

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!**

Zentrale:

Friedrichstraße 8, 55543 Bad Kreuznach

Tel.: 0671 / 7 14 34

Fax: 0671 / 7 40 16

Internet:

www.gutachter.net

E-Mail:

info@gutachter.net

Inhaber:

Michael Barz

Öffentlich bestellt und vereidigt durch die IHK zu Koblenz

HypZert S – Immobiliengutachter

HypZert für Bausewerbeobjekte nach DIN EN ISO/IEC 17024

Order-Member (MRIBS)

Recognized European Valuer (REV)

Österreichisches Mitglied im

Gutachterausschuss

Rheinhesse-Nahe, des Landes- und

Vermessungsamtes Rheinland-Pfalz



RICS



HypZert

GUTACHTEN

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

für das mit einem

Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte)

bebaute Grundstück

in 55597 Wöllstein, Burgunderweg 3a



Zentrale:

Friedrichstraße 8, 55543 Bad Kreuznach
Tel.: 0671 / 6 14 34
Fax: 0671 / 7 40 18

Internet: www.gutachter.net
E-Mail: info@gutachter.net

Inhaber:

Michael Barz

öffentlich bestellt und vereidigt durch die IHK zu Koblenz
HypZert S – Immobiliengutachter
HypZert für Standardobjekte nach DIN EN ISO/IEC 17024
Chartered Member (MRICS)
Recognised European Valuer (REV)

Ehrenamtliches Mitglied im
Gutachterausschuss
"Rheinhesse-Nahe" des Landes- und
Vermessungsamtes Rheinland-Pfalz



RICS



HypZert
Zurück zur Zukunft

Datum: 29.01.2026
Az.: 20250102
Az.-AG: 1 K 61/25

GUTACHTEN

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

**Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) bebaute Grundstück
in 55597 Wöllstein, Burgunderweg 3a**



Grundbuch Wöllstein
Gemarkung Wöllstein

Blatt 3961
Flur 19

lfd. Nr. 1
Flurstück 734/3

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
08.12.2025 geschätzt mit **325.000,00 €.**

Nachrichtlich und in Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt:
Zubehör nach §§ 97, 98 BGB (s. Seite 4)

-ohne Bewertung-

Ausfertigung Nr.

1

2

3

4

5

Die Gutachten 1 – 5 bestehen jeweils aus insgesamt 48 Seiten inkl. Fotos. Eine Ausfertigung ist für meine Unterlagen.
Dieses Dokument enthält 72.866 Zeichen + Kopfzeilen + Zeichen aus Anlagen inkl. Grafiken = gesamt 99.664 Zeichen

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	3
2	Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	6
2.4	Privatrechtliche Situation.....	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Baulasten	7
2.5.2	Bauplanungsrecht	7
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	9
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	9
3.2	Einfamilienhaus.....	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	10
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung (B*)	11
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) gem. Baubeschreibung (B*).....	11
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung – siehe Baubeschreibung.....	14
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	14
3.2.5.1	Keller- bis Dachgeschoss - (S* / B*).....	14
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	14
3.3	Außenanlagen.....	15
4	Ermittlung des Verkehrswerts	15
4.1	Grundstücksdaten	15
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	16
4.3	Bodenwertermittlung	17
4.4	Sachwertermittlung	19
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	19
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	20
4.4.3	Sachwertberechnung	22
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	23
4.5	Ertragswertermittlung	29
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	29
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	30
4.5.3	Ertragswertberechnung.....	32
4.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	33
4.6	Verkehrswert.....	36
5	Urheberschutz und Haftung, Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software, Anlagen.....	37
5.1	Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung	37
5.2	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	38
5.3	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	39
5.4	Verwendete fachspezifische Software	39
5.5	Verzeichnis der Anlagen	39

Gender-Hinweis

Zur besseren Lesbarkeit wird in dieser Verkehrswertermittlung das generische Maskulinum („der Sachverständige“) verwendet. Die in dieser Arbeit verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich – sofern nicht anders kenntlich gemacht – auf alle Geschlechter.

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte)
Objektadresse:	Burgunderweg 3a 55597 Wöllstein
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Wöllstein, Blatt 3961, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Wöllstein, Flur 19, Flurstück 734/3, Fläche 336 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Alzey vom 15.10.2025, soll durch schriftliches Gutachten Beweis über den Verkehrswert erhoben werden.
Wertermittlungstichtag:	08.12.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	08.12.2025 - <u>Außenbesichtigung</u>
Umfang der Besichtigung etc.:	Das Objekt wurde von außen besichtigt. Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige Herr Michael Barz
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 20.11.2025 • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 04.11.2025 • Auszug aus der Bodenrichtwertkarte • Auszug aus dem Baulastenverzeichnis • Auszug aus dem Bebauungsplan • Auskunft über Erschließungskosten • Auskunft aus dem Sprengnetter Marktdatenshop zur marktüblichen Miete
Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von	Durch den Mitarbeiter wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt: • Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern • Beschaffung der erforderlichen Unterlagen Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

Bemerkungen:

Zubehör im Sinne der §§ 97, 98 BGB war vorhanden.

Auf dem Grundstück befand sich zum Wertermittlungsstichtag 1 PKW und ein Anhänger.

Die Bewertung entspricht **nicht** dem Fachgebiet des Sachverständigen, es wird eine separate Bewertung empfohlen.

