wohngebäude allgemein von 100,00 abgeleitet. Der hochgerechnete Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes beträgt zum Stichtag 10.10.2025: 1,896. Der abgeleitete Baupreisindex beträgt insgesamt 1,896 (= 189,60/100,00).

Regionalfaktor

Der Regionalfaktor beträgt 1,00. Es ergeben sich keine Änderungen in der Berechnung im Verfahren in Bezug auf die verschiedenen Gebäudearten.

Gewöhnliche Herstellungskosten der Gebäudeteile Einfamilienhaus

Die gewöhnlichen Herstellungskosten des Gebäudes Einfamilienhaus betragen insgesamt 417.523,58 €.

Alterswertminderung, Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer, gewöhnliche Herstellungskosten, vorläufig alterswertgeminderter Gebäudesachwert

Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines „gebrauchten“ Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines neuen Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Der Wertverlust muss als Wertminderung gemäß § 38 ImmoWertV im Sachwertverfahren berücksichtigt werden. Abweichend hiervon, der Anwendung den Alterswertminderungsfaktor zu bevorzugen wird der Wertermittlung die lineare Alterswertminderung zugrunde gelegt. Für die zu bewertenden Objekte werden folgendes Baujahr unterstellt:

Für das **Einfamilienhaus** wurde ca. 1960 erbaut. Für die Gesamtnutzungsdauern wurde das Modell nach Anlage 1 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1) zugrunde gelegt mit einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, gemäß den Angaben des Gutachterausschusses. Die vorläufige modifizierte Restnutzungsdauer ergibt sich durch Subtrahieren der Gesamtnutzungsdauer vom Alter. Die modifizierte Restnutzungsdauer beträgt für das Einfamilienhaus 15 Jahre.

Die lineare Alterswertminderung in Prozent ergibt sich als Formel wie folgt: $(GND - RND) / GND \times 100$. Sie wird der weiteren Wertermittlung zugrunde gelegt bzw. der Alterswertminderungsfaktor in Höhe von 65 Jahre / 80 Jahre. Es ergibt sich eine Alterswertminderung in Höhe von 81,25 %, in Höhe von 339.237,91 €. Nach Abzug der Alterswertminderung ergibt sich ein vorläufig alterswertgeminderter Gebäudeherstellungswert in Höhe von 78.285,67 €.

Summe des vorläufig alterswertgeminderten Gebäudesachwerts

Es ergibt sich in der Summe ein vorläufig alterswertgeminderter Gebäudesachwert in Höhe von 78.285,67 €.

Vorläufiger Sachwertanteil der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Nach § 37 ImmoWertV sind von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige Bauteile durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Die Außenanlagen des Wohngebäudes, werden – soweit sie nicht bereits im Bodenwert enthalten sind (wie z. B. Schutz- und Gestaltungsgrün, einfache Einfriedungen, übliche Zuwegungen, namentlich Entwässerungseinrichtungen, Versorgungseinrichtungen, Einfriedungen, Terrassen und Wege, Gartenanlage und Aufwuchs), berücksichtigt. Da das Grundstück eingefriedet ist, wird dies mit einem pauschalierten Ansatz in Höhe von 5 % der baulichen Außenanlagen, (Zeitraum zum Wertermittlungsstichtag), wird ein Wertanteil der Außenanlagen mit 3.914,28 € zugrunde gelegt.

Vorläufiger mit dem Sachwertfaktor kompatibler Bodenwertanteil

Der Bodenwert wurde entsprechend den Vorgaben des § 40 Abs. 3 Satz 1 entsprechend, in Höhe von 82.176,00 € abgeleitet.

Vorläufiger Sachwert

Entsprechend den Vorgaben ergibt sich der „Vorläufige Sachwert“ durch Addition des „1. Vorläufiger Sachwertanteils der baulichen Anlagen (vorläufiger Gebäudesachwert)“ in Höhe von 78.285,67 € des „2. vorläufigen Sachwertanteil der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen“ in Höhe von 3.914,28 € und des vorläufigen mit dem Sachwertfaktor kompatiblen Bodenwert“ in Höhe von 82.176,00 €. Es ergibt sich eine Summe in Höhe von 164.375,95 €.

Sachwertfaktoren

Bei dem ermittelten vorläufigen Grundstückssachwert handelt es sich um die Ermittlung eines reinen Substanzwertes. Der Sachwertfaktor wurde wie folgt abgeleitet:

$SWF = 13,227734 \times 160,50 \text{ €}^{0,191229} \times 164.375,95 \text{ €}^{-0,286411}$. Es ergibt sich als Ergebnis ein Wert des Sachwertfaktors in Höhe von 1,120. Die Standardabweichung (Streuung der Stichprobe) beträgt +/- 0,19 und bestätigt die Richtigkeit des Ergebnisses.

Weitere Anpassungen an die allgemeinen Werteverhältnisse zwischen dem Stichtag, dem 01.01.2024 und dem 10.10.2025 sind nicht zu berücksichtigen. Weitere Anpassungen sind nicht notwendig. Der ermittelte Sachwertfaktor liegt bei 1,120 und wird der weiteren Wertermittlung zugrunde gelegt.

Die „Allgemeinen Wertverhältnisse“ auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren gemäß § 35 Abs. 3 Satz 1 (§ 7 Abs. 1 Nr. 3 ImmoWertV) zu bestimmen. Die Rahmendaten, die der Ableitung des Sachwertfaktors bzgl. der Marktwertermittlungen zugrunde liegen, beziehen sich auf den 01.01.2024.

Es wurden Bezug nehmend auf die Untersuchungsobjekte, dem sachlichen Anwendungsbereich für die Teilmärkte freistehende Einfamilienwohnhäuser und Zweifamilienwohnhäuser, abgeleitet.

Der Untersuchungsbereich erfolgte in der Vergangenheit von freistehenden, Ein- bis Zweifamilienhäusern in Rheinland-Pfalz, als Gesamtauswertungen, ohne Aufteilung in Marktsegmente.

Als Datengrundlage dienen Nachbewertungen von Kauffällen von zwölf Gutachterausschüssen in Rheinland-Pfalz, davon aktuelle Nachbewertungen aus dem Zeitraum 2023 bis 2024.

Der Erhebungsmethodik wurde ein spezieller Bodenwert ungedämpft (d.h. ohne Bebauungsabschlag) zugrunde gelegt. I.d.R. wurde hier ein zonaler BRW (baureifes, beitragsfreies Land), angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts.

Des Weiteren wurde ein Bodenwertniveau mit dem jeweiligen Bodenpreisindex an das Vertragsdatum an den Bodenrichtwert erhoben. Die Grundstücksgröße ist marktüblich, ggf.

bereinigt. Sie gilt für baureifes beitragsfreies Land. Die Grundstücksgröße ist marktüblich bereinigt. Des Weiteren wurde das NHK-Modell 2010 nach ImmoWertV mit Ergänzungen (ggf. Korrektur für Objektgröße und Gebäudeart), erhoben. Des Weiteren wurde die Methodik des Baupreisindex, der Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes, (Wohngebäude insgesamt, inter- bzw. extrapoliertes Baupreisindex), des Basisjahres 2010 zugrunde gelegt. Es wurde ein Regionalfaktor in Höhe von 1,0 erhoben. Der Erhebung lagen die Gebäudestandards und die Gesamtnutzungsdauer mit 80 Jahren, der ImmoWertV zugrunde. Die Abschreibung erfolgt entsprechend folgende Formel (rel. RND) (%) = $(RND/GND \times 100)$ bzw. der Alterswertminderungsfaktor nach § 38 ImmoWertV mit dem Verhältnis RND zu GND. Die baulichen Außenanlagen sind durch pauschalierte Sätze oder nach Einzelansätzen im üblichen Umfang erhoben. Sonstige Anlagen sind alternativ pauschal im Wertansatz berücksichtigt. Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten (boG), die hier ausgewerteten Objekte weisen einen hohen Modernisierungstau auf. Sie befinden sich aber in einem bewohnbaren und noch wirtschaftlichen Zustand. Modernisierungen wurden nicht oder nur im geringen Umfang (z. B. zwingend notwendige Reparaturen) unterstellt. Es wird eine geringe zustandsnahe Bewertung unterstellt, diese wurden marktangepasst berücksichtigt. Es wurden der Restnutzungsdauer entsprechend Objekte ohne Modifizierung aufgrund fiktiver Modernisierung, jedoch keine Liquidationsobjekte unterstellt.