Ob der PKW und der Anhänger dem Eigentümer oder dem Nutzer gehört, konnte nicht geprüft werden.

Das Objekt ist augenscheinlich bewohnt.

Außenbesichtigung:

Auf Grund der Tatsache, dass eine Innenbesichtigung trotz erheblichen Bemühungen des Sachverständigen nicht ermöglicht wurde, ist der Sachverständige auf äußere Inaugenscheinnahme vom 08.12.2025 Vermutungen und Annahmen, sowie Informationen von ortskundigen Personen und Unterlagen öffentlicher Stellen angewiesen.

Hinweise ortskundiger Personen über bauliche Anlagen erfolgten nicht. Bauunterlagen öffentlicher Stellen konnten nach schriftlicher Anfrage vorgelegt werden, demnach erfolgte die Bewertung gemäß Vorlage von Bauunterlagen.

Auf Grund der Außenbesichtigung geht der Sachverständige als Basis der Verkehrswertermittlung von einer mittleren Bauqualität und Ausstattung in einem dem Alter entsprechenden Unterhaltungszustand aus.

Die Angaben im Gutachten aus Vermutungen und Annahmen des Sachverständigen, können erheblich von der örtlichen Realität abweichen. Diese Tatsache der bestehenden Unsicherheit ist durch den angenommenen niedrigen Ausstattungsstandard und die nicht auszuschließenden fiktiven Mängel & Schäden berücksichtigt.

Darüber hinaus wird ein Sicherheitsabschlag von rd. 10 % vom vorl. Sach- / Ertragswert vorgenommen (s. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale).

Informationsquellen sind im Gutachten gekennzeichnet:

- (B*) Informationen öffentlicher Stellen und vorliegenden Grundstücksunterlagen
- (O*) Informationen ortskundiger Personen
- (S*) Annahmen und Vermutungen des Sachverständigen
- (E*) nach Eigentümerangabe

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Landkreis Alzey-Worms
Ort und Einwohnerzahl:	Wöllstein (ca. 4.500 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Bad Kreuznach, Bingen, Mainz <u>Landeshauptstadt:</u> Mainz <u>Landstraße / Bundesstraße:</u> L 400, B 420 <u>Autobahnzufahrt:</u> zur A 61 über die Anschlussstelle Gau-Bickelheim <u>Bahnhof:</u> nächster Bahnhof in Gau-Bickelheim und Bad Kreuznach <u>Flughafen:</u> Hahn und Frankfurt <u>Entfernung nach Bad Kreuznach:</u> ca. 10 km

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsrand; Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 1 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; mittlere Wohnlage <u>Schulen</u> Kindergarten, Grund- und Realschule im Ort weitere Schulen in Bad Kreuznach
---------------------	--

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen
---	------------------------------------

Beeinträchtigungen:

Immissionen

Bei der Ortsbegehung wurden keine wertbeeinflussenden Immissionen festgestellt.

Altlasten

Altlasten sind Altablagerungen und Altstandorte, sofern von ihnen Gefährdung für die Umwelt, insbesondere die menschliche Gesundheit ausgehen oder zu erwarten sind. Auch Neulasten sind bei der Verkehrswertermittlung zu berücksichtigen. Es handelt sich dabei um die nach Inkrafttreten des AbfG (1.6.1972) abgelagerten Abfälle, sie stehen unter den Regelungen des LabfG, soweit es sich um Abfälle i. S. dieses Rechts handelt (Schink in DVBl. 1986, 161, Kothe in ZRP 1987, 399).

Alt- und Neulasten sind nicht bekannt. Da außerdem auf Grund der optischen Feststellungen in der Örtlichkeit kein hinreichender Verdacht auf Altablagerungen gegeben ist, erfolgte keine Bodenuntersuchung und es wird von „alt- und neulastfreiem Zustand“ ausgegangen.

Topografie:

eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront: ca. 12 m;

mittlere Tiefe: ca. 28 m;

Grundstücksgröße:
insgesamt 336,00 m²;

Bemerkungen:
rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Wohnstraße

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Betonpflaster;
Gehwege vorhanden, befestigt mit Betonpflaster

Anschlüsse an Versorgungsleitungen
und Abwasserbeseitigung: (S*)

elektrischer Strom, Wasser, Gas (gem. Bauakte) aus öffentlicher Versorgung;
Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses (Doppelhaus-hälfte);
eingefriedet durch Zaunanlage

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Anmerkung:

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

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 04.11.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Wöllstein, Blatt 3961, keine Eintragung.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht bekannt. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 06.11.2025 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der **Bebauungsplan "Auf der Kiesel Teil 2"**, folgende Festsetzungen:

WA	= allgemeines Wohngebiet;
II	= 2 Vollgeschosse (max.);
GRZ	= 0,4 (Grundflächenzahl);
GFZ	= 0 (Geschossflächenzahl);
o	= offene Bauweise;
ED	= Einzel- / Doppelhausbebauung;
Dachform (SD/WD)	= Sattel- / Walmdach
Dachneigung	= 30-45 °

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

2.5.3 Bauordnungsrecht

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

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.
Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

lt. VG Wöllstein vom 18.11.2025

...

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich / tel. eingeholt.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem **Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte)** bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 2 PKW-Stellplätze.

Das Objekt ist augenscheinlich bewohnt. Ein Mietvertrag bzw. weiterführende Informationen zum aktuellen Nutzer lagen dem Sachverständigen nicht vor. Im Ertragswertverfahren wird somit eine marktübliche Miete in Ansatz gebracht.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

Das Objekt konnte nur von außen besichtigt werden!

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Fotodokumentation:



Gebäudeart:

Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte;
eingeschossig;
vermutlich unterkellert;
Das Dachgeschoss ist augenscheinlich für Wohnzwecke
ausgebaut.

Baujahr:

Lt. Bauakte vermutlich 2000 / 2001

Modernisierung:

nicht bekannt

Energieeffizienz:

Energieausweis liegt nicht vor

Außenansicht:

insgesamt verputzt und gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung (B*)

Aufteilung der Geschosse siehe Anlage Grundrisse

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) gem. Baubeschreibung (B*)

Anlage 2/Blatt 1

Baubeschreibung Gebäude
- bei Vorhaben nach § 46 Abs. 1 und § 67 Abs. 1 LBauO nicht erforderlich -
Die Baubeschreibung ist nur insoweit auszufüllen, als die geforderten Angaben nicht im Lageplan oder in den Bauzeichnungen (§ 2 und § 3 BauprüfVO) enthalten sind.

Zustimmung des Bauherrn ☒ bzw. schriftl. Abweisung des Bauherrn

1 Beschaffenheit des Grundstücks		
1.1	Derzeitige Nutzung	☒ unbaut ☐ bebaut ☐ ...
1.2	Altlasten	Belastung mit umweltgefährdenden Stoffen ☒ nein ☐ ja (Erläuterungen auf besonderem Blatt)
2 Ausführung des Gebäudes		
2.1	Gestaltung	
2.1.1	Gebäudeaußenflächen (Baustoffe, Farben)	Mineral. Putz (helle Farbe)
2.1.2	Dacheindeckung (Baustoff, Farbe)	Ziegel (rot)
2.2	Gründung	
2.2.1	Bodenart nach DIN 1054	Bodenklasse 4
2.2.2	Art der Gründung, Baustoffe	Gründungsplatte bzw. Streifenfundament B 25
2.2.3	Maßnahmen zur Erhaltung der Tragfähigkeit angrenzender Grundstücke und Gebäude	---
	Bauteile	Bauprodukte, Bauart/konstruktiver Aufbau
		Feuerwiderstandsklasse/Baustoffklasse; Benennung nach DIN 4102
2.3	Tragende und aussteifende Wände und ihre Unterstützungen (§ 27 LBauO)	
2.3.1	Kellergeschoss	Kellersteine bzw. Poroton ☐ F 90-AB
2.3.2	Sonstige Geschosse	Poroton od. ähnl. ☐ F 30-B ☐ F 90-AB ☐ F.....
2.4	Nicht tragende Außenwände (§ 28 LBauO)	
2.4.1	Wände	Wie 2.3.2 ☐ A ☐ W 30 ☐ F.....
2.4.2	Bekleidung bzw. Außenfläche der Außenwände	--- ☐ A ☐ B 1 ☐ B 2
2.4.3	Dämmstoffe	--- ☐ A ☐ B 1 ☐ B 2
2.4.4	Unterkonstruktion	--- ☐ A ☐ B 1 ☐ B 2
2.5	Trennwände (§ 29 LBauO)	
2.5.1	Wände	--- ☐ F 30-B ☐ F 90-AB ☐ F.....
2.5.2	Türen, sonstige Abschlüsse	--- ☐ T 30-RS ☐ F.....
2.6	Brandwände (§ 30 LBauO)	
2.6.1	Wände	HBL 4 ☐ F 90-A
2.6.2	Türen, sonstige Abschlüsse	--- ☐ T 90 ☐ F 90-A