Der Gebäudestandard erfolgt nach der ImmoWertV (11), Anlage 4, Nummer III, Tabelle 1, zustandsnah, ohne fiktive Modernisierung. Die Restnutzungsdauer (RND) = GND – Alter, ohne Modifizierung aufgrund fiktiver Modernisierung, jedoch keine Liquidationsobjekte.

Der Schätzfunktion lag folgende Gleichung zugrunde: $SWF = a \times BWN^p \times vSW^c$. Folgende Parameter wurden der Bezugseinheit zugrunde gelegt: Es wird für ein standardisiertes Ein- und Zweifamilienwohnhaus für Objekte mit nicht zeitgemäßem Gebäudestandard für den Untersuchungszeitraum Januar 2023 bis April 2024 im Median für Mai 2023 bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, bei einer Restnutzungsdauer im Median von 18 Jahren, bei einer Stufe des Gebäudestandards im Median von 2,0, bei einer Wohnfläche im Median von 126 m² Wfl., bei einer Grundstücksfläche im Median von 562,00 m², bei einer Außenanlage im Median von 5 % einem vorläufiger Sachwert bei einem Bodenwert im Median von 135 €/m² zwischen einem vorläufigen Sachwert von 93.377,00 € bis 547.918,00 €, im Median bei einem vorläufigen Sachwert von 170.286,00 € abgeleitet.

Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse

Gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 ImmoWertV sind keine weiteren Anpassungen vorzunehmen.

Marktangepasster vorläufiger Sachwert

Unter Würdigung dessen, dass ein Sachwertfaktor abgeleitet wurde, in Höhe von 1,120 multipliziert mit dem vorläufigen Grundstückssachwert in Höhe von 164.375,95 €, ergibt sich ein marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks in Höhe von 184.101,06 €.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

In den Wertermittlungsverfahren sind nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale subsidiär des zu bewertenden Grundstücks zu berücksichtigen. Es werden pauschal für die Photovoltaikanlage zzgl. 17.000,00 € angesetzt. Es wird ein Risikoabschlag in Höhe von abzgl. 10 % vom vorl. Sachwert vorgenommen, da kein Eintritt gewährt wurde. Es ergibt sich ein Abschlag in Höhe von 18.410,10 €. Die Garage beträgt pauschal zzgl. 11.117,50 €. Es ergibt sich ein Zuschlag bzgl. des Dachüberstandes von 150,00 € und der Treppeneingangsstufen in Höhe von 450,00 €. Es ergeben sich in der Summe besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale in Höhe von zzgl. 10.307,40 €.

Sachwert

Der marktangepasste vorläufige Sachwert in Höhe von 184.101,06 € mit den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen in Höhe von 10.307,40 €, ergibt einen Sachwert, in der Summe von 194.408,46 €, rd. 194.000,00 €.

6.5.3 SachwertermittlungZum Wertermittlungsstichtag **10.10.2025**:**1. Vorläufiger Sachwertanteil der baulichen Anlage (vorläufiger Gebäudesachwert)**

Ermittlung des Herstellungswerts der baulichen Anlagen

EinfamilienhausReduzierte Brutto-Grundfläche (DIN 277) BGF_{red} = 269,39 m²

Normalherstellungskosten (NHK 2010) (Wertverhältnisse 2010):

Typ 1.01

bei einem Gebäudestandard von 2,60 einschließlich Baunebenkosten abgeleitet

= 817,45 €/m² BGF_{red}

Korrekturfaktor für Gebäude

x 1,00

NHK 2010 für das freistehende Einfamilienhaus und Garage einschließlich Baunebenkosten

= 817,45 €/m²Gebäudeherstellungswert (Gebäudeherstellungskosten 2010)269,39 m² BGF x 817,45 €/m² = 220.212,85 €

Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag

Baupreisindex 2010 (2015): 100,00

Baupreisindex 2025: 189,60

Gebäudeherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag:

189,60 / 100,00 x 1,8967

Regionalfaktor = 1,00

Gewöhnliche Herstellungskosten insgesamt (eines Neubaus)

= 417.523,58 €

Alterswertminderung Gebäude:

- Baujahr (fiktiv): 1960
- Wertermittlungsstichtag: 10.10.2025

- Modellansatz der üblichen Gesamtnutzungsdauer GND

nach Anl. 1 zur ImmoWertV 80 Jahre

vorläufige mod. Restnutzungsdauer RND 15 Jahre

Alterswertminderungsfaktor: 15 Jahre

80 Jahre

Alterswertminderungsfaktor: 0,1875

Alterswertminderung in v. H. der Herstellungskosten 81,25 %

abzgl. als Betrag - 339.237,91 €

Vorläufige alterswertgeminderter Gebäudesachwerte

78.285,67 €

Summe des vorläufigen alterswertgeminderten Gebäudesachwerts**78.285,67 €**

Az.: 1 K 38/25

Einfamilienhaus mit Garage in 67722 Winnweiler (Alsenbrück-Langmeil), Bergstraße 5

2. Vorläufiger Sachwertanteil der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (vorläufiger Gebäudesachwert)

Wertanteil der Außenanlagen (Zeitraum zum Wertermittlungsstichtag) Wertanteil der Außenanlagen

(pauschal 5 %)

+ 3.914,28 €

Alterswertgeminderter Herstellungswert der baulichen und sonstigen Anlagen

82.199,95 €

3. Vorläufiger mit dem Sachwertfaktor kompatibler Bodenwert

Gesamtfläche des Grundstücks:

512,00 m²

davon mit dem Sachwertfaktor kompatibler Flächenanteil Nr. 1

512,00 m²

Bodenrichtwert (ebf)

160,50 €/m²

Bodenwert: 512,00 m² x 160,50 €/m²

+ 82.176,00 €

4. Vorläufiger Sachwert

Vorläufiger Grundstückssachwert (1.+2.+3.)

= 164.375,95 €

5. Marktanpassung (§ 21 Abs. 1 i.V.m. § 8 Abs. 2 und § 14 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV)

Objektspezifischer angepasster Sachwertfaktor:

x 1,120

6. Marktangepasster vorläufiger Sachwert

= 184.101,06 €

7. Subsidiäre Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

- zzgl. Photovoltaikanlage + 17.000,00 €
- zzgl. Garage + 11.117,50 €
- abzgl. Risikoabschlag - 18.410,10 €
- zzgl. Dachvorstand (Eingangsbereich) + 150,00 €
- zzgl. Treppen (Eingangsbereich) + 450,00 €

Summe der subsidiäre zu berücksichtigenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

+ 10.307,40 €

8. Sachwert (Marktwert) (6. + 7.)

Sachwert (Marktwert).

= 194.408,46 €

rd. 194.000,00 €

6.6 Ermittlung des Marktwerts unter Anwendung des Ertragswertverfahrens

Als „Plausibilisierung“ wird für die Bewertung des Einfamilienhauses mit den Anbauten das „allgemeine Ertragswertverfahren,“ gemäß § 27 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 ImmoWertV zugrunde gelegt.