- 2 -

Zutreffendes ankreuzen ☐ bzw. ausfüllen

Anlage 2/Blatt 2		Bauprodukte, Bauart/konstruktiver Aufbau		Feuerwiderstandsklasse/ Baustoffklasse; Bezeichnung nach DIN 4102
2.7 - Decken (§ 31 LBauO)				
2.7.1	Decken über Kellergeschoss	Stahlbeton B 25	☐ F 90-AB	
2.7.2	Decken über sonstigen Geschossen	Wie 2.7.1	☐ F 30-B ☐ F 90-AB ☐ F _____	
2.8 Dächer (§ 32 LBauO)				
2.8.1	Tragwerk, System	Satteldach, 45°, Sparren-Pfettenkonstruktion	☐ A ☐ B ☐ F _____	
2.8.2	Dachschalung	Nut und Feder	☐ A ☐ B	
2.8.3	Dämmstoff	Mineralwolle	☐ A ☐ B1 ☐ B2	
2.8.4	Dachhaut	Harte Bedachung	☐ hart ☐ _____	
2.8.5	Dächer neben aufstehenden Wänden (§ 32 Abs. 6 LBauO)	---	☐ F 90-AB ☐ F _____	
2.9	Treppen (§ 33 LBauO)	Stahlbeton	☐ A ☐ F 30-B ☐ F 90-AB	
2.10 Notwendige Treppenträume und Ausgänge (§ 34 LBauO)				
2.10.1	Wände	---	☐ F 90-A ☐ F 90-AB	
2.10.2	oberer Abschluss des Treppentraums	☐ Decke ☐ Dach	☐ F 90-AB ☐ F _____	
2.10.3	Bekleidungen, Dämmstoffe, Unterdecken, Einbauten	---	☐ A ☐ F 90-A	
2.10.4	Bodenbeläge	---	☐ A ☐ B1	
2.10.5	zu öffnende Fenster je Geschoss	Größen:		
2.10.6	Rauchabzugsöffnungen	Größen: m ² Grundflächen der Treppenträume: m ²		
2.10.7	Türen zu notwendigen Fluren	---	☐ Rauchschutztür (RS) ☐ T 30-RS	
2.10.8	Türen zum Kellergeschoss od. nicht ausgebautem Dachraum	---	☐ T 30-RS	
2.10.9	Türen zu besonderen Räumen (wie Werkstätten, Läden, Gaststätten, Lagerräumen, Nutzungseinheiten > 200 m ²)	Ausgaben zur Raumnutzung: ---		☐ T 30-RS
2.11 Notwendige Flure und Gänge (§ 32 LBauO)				
2.11.1	Wände	---	☐ F 30-AB ☐ F _____	
2.11.2	Bekleidungen, Dämmstoffe, Unterdecken	---	☐ A ☐ B1 ☐ F 30-A	
2.11.3	Unterstellung der Flure	Länge der Rauchabschnitte:		☐ Rauchschutztür (RS)
2.12 Aufzüge (§ 36 LBauO)				
2.12.1	Wände des Fahrschachts	---	☐ F 90-AB	
2.12.2	Fahrkorbabmessungen	---		
2.12.3	Größe des Rauchabzugs	---		

- 3 -

Anlage 2 / Blatt 3 Zustellendes unterschreiben ☒ bzw. anordnen

3 Haustechnische Anlagen	
3.1 Lüftungsanlagen (§ 40 LBauO)	☐ Lüftung nach DIN 18017 Teil 1 (ohne Ventilatoren) ☐ Klimaanlage ☐ Lüftung nach DIN 18017 Teil 3 (mit Ventilatoren) ☐ Bauprodukte
3.1.1 Lüftungseinheiten	☐ A ☐ L 30 ☐ L 60 ☐ L 90
3.1.2 Brandschutzklappen	☐ K 30 ☐ K 60 ☐ K 90
3.2 Installationsröschle u. -kanäle (§ 40 Abs. 7 LBauO)	☐ A ☐ I 30 ☐ I 60 ☐ I 90 ☐ T 90
3.3 Angaben zur Beheizung und Warmwasserversorgung (§ 39 LBauO LV.m. FeuVO)	Wird die Lagerung von mehr als 10 m³ Heizöl oder 3 und mehr Flüssiggas erforderlich, sind zusätzliche Baubeschreibungen nach besonderen Vordruckten einzureichen.
3.3.1 Art der Leneizung	☒ Zentralheizung ☐ Stockwerksheizung ☐ Wärmeluftezeuger ☐ Fernwärme ☐ Einzelfeuerstätten
Brennstoff/Energieträger	☐ fester Brennstoff ☐ Heizöl ☒ Gas ☐ Flüssiggas
3.3.2 Art der Warmwasserversorgung	☒ zentral ☐ Einzelversorgung
Wärmeerzeuger	☒ Feuerstätte ☐ Wärmetauscher/pumpe
Brennstoff/Energieträger (nur bei Einzelversorgung)	☐ fester Brennstoff ☐ Gas ☐ Heizöl
3.4 Aufstellung der Feuerstätten (§ 39 LBauO LV.m. FeuVO)	☐ in einem Holzraum ☐ in einem Aufstellraum ☒ in sonstigem Raum (Raumnutzung: Technik)
3.5 Abwasserbeseitigung erfolgt durch Einleitung in	☒ die öffentliche Abwasseranlage ☐ eine Kleinkläranlage auf dem Grundstück mit ☐ Einleitung in die öffentliche Abwasseranlage ☐ in ein Gewässer ☐ eine Abwassergrube
3.6 Abführung des Niederschlagswassers erfolgt durch	☒ Einleitung in die öffentliche Abwasseranlage ☒ mit Mischsystem ☐ mit Trennsystem ☐ Einleitung in ein Gewässer ☐ Versickerung auf dem Grundstück
3.7 Anlagen u. Einrichtungen zur Brandmeldung, -bekämpfung und Rauchabführung sowie Sicherheitsstromversorgung, Sicherheitsbeleuchtung u.ä. (§ 50 LBauO)	
3.8 Sonstige haustechnische Anlagen und Einrichtungen	
4 Außenanlagen	
4.1 Zufahrt, Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge (§ 7 LBauO)	Feuerwehrzufahrt-umfahrt ☐ ja ☒ nein Art der Befestigung: Rasengittersteine
4.2 Spielplätze für Kleinkinder (§ 11 LBauO)	Größen: --- m² Lage auf dem Baugrundstück ☐ ja ☐ nein (Erläuterung auf gesondertem Blatt)
4.3 Angaben zu den nicht überbauten Flächen	☒ Freiflächengestaltungsplan ist beigelegt
Ort, Datum: Wöllstein, den 31.05.1999	Ort, Datum: Bad Kreuznach, den 31.05.1999

Hauseingangsbereich:

Eingangstür aus Kunststoff mit Lichtausschnitt und feststehendem Kunststoffelement mit Lichtausschnitt

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung – siehe Baubeschreibung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	nicht bekannt
Heizung:	siehe Baubeschreibung
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	siehe Baubeschreibung

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Keller- bis Dachgeschoss - (S* / B*)

Bodenbeläge etc.:	nicht bekannt
Fenster: (S*)	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; Rollläden aus Kunststoff; Fensterbänke außen aus Zinkblech
Türen:	nicht bekannt
sanitäre Installation:	Wasser- und Abwasserinstallation – nicht bekannt Ausstattung nicht bekannt
besondere Einrichtungen:	nicht bekannt
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	siehe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
Grundrissgestaltung:	siehe Grundrisse (Anlagen)
wirtschaftliche Wertminderungen:	nicht bekannt

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Dachgaube, Balkon
besondere Einrichtungen:	Satellitenschüssel – ohne Wertansatz
Besonnung und Belichtung:	nicht bekannt
Bauschäden und Baumängel:	siehe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

wirtschaftliche Wertminderungen: nicht bekannt

Allgemeinbeurteilung: Es wird einem dem Baujahr und den vorgenannten Merkmalen entsprechender Zustand unterstellt.

Auf Grund der fehlenden Innenbesichtigung werden unter dem Punkt „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ für Zustand und Ausstattung **10 % Sicherheitsabschlag** vom vorläufigen Verfahrenswert berücksichtigt.

3.3 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung, Gartenhaus, Terrasse
Einfriedung (Zaun)

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem **Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte)** bebaute Grundstück in 55597 Wöllstein, Burgunderweg 3a zum Wertermittlungstichtag 08.12.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Wöllstein	3961	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Wöllstein	19	734/3	336 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (mittlere Lage) **200,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	I
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	500 m²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	08.12.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	336 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 08.12.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragspflichtiger Bodenrichtwert	200,00 €/m ²	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 200,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	08.12.2025	× 1,050	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 210,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	500	336	× 1,095	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Vollgeschosse	I	I	× 1,000	
Bauweise	offen	einseitig angebaut	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 229,95 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 229,95 €/m²	
Fläche	× 336 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 77.263,20 € rd. 77.300,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 08.12.2025 insgesamt **77.300,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten Bodenpreisentwicklung.

E2

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

Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der in [1], Kapitel 3.10.2 mitgeteilten nicht WGFZ-bereinigten Umrechnungskoeffizienten.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

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

Normalherstellungskosten

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

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

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

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

Baukostenregionalfaktor

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

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

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	839,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	260,00 m²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	218.140,00 €
Baupreisindex (BPI) 08.12.2025 (2010 = 100)	x	189,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	413.593,44 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	413.593,44 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		55 Jahre
• prozentual		31,25 %
• Faktor	x	0,6875
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	284.345,49 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	6.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	290.345,49 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		290.345,49 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	14.517,27 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	304.862,76 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	77.300,00 €
vorläufiger Sachwert	=	382.162,76 €
Sachwertfaktor	x	0,95
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	363.054,62 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	36.000,00 €
Sachwert	=	327.054,62 €
	rd.	327.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen - BGF) wurde aus den vorliegenden Unterlagen entnommen und durch den Unterzeichner ergänzt.

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

bei der BGF z. B.

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

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

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			1,0		
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %				1,0	
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	91,0 %	9,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: Doppel- und Reihenendhäuser
 Gebäudetyp: KG, EG, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	615,00	0,0	0,00
2	685,00	0,0	0,00
3	785,00	91,0	714,35
4	945,00	9,0	85,05
5	1.180,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 799,40 gewogener Standard = 3,1			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		799,40 €/m² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter		
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• Zuschlag Einliegerwohnung	×	1,050
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	839,37 €/m² BGF
	rd.	839,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Aufbau Erker als Balkon	3.500,00 €
Gaube	2.500,00 €
Summe	6.000,00 €

Baupreisindex

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

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen inkl. Terrasse	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
<u>prozentuale Schätzung:</u> 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (290.345,49 €)	14.517,27 €
Summe	14.517,27 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungssaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.
Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das vermutlich 2000 / 2001 errichtete Gebäude wurde augenscheinlich nicht modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV“) eingeordnet. Ausgehend von den Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht (wesentlich) modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 2000 = 25 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 25 Jahre =) 55 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht (wesentlich) modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 55 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 2000.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

Begründung, warum die Marktanpassung immer erforderlich ist:

Das Sachwertverfahren nach den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 führt zunächst (nur) zu einem Rechen-
ergebnis.

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich (d.h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels Marktanpassungsfaktor, der empirisch aus Kaufpreisen abgeleitet wurde.

Der Marktanpassungsfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird gegliedert nach Objektarten (er ist z.B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), Regionen (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) durch Gegenbewertungen von verkauften Grundstücken abgeleitet.

Wenngleich der Marktanpassungsfaktor in der WertV nicht explizit genannt ist, sind nach der Rechtsprechung des BGH im Gutachten "Ausführungen zur konkreten Marktsituation erforderlich, weil nach § 7 Abs. 1 Satz 2 WertV die Lage auf dem Grundstücksmarkt zu berücksichtigen ist" (vgl. BGH-Urteil vom 12.01.2001 - V ZR 420/99;).