6.6.1 Grundlagen des Ertragswertverfahrens gemäß §§ 27 bis 28 ImmoWertV

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden. Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Absatz 1, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Absatz 3 und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ermittelt. Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Ertragswert. Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts. Für die Ermittlung des Ertragswerts steht in dieser Wertermittlung das allgemeine Ertragswertverfahren zur Verfügung.

Rohrertrag

Der Rohrertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblichen Erträgen, hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen nach § 31 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV.

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten nach § 32 ImmoWertV sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören 1. die Verwaltungskosten, 2. die Instandhaltungskosten, 3. das Mietausfallwagnis und 4. die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit. Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten. Das Mietausfallwagnis umfasst 1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind, 2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie 3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung. Die Betriebskosten werden nicht berücksichtigt, da sie auf den Mieter umgelegt werden oder i. d. R. beim Eigentümer verbleiben.

Reinertrag

Der jährliche Reinertrag gemäß § 31 Abs. 1 ImmoWertV ergibt sich aus dem jährlichen Rohrertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Bodenwertverzinsungsbetrag

Der Bodenwertverzinsungsbetrag stellt den jährlichen Ertragsausfall für das im Grund und Boden investierte Kapital dar. Erst der um den Bodenwertverzinsungsbetrag verminderte Reinertrag ergibt – kapitalisiert über die Restnutzungsdauer – den allein auf das Gebäude bezogenen Wertanteil, den Gebäudeertragswert.

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen

Der Reinertragsanteil der baulichen Anlagen wird in einen Bodenanteil und einen Gebäudeanteil aufgeteilt, denn die Erwirtschaftung des Reinertrags wird einerseits durch den Boden und andererseits auch durch das Gebäude verursacht. Dabei ist der Bodenanteil nichts anderes als die Verzinsung des Bodenwerts. Der Rest ist dann der Gebäudeanteil. Diese Teilung ist wegen der unterschiedlichen Nutzungsdauern von Boden und Gebäude notwendig.

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die Ermittlung der Restnutzungsdauer ist im Ertragswertverfahren notwendig. Die Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Wurden an den baulichen Anlagen Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt oder unterlassen, muss die Restnutzungsdauer entsprechend verlängert bzw. verkürzt werden.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz als objektspezifischer angepasster Liegenschaftszinssatz gemäß § 33 ImmoWertV ist auf die Eignung zu prüfen und ggf. an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Barwertfaktor

Der Kapitalisierung und der Abzinsung sind Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen gemäß § 34 ImmoWertV.

Ertragswert der baulichen Anlagen

Der Gebäudereinertrag ist der jährliche Überschuss bis zum Ende der Restnutzungsdauer des Gebäudes. Er wird als Ertragswert der baulichen Anlagen genannt.

6.6.2 Eingangserörterung für die Ertragswertermittlung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Es wurde der Wertermittlung die Wohnflächenverordnung WoFIV nach sachverständigem Ermessen zugrunde gelegt für das Einfamilienhaus in Höhe von 178,26 m² Wohnfläche ermittelt, die der weiteren Wertermittlung zugrunde gelegt wird.

Mietverhältnisse

Mietverträge lagen der Sachverständigen nicht vor.

Marktübliche Nettokaltmiete

Für Winnweiler (Alsenbrück-Langmeil) lag kein offizieller, qualifizierter Mietspiegel vor. Das zu bewertende Objekt wird dem Marktsegment 2 unterstellt. Dieses Marktsegment 2 weist einen Mietzins in der Bandbreite zwischen 6,57 €/m² bis 7,38 €/m² auf. Der Mietpreisspanne lag der Zeitraum 01.01.2022 zugrunde.

Die angegebene Durchschnittsmiete bezieht sich auf die sogenannte Netto-Kaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche und Monat. Bei der Nettokaltmiete handelt es sich um die reine Grundmiete ohne jegliche umlagefähige Nebenkosten, d. h. „reines“ Entgelt für die Benutzung von Wohnräumen.

Es wird für den Wertermittlungsstichtag 10.10.2025, ein marktüblich erzielbarer Mietzins, da kein Eintritt gewährt wurde und auch kein Mietvertrag vorlag in Höhe von 6,35 €/m²/Wfl. unterstellt für das Einfamilienhaus. Für das Einfamilienhaus ergibt sich ein monatlicher Mietzins in Höhe von 1.131,95 €. Es wird ein Rohertrag in Höhe von 13.583,40 €/Jahr ermittelt. Die Einzelgarage, wird bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (in m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfid. Nr.	Nutzung		(in €/m ²)	monatlich (in €)	jährlich (in €)
Einfamilienhaus		EG, 1.OG, (DG)	178,26	6,35	1.131,95	
Summe					1.131,95	13.583,40

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten gemäß § 32 ImmoWertV 2021 sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahme gedeckt sind.

Zu den Bewirtschaftungskosten gehören die Verwaltungskosten (§ 32 Absatz 1 Nr. 1 ImmoWertV), die Instandhaltungskosten (§ 32 Absatz 1 Nr. 2 ImmoWertV) und das Mietausfallwagnis (§ 32 Absatz 1 Nr. 3 ImmoWertV). Die Verwaltungskosten nach § 32 Abs. 2 ImmoWertV umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit. Die Instandhaltungskosten nach § 32 Abs. 3 ImmoWertV umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewertet werden müssten. Das Mietausfallwagnis nach § 32 Abs. 4 Nr. 1 ImmoWertV umfasst gemäß Nr. 1 das Risiko einer Ertragsminderung, die durch

uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entsteht, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind. Außerdem umfasst das Mietausfallwagnis laut § 32 Abs. 4 ImmoWertV gemäß Nr. 2 das Risiko von uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten. Das Mietausfallwagnis entsprechend § 32 Abs. 4 ImmoWertV 2021 ist auch, gemäß § 32 Abs. 4 Nr. 3 ImmoWertV 2021 das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung. Es werden für das Einfamilienhaus Verwaltungskosten in Höhe von 358,15 €/Jahr abgeleitet. Bezogen auf die Instandhaltungskosten wurden bei einer Wohnfläche von 178,26 m² Instandhaltungskosten in Höhe von 14,08 €/m² pro Jahr unterstellt. Es ergeben sich jährliche Instandhaltungskosten in Höhe von 2.509,90 €/Jahr für das Einfamilienhaus. Das Mietausfallwagnis beträgt 2 % vom Rohertrag und weist einen Wert in Höhe von 271,67 €/Jahr auf. In der Summe ergeben sich Bewirtschaftungskosten in Höhe von 3.139,72 €/Jahr. Diese sind als marktüblich anzusehen und nach sachverständigem Ermessen würdig bezogen auf das Bewertungsmodell.

Reinertrag

Als Reinertrag gemäß § 31 Abs. 1 ImmoWertV wird der jährliche Rohertrag nach § 31 Abs. 2 ImmoWertV abzüglich der Bewirtschaftungskosten gemäß § 32 ImmoWertV angesetzt. Der Reinertrag beträgt 10.443,68 €/Jahr.

Bodenwertverzinsungsbetrag

Der Reinertrag wird der weiteren Wertermittlung im „Allgemeinen Ertragswertverfahren“ in einen Bodenanteil und einen Gebäudeanteil aufgeteilt, denn die Erwirtschaftung des Reinertrages wird einerseits durch den Boden und andererseits durch das Gebäude verursacht. Dabei ist der Bodenanteil nichts anderes als die Verzinsung des Bodenwerts. Es ergibt sich ein Wert in Höhe von 2.200,58 €/Jahr.

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen

Der Reinertragsanteil der baulichen Anlage ergibt einen Wert in Höhe von 8.243,10 €/Jahr.