Für den örtlichen Grundstücksmarkt wurden bisher keine eigenen Marktanpassungsfaktoren abgeleitet. Deshalb wird in dieser Wertermittlung auf den „**Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025**“ **samt Ergänzungsdaten zur Marktkorrektur**, eigenes Datenmaterial, sowie die Marktkennntnisse des Sachverständigen zurückgegriffen.

Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke in Regionen mit vergleichbarer Wirtschaftskraft (d.h. Marktsegment 3 mit gleichem Bodenwertniveau) **rd. 5 %** unterhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d. h. des herstellungskostenorientiert berechneten Sachwerts). Nach sachverständiger Einschätzung wird ein Faktor von **0,95** angesetzt.

Massen und Flächen

Die Brutto-Grundfläche (BGF), sowie die Berechnung der Wohn- und Nutzfläche wurden den vorliegenden Unterlagen entnommen bzw. durch Onlinemessung/Geodaten ergänzt, Stichproben in der Örtlichkeit, sowie eine Plausibilitätskontrolle durchgeführt. Es ergaben sich keine nennenswerten Abweichungen.

Für die Massenermittlung im Wohnungsbau ist die DIN 277 Juni 1987 gültig, für Flächen die DIN 283 in Verbindung mit der WoFIV vom 25.11.2003 und unter Berücksichtigung des BGH-Urteils vom 23.05.2007 - Az. VIII ZR 231/06, für Gewerbeflächen die GIF in Verbindung mit DIN 277 Juni 1987. Die Berechnungen weichen teilweise von den jeweiligen Vorschriften ab und sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-36.000,00 €
10 % Sicherheitsabschlag vom vorl. Sachwert wg. nicht ermöglichter Innenbesichtigung rd. -36.000,00 €	
Summe	-36.000,00 €

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

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

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

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

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

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

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt. Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

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

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

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 21 ImmoWertV)

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

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

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

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV)

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

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

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

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

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

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. (€/Stk.))	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	1	EG+DG	107,00	2,00	7,90	845,30	10.143,60
	2	KG ELW	34,00		7,90	268,60	3.223,20
	3	Kfz-Stellplätze			20,00	40,00	480,00
Summe			141,00	2,00		1.153,90	13.846,80

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	13.846,80 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 2.671,94 €
jährlicher Reinertrag	= 11.174,86 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,20 % von 77.300,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 1.700,60 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 9.474,26 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 2,20 % Liegenschaftszinssatz und RND = 55 Jahren Restnutzungsdauer	× 31,721
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 300.533,00 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 77.300,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 377.833,00 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 377.833,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 38.000,00 €
Ertragswert	= 339.833,00 €
	rd. 340.000,00 €

4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

Rohertrag

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

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

- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen (Internet-Recherchen, insbes. Immobilienscout 24 etc.)

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

Die marktüblich erzielbare Miete wird wie folgt in Ansatz gebracht.

SPRENGNETTER

Mieten für Wohnraum

Angaben zum Objekt:

Postleitzahl: 55597
Ort: Wöllstein
Straße: Burgunderweg
Hausnummer: 3a
Anzahl der Räume: mittel (bezogen auf einen für das Baugut durchschnittlichen Modernisierungs- und Instandhaltungszustand)
Jahr der Fertigstellung: 2000
Wertberichtigungsantrag: 17.01.2026
Hausnummer: 20250102 / 251349-213300

Ermittelte marktübliche Miete: 7,20 €/m² Wohnfläche

Spanne: 6,98 - 7,81 €/m²

Quelle: Sprengnetter

Stichtag: 01.10.2023

Ermittelte marktübliche Miete

$7,20 \text{ €/m}^2 \times 1,10 \text{ (10 \% Zuschlag wg. EFH)} = 7,92 \text{ €} = \text{rd. } 7,90 \text{ €/m}^2 \text{ Wohnfläche.}$

Bewirtschaftungskosten

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

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

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 359,00 €
	Garagen (Gar.)	2 Gar. × 15,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	141,00 m ² × 14,00 €/m ²
	Garagen (Gar.)	2 Gar. × 16,00 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	
Summe		2.671,94 €

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

Der zuständige Gutachterausschuss hat im „**Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025**“ **samt Ergänzungsdaten zur Marktkorrektur**, Liegenschaftszinssätze veröffentlicht, die der Nutzungsart des Bewertungsgrundstücks entsprechen.

Untersuchungen am Grundstücksmarkt haben gezeigt, dass bestimmte Faktoren Einfluss auf die Höhe des Liegenschaftszinssatz haben wie

- Lage des Objektes (Marktsegment 3)
- Nutzungsart
- Gestaltung der Mietverträge (unklar)
- Bonität des Mieters
- Gebäudekundliche Konzeption (Doppelhaushälfte)
- Restnutzungsdauer des Objektes
- Marktsituation
- Größe des Objektes

Der Unterzeichner ermittelt unter Berücksichtigung der angeführten Einflussfaktoren einen Liegenschaftszinssatz von 2,20 %.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-38.000,00 €
• 10 % Sicherheitsabschlag vom vorl. Ertragswert wg. nicht ermöglichter Innenbesichtigung rd.	-38.000,00 €
Summe	-38.000,00 €

4.6 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **327.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **340.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem **Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte)** bebaute Grundstück in 55597 Wöllstein, Burgunderweg 3a

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wöllstein	3961	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Wöllstein	19	734/3

wird zum Wertermittlungsstichtag 08.12.2025 mit

325.000,00 €

geschätzt.