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer

Gemäß § 4 Abs. 2 ImmoWertV bestimmt sich die Gesamtnutzungsdauer aus der Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr angerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Dem zu bewertenden Einfamilienhaus wird eine Gesamtnutzungsdauer in Höhe von 80 Jahren zugrunde gelegt. Es handelt sich um das Gebäude mit der längsten modifizierten Restnutzungsdauer und wird da es zukünftig noch am längsten steht auf dem Grundstück, neben den anderen Gebäuden, der Wertermittlung zugrunde gelegt (Optimierungsbetrachtung).

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer gemäß § 34 Abs. 1 ImmoWertV wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die Gesamtnutzungsdauer beträgt 80 Jahre. Dem Einfamilienhaus wird ein fiktives Baujahr 1960 unterstellt. Bei einem ermittelten Alter in Höhe von 65 Jahren ergibt sich eine Restnutzungsdauer in Höhe von 15 Jahren.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz gemäß § 21 Abs. 2 ImmoWertV 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. Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung

im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Die Modellbeschreibung dieser Wertermittlung im Sinne des § 12 Abs. 6 ImmoWertV besteht aus der Darstellung des Ergebnisses und der Beschreibung des Modells.

Die Darstellung der Ergebnisse wird wie folgt ermittelt:

Es wird ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,678 % der weiteren Wertermittlung zugrunde gelegt. Der Stichtag beschreibt den Zeitpunkt, auf den sich der Erwartungswert (hier der ermittelte Liegenschaftszinssatz) bezieht. Weitere Anpassungen zwischen dem Stichtag, dem 01.01.2024 und dem 10.10.2025 sind nicht zu berücksichtigen. Es ist ersichtlich, dass der abgeleitete Liegenschaftszinssatz in den Bandbreiten der vom Gutachterausschuss angegebenen Spannen liegt.

Es ist ersichtlich in der Funktion⁶ relative Restnutzungsdauer zum Liegenschaftszinssatz, dass der Liegenschaftszinssatz von der Wohnfläche der Restnutzungsdauer und von dem jeweiligen Marktsegment abhängig ist. Weitere Anpassungen nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV sind nicht vorzunehmen.

Die Darstellung des Ergebnisses als Funktion ist wie folgt zu würdigen, der Ermittlung zum Wertermittlungsstichtag 10.10.2025 ist eine Funktion der abgeleiteten Parametern unter Berücksichtigung der Wohnfläche und der relativen Restnutzungsdauer ergibt folgende Funktion: der Liegenschaftszinssatz wurde unter folgenden Vorgaben für das Marktsegment 2 abgeleitet:

$p = 1,396023 + 0,005676 \times 178,26 \text{ m}^2 + (-0,16133) \times \ln(15/80) = 2,67788938 \%$. Es wird ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,678 % der weiteren Wertermittlung zugrunde gelegt.

Folgende Einflussgrößen ergeben sich bei der Auswertung der geeigneten Kaufpreise zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes. Sie haben einen Einfluss auf die Restnutzungsdauer, und der Wohnflächen in Bezug auf das Marktsegment 2 bezogen auf dem Teilmarkt, Ein- bis Zweifamilienwohnhäuser.

Die Marktsegmente repräsentieren die allgemeinen Wertverhältnisse repräsentieren und spiegeln die unterschiedlichen Lagewertigkeiten in den Liegenschaftszinssätzen wider. Es kann mit der bisher vorliegenden Datengrundlage innerhalb der Segmente statistisch keine darüber hinaus gehende signifikante Abhängigkeit vom Bodenwertniveau nachgewiesen werden. Dies ist u. a. auf das Ertragswertmodell zurückzuführen, wonach die Ergebnisse stärker vom Reinertrag und dessen Verzinsung (Liegenschaftszins, Restnutzungsdauer) abhängen und erst bei abnehmenden Restnutzungsdauern zunehmend vom Bodenwert bestimmt werden.

Bzgl. der Beschreibung des Modells wurden folgende Informationen nach § 12 Abs. 6 ImmoWertV untersucht:

Die Rahmendaten stellen sich wie folgt dar. Der Stichtag, auf den sich abgeleitete Liegenschaftszinssatz bzgl. der Marktwertermittlungen bezieht, ist der 01.01.2024.

Bzgl. dem sachlichen Anwendungsbereich der Untersuchungsobjekte wurde Bezug genommen für die Teilmärkte Einfamilienwohnhäuser, Zweifamilienwohnhäuser in geringem Umfang aus historischen Datensätzen abgeleitet. Er bezieht sich auf freistehende Ein- bis Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihenmittelhäuser. Die Untersuchung erfolgte in der Vergangenheit von unvermieteten (eigengenutzten) und zusätzlich durch eine separat Untersuchung langfristig vermieteter Objekte. Auch bzgl. Weiterverkauf, kein Erbbaurecht und nicht aufgeteilt in Wohnungseigentume. Es erfolgte eine nachhaltige marktkonforme Nutzung (z.B. keine Minderausnutzung).

⁶ IMB2025 s. S. 159

Der räumliche Anwendungsbereich ist gegliedert in sechs Marktsegmente in Rheinland-Pfalz mit Gemarkungen ähnlicher allgemeiner Wertverhältnisse.

Als Datengrundlage diente die Nachbewertung von zwölf Gutachterausschüssen in Rheinland-Pfalz aus dem Zeitraum 2022 bis 2024 sowie historischen Nachbewertungen aus dem Zeitraum 2018 bis 2022, segmentweise repräsentativ bemessen nach dem Kauffallaufkommen der Gutachterausschüsse im jeweiligen Marktsegment. Der Zeitraum 2017 bis 2018 wurde nicht berücksichtigt bzgl. historisch nicht repräsentativ verteilten Datensätze. Folgende Beschreibung der Stichprobe der Liegenschaftszinssätze für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebauter Grundstücke lagen für die Marktsegmente 1 bis 2 zugrunde. Es wurden im Median 724 Vergleichsfälle untersucht. Die Größe der Stichprobe, (inkl. Verdoppelung der neuen Datensätze), beträgt 1355 der Anzahl an Untersuchungen.

Der Untersuchungszeitraum erfolgte ab dem Jahr 07/2017 bis 04/2024. Der median beträgt 09/2021. Die Gesamtnutzungsdauer beträgt 80 Jahre. Die Restnutzungsdauer liegt in der Spanne zwischen 24 bis 80 Jahren. Im Median bei 60 Jahren. Die Stufe des Gebäudestandards liegt in der Spanne zwischen 2,0 bis 4,6, im Median bei 3,3. Die Wohnfläche liegt zwischen 78,00 m² bis 340,00 m², im Median bei 155,00 m². Es wurden Grundstücksflächen in der Spanne zwischen 114,00 m² bis 2.345,00 m², im Median bei 721,00 m² untersucht. Das Bodenwertniveau liegt hier in der Spanne zwischen 14,00 €/m² bis 202,00 €/m² im Mittel bei 65,00 €/m². Es wurden Untersuchungen über die marktüblichen Nettokaltmieten eruiert. Sie betragen bei einem durchschnittlichen Bodenwertniveau von 65,00 €/m² bei einer Wohnfläche von 100,00 m², 6,48 €/m², bei einer Wohnfläche von 150,00 m², 6,50 €/m², bei einer Wohnfläche von 200,00 m², 6,00 €/m², bei einer Wohnfläche von 250,00 m², 5,78 €/m². Das Ergebnis ist plausibel. Je größer die Wohnfläche, desto geringer die Miethöhe.

Bei der Beschreibung der Ermittlungsmethode des Liegenschaftszinssatz wurde auf der Basis der multiplen Regression durchgeführt. Es werden nur Parameter eingeführt, für die in der jeweiligen Stichprobe relevante Abhängigkeiten nachgewiesen werden. Eine statistische Ausreißerbereinigung wurde durchgeführt. Folgende Schätzfunktion wurde bei der Ermittlungsmethodik des Liegenschaftszinssatz zugrunde gelegt. $p = a + b \times WF + c \times \ln(\text{rel.RND}) + \text{Dummy-variable}_{\text{Zeit}}$.

Für die Anwendung der Liegenschaftszinssätze wird die aufgeführte Formel für das entsprechende Marktsegment mit den zugehörigen Koeffizienten empfohlen. Bei der Anwendung der Berechnungsformel gilt: p = Liegenschaftszinssatz, a , b , c = Koeffizienten, WF = Wohnfläche in m², rel. RND = relative Restnutzungsdauer (dezimal zu verwenden: z. B. 65 % => 0,65), \ln = natürlicher Logarithmus. Die tabellierten Koeffizienten beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2024.

Wenngleich die Marktsegmente die allgemeinen Wertverhältnisse repräsentieren und sich dabei die unterschiedlichen Lagewertigkeiten in den Liegenschaftszinssätzen widerspiegeln, kann mit der bisher vorliegenden Datengrundlage innerhalb der Segmente statistisch keine darüber hinaus gehende signifikante Abhängigkeit vom Bodenwertniveau nachgewiesen werden. Dies ist u. a. auf das Ertragswertmodell zurückzuführen, wonach die Ergebnisse stärker vom Reinertrag und dessen Verzinsung (Liegenschaftszins, Restnutzungsdauer) abhängen und erst bei abnehmenden Restnutzungsdauern zunehmend vom Bodenwert bestimmt werden.

Im Schwerpunkt der Datengrundlage (relative Restnutzungsdauer 65 %, Bodenwertniveau ca. 160,- €/m² bzw. Marktsegment 3) betrug der Liegenschaftszinssatz laut LGMB 2023 noch 1,9 %, in der aktuellen Untersuchung ergibt sich 2,1 %.

Bzgl. der Parameter und Bezugseinheiten in Bezug auf Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten, sofern die Stichprobe Objekte mit geringen Schäden enthält, werden zunächst die Kosten abgeschätzt und dann marktangepasst berücksichtigt. Kauffälle die nicht oder nur gering beeinflusst worden sind, sind durch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (bei Beeinflussung wurde Kaufpreis bereinigt). Bzgl. der Bewirtschaft-

ungskosten werden diese auf den Kaufzeitpunkt mit Anpassung der in Anlage 3 I u. II ImmoWertV (11) tabellierten BWK nach Anlage 3 III Immo-WertV (11) ausgehend von den tabellierten Basiswerten angelehnt. Die Berechnung der Bewirtschaftungskosten immer bezogen auf den Wertermittlungsstichtag des Wertermittlungsobjektes (Vertragsdatum des jeweiligen Kaufalles), d. h. z. B. für Wertermittlungsstichtage in 2024 ist der Verbraucherpreisindex für Oktober 2023 zur zeitlichen Anpassung der BWK maßgebend. Spezieller Bodenwert (BW): ungedämpft (d. h. ohne Bebauungsabschlag), i. d. R. zonaler BRW (baureifes, beitragsfreies Land), angepasst an die Merkmale des Einzelobjektes. Das Bodenwertniveau mit dem jeweiligen Bodenpreisindex des Gutachterausschusses an das Vertragsdatum angepasster Bodenrichtwert (baureifes, beitragsfreies Land). Die Grundstücksgröße ist marktüblich und ggf. bereinigt. Die Gesamtnutzungsdauer vgl. ImmoWertV (11), der Anlage 1 beträgt 80 Jahre. Die Grundstücksgröße ist marktüblich, ggf. bereinigt. Der Rohertrag (RoE) marktüblich nachhaltig erzielbar. Der Bezugsmaßstab der Wohnfläche (wohnerwertabhängig), wurde berechnet nach der Wohnflächenverordnung und ggf. nach Hinweisen aus der Literatur.

Es wurden folgende Selektionskriterien für Ertragsfaktoren für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebauter Grundstücke ermittelt. $VER = a + b \times WF + c \times (\text{rel. RND}) + d \times a \times BW$.
 $VER = 26,74124 + (-0,06652) \times 178,26 + 22,1909 \times (18,75 \%) + 0,0000365567 \times 82.176 \text{ €}$.
 $VER = 22,048$, $VER = 22,05$. Der Ertragsfaktor ist plausibel in Bezug auf die Wohnfläche, dem absolutem Bodenwert und der relativen Restnutzungsdauer für Ein- bis Zweifamilienhäuser.

Barwertfaktor

Gemäß § 34 Abs. 1 ImmoWertV sind der Kapitalisierung und Abzinsung Barwertfaktoren zugrunde zu legen. Der jeweilige Barwertfaktor ist unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer nach § 4 Abs. 3 ImmoWertV und des jeweiligen Liegenschaftszinssatzes nach § 21 Absatz 2 ImmoWertV zu berücksichtigen. Bei einem Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,678 % und einer rechnerisch unterstellten Restnutzungsdauer von 15 Jahren wird ein Barwertfaktor in Höhe von 12,220 der weiteren Wertermittlung zugrunde gelegt.

Bodenwert

Der Bodenwert des Grundstücks beträgt 82.176,00 €.

Vorläufiger Ertragswert des Wohnhauses

Der vorläufige Ertragswert in Höhe von 182.906,68 € ergibt sich aus der Addition des Bodenwerts in Höhe von 82.176,00 € und dem Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlage in Höhe von 100.730,68 €.

Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse

Es werden keine allgemeinen Wertverhältnisse nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

In den Wertermittlungsverfahren sind nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale subsidiär des zu bewertenden Grundstücks zu berücksichtigen. Die Photovoltaikanlage wird pauschal mit 17.000,00 € bewertet. Die Garage beträgt pauschal 11.117,50 €. Es wurde kein Eintritt gewährt. Der Risikoabschlag beträgt 10 % vom vorl. Ertragswert. Er beträgt abzgl. 18.290,67 €. Der Dachüberstand im Eingangsbereich des Einfamilienhauses beträgt pauschal 150,00 €. Die Treppenstufen im Eingangsbereich betragen pauschal 450,00 €. In der Summe ergeben sich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in Höhe von zzgl. 10.426,83 €.

Ertragswert

Der Ertragswert ergibt sich durch Addition der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale in Höhe von 10.426,83 € und der Berücksichtigung des vorläufigen Ertragswert in Höhe von zzgl. 182.906,68 ergibt sich ein Ertragswert in Höhe von € rd. 193.333,51 € rd. 193.000,00 €.

6.6.3 Ertragswertermittlung

Zum Wertermittlungsstichtag 10.10.2025:

1. Ermittlung des Rohertrags:

Rohertrag

Miete pro Monat 1.131,95 €/Monat

Miete pro Jahr 13.583,40 €/Jahr

2. Abzgl. Bewirtschaftungskosten – 3.139,72 €/Jahr**3. Jährlicher Reinertrag** = 10.443,68 €/Jahr**4. Abzgl. Bodenwertverzinsungs-**
betrag: – - 2.200,58 €/JahrReinertragsanteil des Bodens
2,455 %, Liegenschaftszinssatz x
Bodenwert)**5. Reinertragsanteil der baulichen** = 8.243,10 €/Jahr**Anlage****6. Kapitalisator**Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur
ImmoWertV) bei $p = 2,678\%$
Liegenschaftszinssatz (p) und
n = 15 Jahren Restnutzungsdauer (n)

× 12,220

7. Ertragswert der baulichen und = 100.730,68 €**sonstigen Anlagen****8. Ermittlung des Ertragswerts** + 82.176,00 €**Bodenwert (vgl. Bodenwert-**
ermittlung)**9. Vorläufiger Ertragswert** = 182.906,68 €**Marktanpassg § 7 Abs. 2 ImmoWertV****10. Marktanpassung nach** + 17.000,00 €**§ 8 Abs. 3 ImmoWertV** + 11.117,50 €

- 18.290,67 €

+ 150,00 €

+ 450,00 €

11. Ertragswert = 193.333,51 €**rd. 193.000,00 €**

6.7 Verfahrensergebnisse Sachwert und Ertragswert

Es werden das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren ausgewählt. Das Sachwertverfahren wird in diesem Wertermittlungsverfahren als das vorrangig anzuwendende Verfahren angesehen. Das Ertragswertverfahren ist grundsätzlich zur Ergebnisstützung unverzichtbar, nach sachverständigem Ermessen.