Nachrichtlich und in Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt:
Zubehör nach §§ 97, 98 BGB (Seite 4)

-ohne Bewertung-

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

Bad Kreuznach, den 29.01.2026



Sachverständiger - **Michael Barz MRICS**

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger und
Zertifiziert nach ISO/IEC 17024 -

5 Urheberschutz und Haftung, Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software, Anlagen

5.1 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 100.000,00 EUR begrenzt.

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

5.2 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ImmoWertV:

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

SW-RL:

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

VW-RL:

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

EW-RL:

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

BRW-RL:

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

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

II. BV:

Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

GEG:

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

5.3 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- [3] Kleiber – Verkehrswertermittlung von Grundstücken
- [4] BKI – Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern
BAUKOSTEN Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung
- [5] Kröll - Hausmann –Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken
- [6] Bundesanzeiger-Verlage: Schwirley/Dickersbach – Die Bewertung von Wohnraummieten
- [7] Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025

5.4 Verwendete fachspezifische Software

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

5.5 Verzeichnis der Anlagen

- | | |
|--|-------------|
| • Auszug aus der Flurkarte | Seite 2 |
| • Umgebungskarte / Übersichtskarte | Seite 3 |
| • Auszug aus der Bodenrichtwertkarte | Seite 4 |
| • Berechnung der Brutto-Grundflächen (BGF) aus der Bauakte | Seite 5 |
| • Wohnflächenberechnung aus der Bauakte | Seite 6 |
| • Planunterlagen aus der Bauakte | Seite 7 – 9 |

Anlagen zum Gutachten

Nr. 20250102 vom 29.01.2026

Burgunderweg 3a

55597 Wöllstein

Unser AZ.: 20250102

Az. AG: 1 K 61/25

Insgesamt 9 Seiten

(878 Zeichen + Kopfzeilen und Grafiken = gesamt 23.288 Zeichen)

Auszug aus der Flurkarte

-kein Maßstab!

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

Umgebungskarte

SPRENGNETTER

Übersichtskarte

Angaben zum Bewertungsobjekt:

Postleitzahl:	55597
Ort:	Wöllstein
Straße:	Burgunderweg
Hausnummer:	3a

-kein Maßstab!



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

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

Berechnung der Brutto-Grundflächen (BGF) aus der Bauakte

Wohnhaus (Doppelhaushälfte)

Bauvorhaben: Neubau Doppelhaus mit Garagen

55597 Wöllstein, Burgunderweg, Flur 19 Nr. 734/2 + 734/3

~~Wohnhaus~~

Wohnhaus

Kellergeschoß:

$$(7,74 \times 9,365) + (3,375 \times 1,25) = 76,70 \text{ m}^2 \quad \times (0,25 + 2,625 + 0,20) = 235,88 \text{ m}^2$$

Erdgeschoß:

$$(7,74 \times 9,365) + (3,375 \times 1,25) = 76,70 \text{ m}^2 \quad \times 2,825 = 216,71 \text{ m}^2$$

Dachgeschoß:

$$(7,74 \times 9,36) = 72,49 \text{ m}^2 \quad \times (1,10 + (4,75/21)) = 251,90 \text{ m}^2$$

$$\text{Doppelhaushälfte} = 704,49 \text{ m}^2$$

$$\text{Doppelhaus} = 1.408,98 \text{ m}^2$$

Kellergeschoss	76,70 m²
Erdgeschoss	76,70 m²
Dachgeschoss (ohne Erker)	72,49 m²
Spitzboden (ca. 4,50 m x 7,75 m) =	34,78 m²
	225,89 m²
rd.	226,00 m²

Wohnflächenberechnung aus der Bauakte

Wohnhaus (Doppelhaushälfte)

Bauvorhaben: Neubau Doppelhaus mit Garagen

55597 Wöllstein, Burgunderweg, Flur 19 Nr. 734/2 + 734/3

Wohnfläche

Erdgeschoß

Diele	$(1,25 \times 4,09) + (1,26 \times 1,935) + (0,20 \times 1,915)$	= 7,93 m ²
Wohnen/Essen	$(7,20 \times 4,435) + (1,00 \times 2,90) + (0,25 \times 4,05)$	= 35,84 m ²
Küche	$2,59 \times 4,09$	= 10,59 m ²
WC	$1,87 \times 1,06$	= 1,98 m ²
Abstell	$(1,87 \times 0,76) - (0,40 \times 0,40)$	= 1,26 m ²
		= 57,60 m ²
- 3 % Putz		= 1,73 m ²
Doppelhaushälfte		= 55,87 m ²

zzgl. Terrasse -anteilig- $(5,00 \text{ m} \times 3,00 \text{ m} = 15,00 \text{ m}^2 / 4 = 3,75 \text{ m}^2 = 59,62 \text{ m}^2$