Es ergibt sich ein **Sachwert** in Höhe von 194.408,46 € **rd. 194.000,00 €** und ein **Ertragswert** in Höhe von 193.333,51 € **rd. 193.000,00 €**.

Es wurden durchschnittliche **Ertragsfaktoren** abgeleitet aus den Marktdaten. Nach statistischen Untersuchungen konnten bei den Ertragsfaktoren wie auch schon in den Vergangenheit signifikante Abhängigkeiten von der relativen Restnutzungsdauer (rel. RND), der Wohnfläche (WF) und dem absoluten Bodenwert (aBW, berechnet aus Grundstücksgröße multipliziert mit dem Bodenwertniveau) festgestellt werden. Die festgestellte signifikante Abhängigkeit von der Lage bzw. dem Bodenwertniveau, ausgedrückt durch den Bodenrichtwert, korreliert erwartungsgemäß mit dem Bodenwert und ging daher nicht als weitere unabhängige Größe in die Ableitung ein. Es ergibt sich unter Berücksichtigung der Koeffizienten der Formel für die Ertragsfaktoren für mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebauter Grundstücke einschließlich Genauigkeitsmaße ein abgeleiteter in Höhe von 22,05. Dieser liegt in der ausgewerteten Spanne mit einer Standardabweichung von +/- 6,01 und liegt zwischen 16,04 bis 28,06. Die Richtigkeit des Ergebnisses mit einem Ertragsfaktor von 22,05 wird hiermit bestätigt.

Dieser Faktor liegt bei Verlängerung der Anwendungsfunktion zwischen dem Ertragsfaktor und der relativen Restnutzungsdauer der vom Gutachterausschuss ermittelten Bandbreiten und bestätigt somit die Richtigkeit des Ergebnisses. Weitere Anpassungen sind nicht mehr notwendig nach sachverständigen Ermessen auch in Bezug auf den Immobilienmarkt.

Der Verkehrswert nach § 194 BauGB wird nach ImmoWertV aus dem Ergebnis der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Übereinstimmung mit den örtlichen Marktverhältnissen hergeleitet. Dabei sind auch die Sicherheiten der Eingangsdaten und die Genauigkeit des Ergebnisses jedes Verfahrens zu berücksichtigen. Der Verkehrswert wird in Anlehnung an das Ergebnis des Sachwertverfahrens abgeleitet. Das entspricht den üblichen Überlegungen der beteiligten Marktteilnehmer. Der ermittelte Sachwert in Höhe von **194.000,00 €** ist der Verkehrswert (Marktwert).

Der BGH hat für die Ergebnisgenauigkeit von Immobilienbewertungen eine Toleranzgrenze von $\pm 20\%$ zugebilligt. In diesem Zusammenhang möchte ich folgende Urteilsbegründung des BGH vom 23.11.1962 anführen, die bis heute an Aktualität nichts eingebüßt hat: „Schätzungen sind ihrem Wesen nach einer exakten Begründung nicht zugänglich. Exakt berechenbar ist allenfalls ein Teil der für die Bewertung heranzuziehenden Einzelfaktoren. Aber schon Sachwert und Ertragswert sind zum Teil abhängig von Größen, die nicht mathematisch exakt erfassbar, sondern wandelbar und nur aufgrund von keineswegs allgemein anerkannten Ertragswertverfahren im Wege der Schätzung zu ermitteln sind“⁷.

⁷ Quelle: BGH, Urteil v. 23.11.1962, V ZR 148/60.

6.8 Verkehrswert (Marktwert) zum Wertermittlungsstichtag 10.10.2025

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

Der unbelastete **Verkehrswert (Marktwert)** (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch) für das im Grundbuch von Alsenbrück-Langmeil, unter Blatt 744, eingetragen unter der, lfd. Nr. 2 zu 1, der Gemarkung Alsenbrück-Langmeil, Flurstück Nr. 1204/21, mit der Wirtschaftsart u. Lage, Gebäude- und Freifläche, Bergstraße 5, gelegene Grundstück mit einer **Größe von 512,00 m²**, bebaut, beträgt als Einzelwert 193.000,00 €.

Der unbelastete **Verkehrswert (Marktwert)** (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch) für das im Grundbuch von Alsenbrück-Langmeil, unter Blatt 744, eingetragen unter der, lfd. Nr. 2 zu 1, der Gemarkung Alsenbrück-Langmeil, Flurstück Nr. 1204/21, mit der Wirtschaftsart u. Lage, Gebäude- und Freifläche, Bergstraße 5, gelegene Grundstück mit einer **Größe von 512,00 m²**, wird zum Wertermittlungsstichtag 10.10.2025 mit rd.

194.000,00 €

in Worten: einhundertvierundneunzigtausend Euro

geschätzt.

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

Diese Bewertung wurde von mir ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erstattet. Ich bin weder verwandt noch verschwägert mit dem Auftraggeber, noch verfolge ich wirtschaftliche Interessen Dritter.

Raunheim am Main, den 07.11.2025

Marianne Steinacker, MBA

- Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (TÜV) nach Pers-Cert TAR-Zert Nr. 01SGR28877
- Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024
- Immobilienökonomin (ebs)
- Kauffrau in der Grundstücks-, und Wohnungswirtschaft (IHK)
- Gebäudeenergieberaterin (HWK)

Az.: 1 K 38/25

Einfamilienhaus mit Garage in 67722 Winnweiler (Alsenbrück-Langmeil), Bergstraße 5

7. Karten

7.1. Übersichtskarte



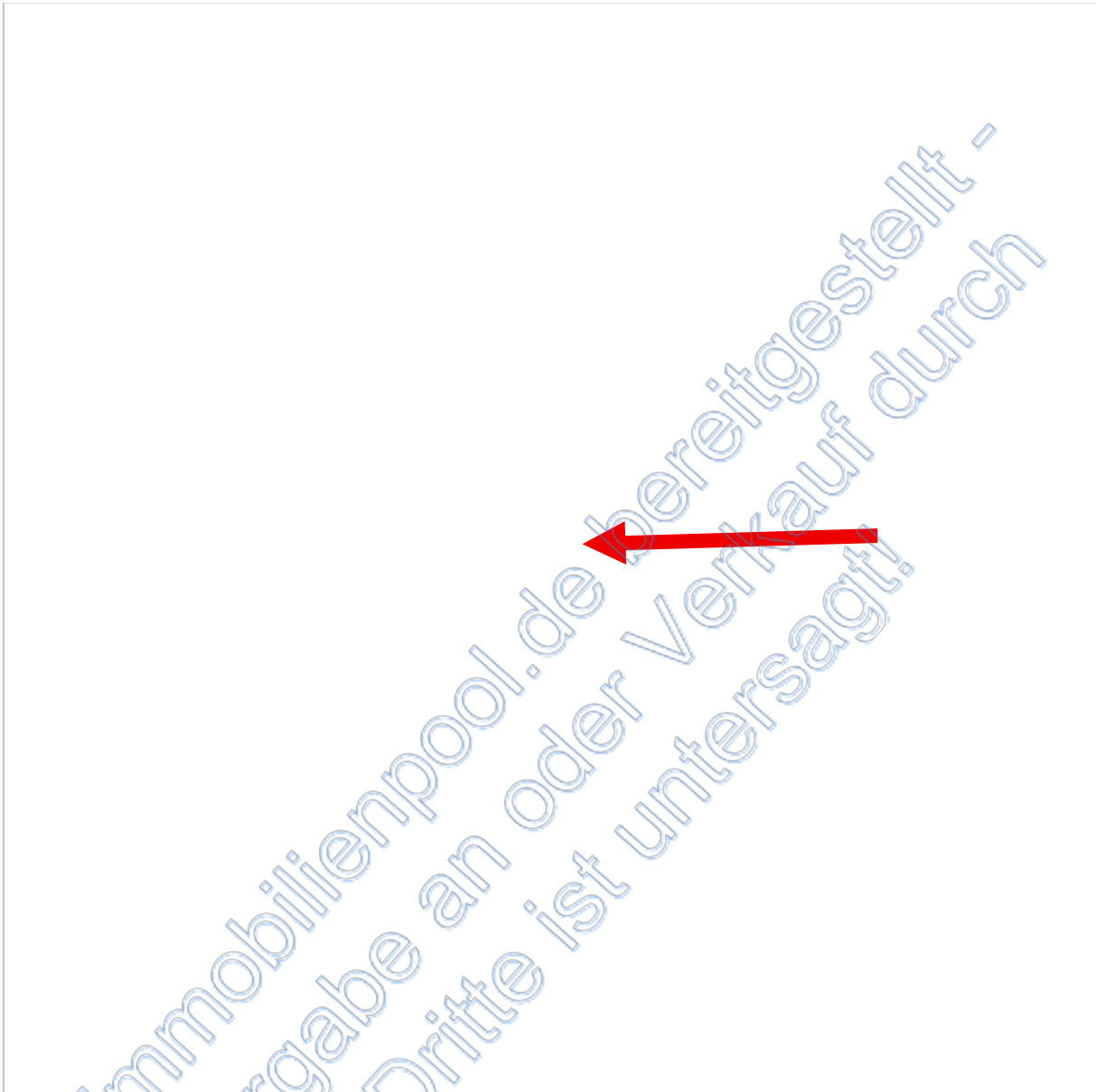
Maßstab (im Papierdruck): 1:150.000
Ausdehnung: 25.500 m x 25.500 m



Übersichtskarte mit Gemeinden und regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Übersichtskarte Falk wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Kartengrundlage bildet OpenStreetMap. Die Karte enthält u.a. die Ortsgrenzen, die Gemeindenamen und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:150.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte. **Datenquelle** MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

7.2 Straßenkarte



Stadt- & Straßenkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Stadt- & Straßenkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Kartengrundlage bildet OpenStreetMap. Die Karte enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

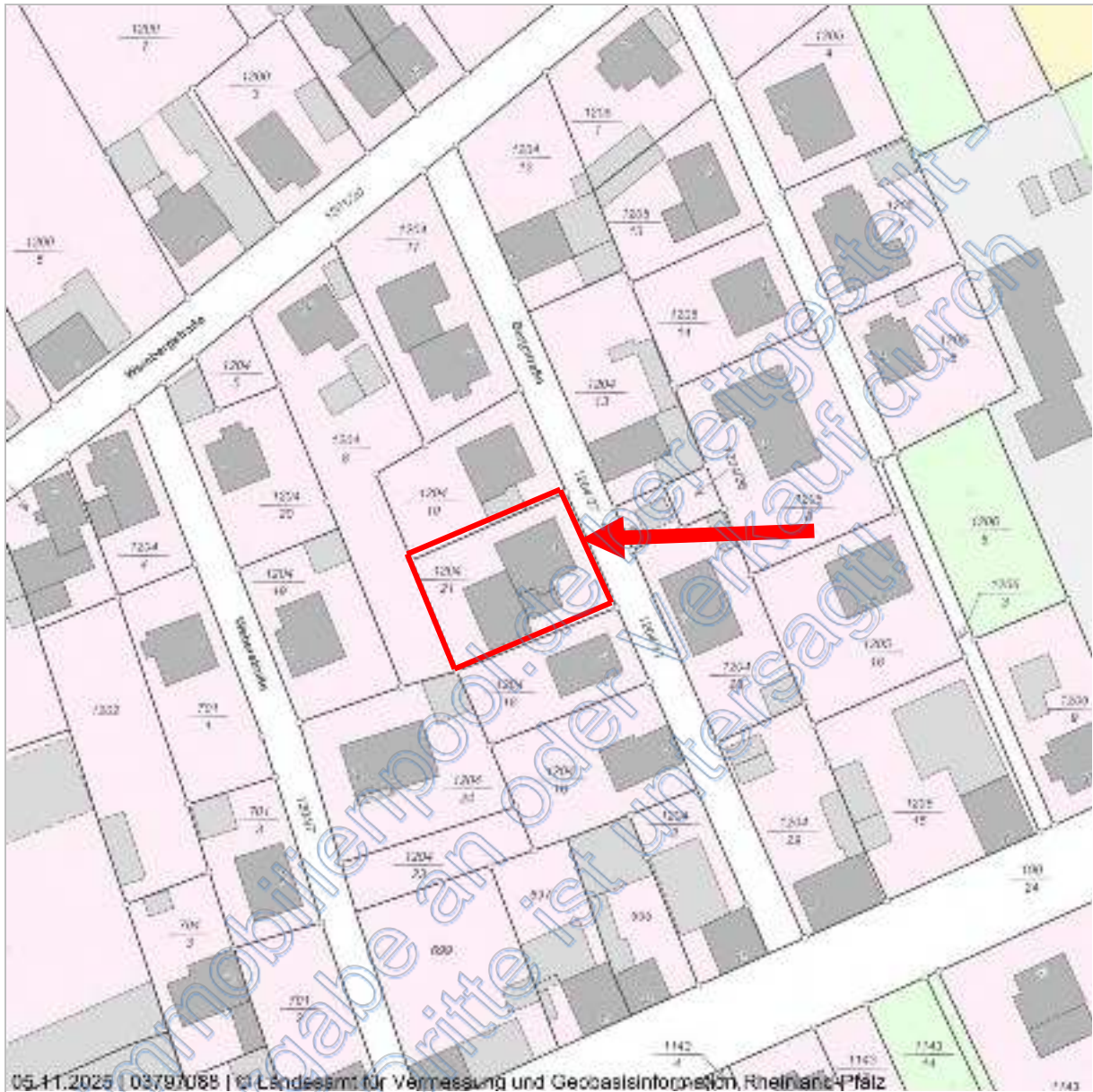
Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

Az.: 1 K 38/25

Einfamilienhaus mit Garage in 67722 Winnweiler (Alsenbrück-Langmeil), Bergstraße 5

7.3 Liegenschaftskarte



Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m



0

100 m

Auszug von Teilinhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)

Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) - stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern.

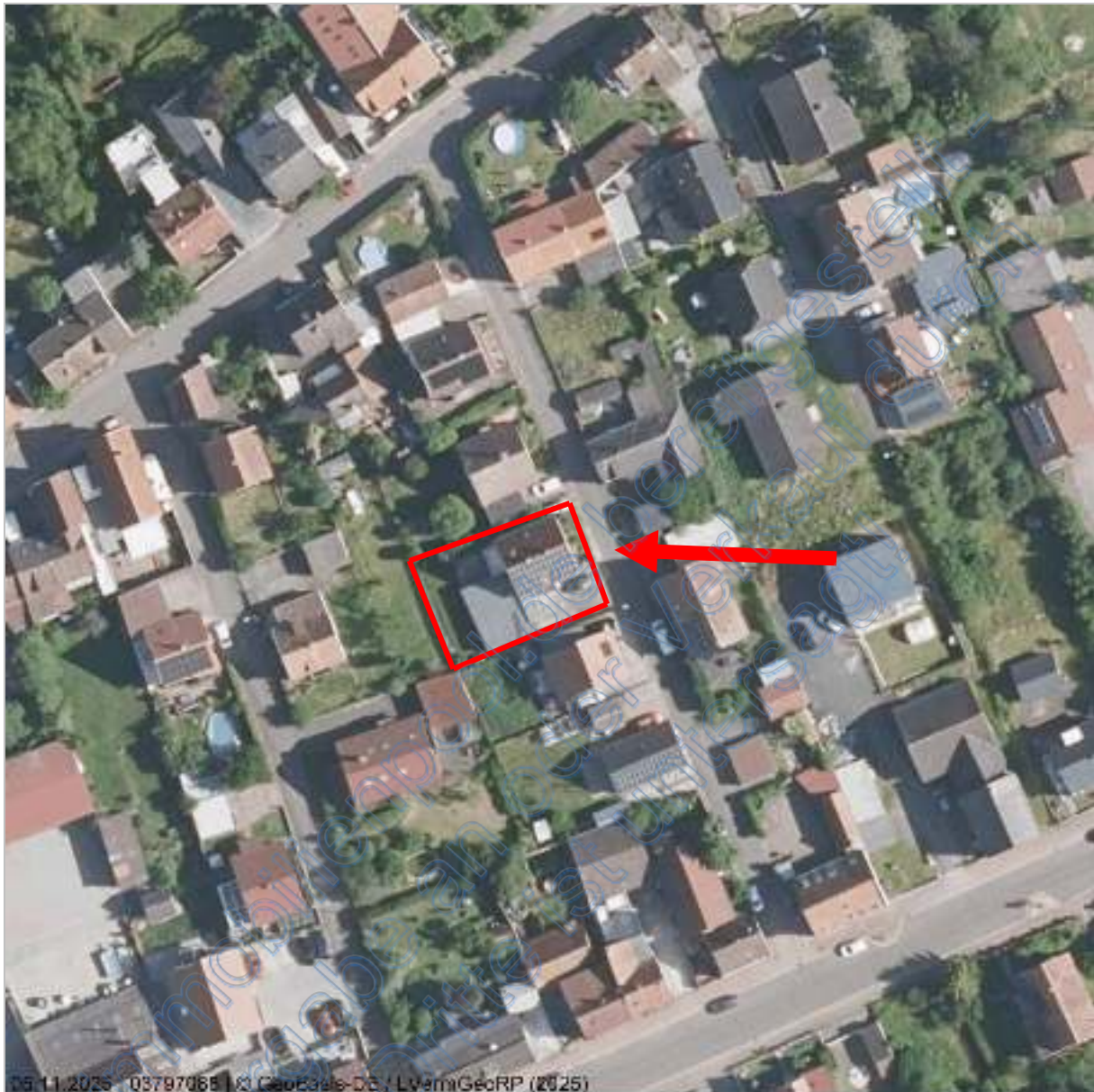
Datenquelle

Liegenschaftskarte Rheinland-Pfalz, Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz Stand: November 2025

Az.: 1 K 38/25

Einfamilienhaus mit Garage in 67722 Winnweiler (Alsenbrück-Langmeil), Bergstraße 5

7.4 Orthophoto



Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m



Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabsgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation (LVermGeo) Rheinland-Pfalz. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 40 cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Rheinland-Pfalz vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

Datenquelle

Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz Stand: Aktuell bis 2 Jahre

Az.: 1 K 38/25

Einfamilienhaus mit Garage in 67722 Winnweiler (Alsenbrück-Langmeil), Bergstraße 5

8. Photos

8.1. Photos Außenansicht



Außenansicht Nordost



Außenansicht Ostseite mit Photovoltaikanlage

Az.: 1 K 38/25

Einfamilienhaus mit Garage in 67722 Winnweiler (Alsenbrück-Langmeil), Bergstraße 5



Außenansicht Ostseite mit Photovoltaikanlage

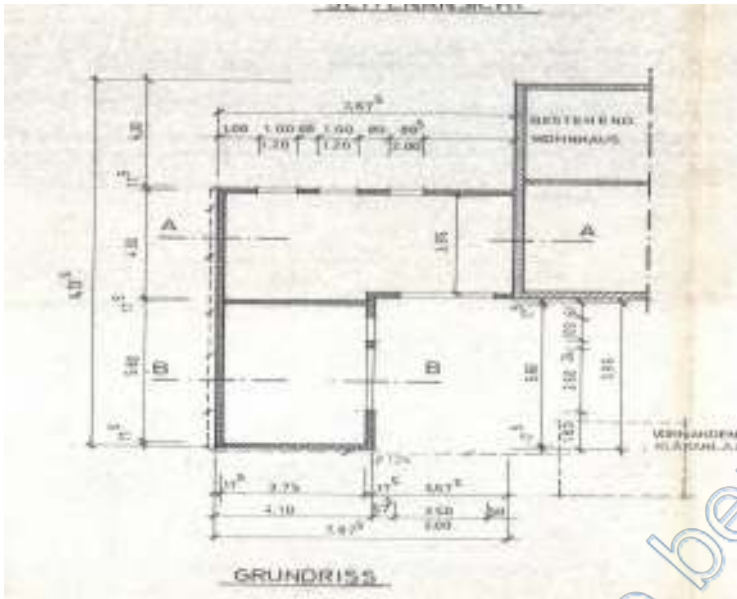


Außenansicht Einfamilienhaus, Ostseite

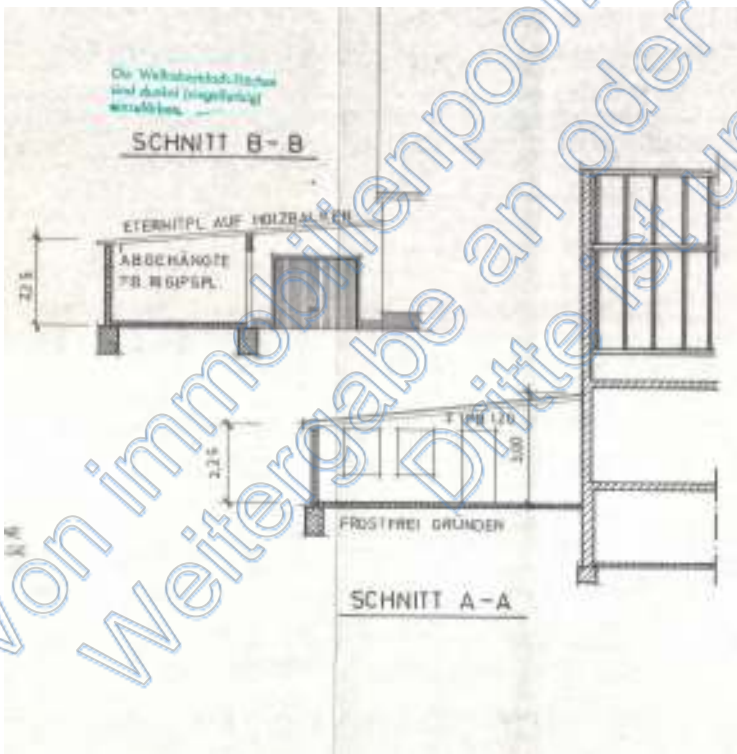
Az.: 1 K 38/25

Einfamilienhaus mit Garage in 67722 Winnweiler (Alsenbrück-Langmeil), Bergstraße 5

9. Planunterlagen



Grundriss Garagenanbau (unmaßstäblich vergrößert)



Schnittansicht Garagenanbau (unmaßstäblich vergrößert)