Dachgeschoß

Flur	$(1,00 \times 1,25) + (1,35 \times 1,25)$	= 2,94 m ²
Eltern	$(4,32 \times 4,01) - [(4,01 \times 1,00/2) + (1,115 \times 1,25)]$	= 13,92 m ²
Balkon	$3,375 \times 1,25/2$	= 2,11 m ²
Kind 1	$(3,075 \times 4,435) - [(3,075 \times 1,00/2) + (0,35 \times 1,375)]$	= 11,62 m ²
Kind 2	$(3,045 \times 4,33) - (3,045 \times 1,00/2)$	= 11,66 m ²
Bad	$(4,04 \times 1,335) + (1,00 \times 1,03) - [(4,04 \times 1,00/2) + (0,40 \times 0,40)]$	= 6,66 m ²
		= 48,91 m ²
- 3 % Putz		= 1,47 m ²
Doppelhaushälfte		= 47,44 m ²

Kellergeschoß (Einliegerwohnung)

Wohnen/Schl.	$(5,575 \times 4,435) + (2,90 \times 1,00) + (0,25 \times 4,05)$	= 28,64 m ²
DU + WC	$1,51 \times 3,31$	= 5,00 m ²
Abstell	$1,51 \times 1,01$	= 1,53 m ²
		= 35,17 m ²
- 3 % Putz		= 1,06 m ²
Doppelhaushälfte		= 34,11 m ²

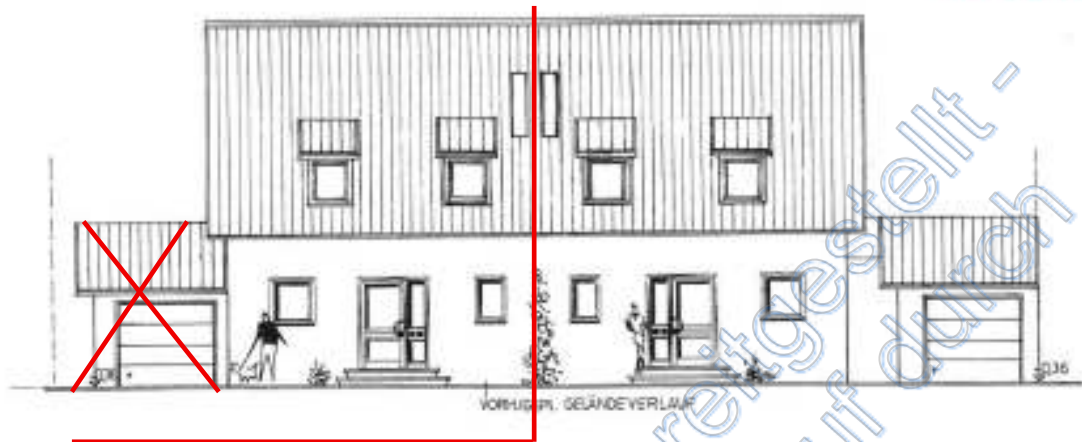
Zusammenstellung der Wohnfläche

Hauptwohnung	EG	59,62 m ²		
	DG	47,44 m ²		
		107,06 m ²	= rd.	107,00 m ²
Einliegerwohnung	KG	34,11 m ²	= rd.	34,00 m ²

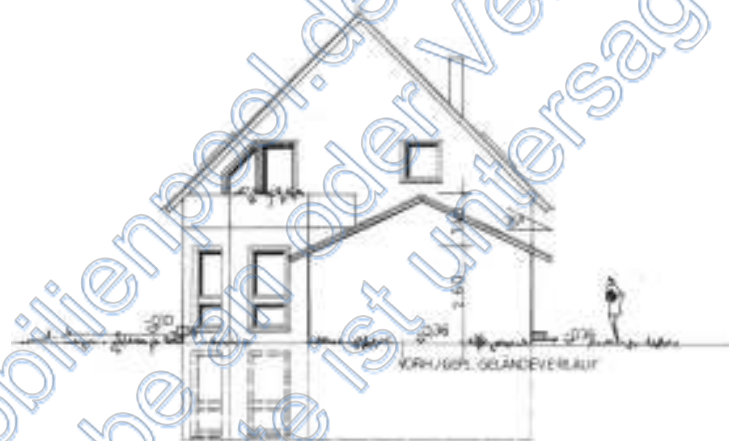
Planunterlagen aus der Bauakte

Ansichten – kein Maßstab! –

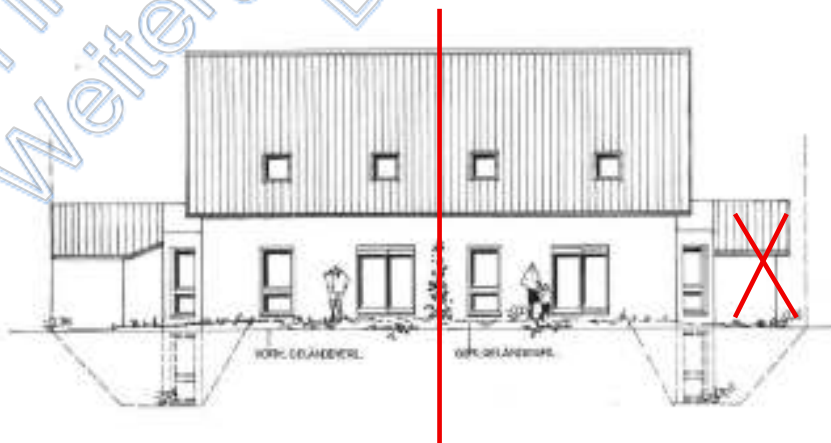
086645



OSTANSICHT



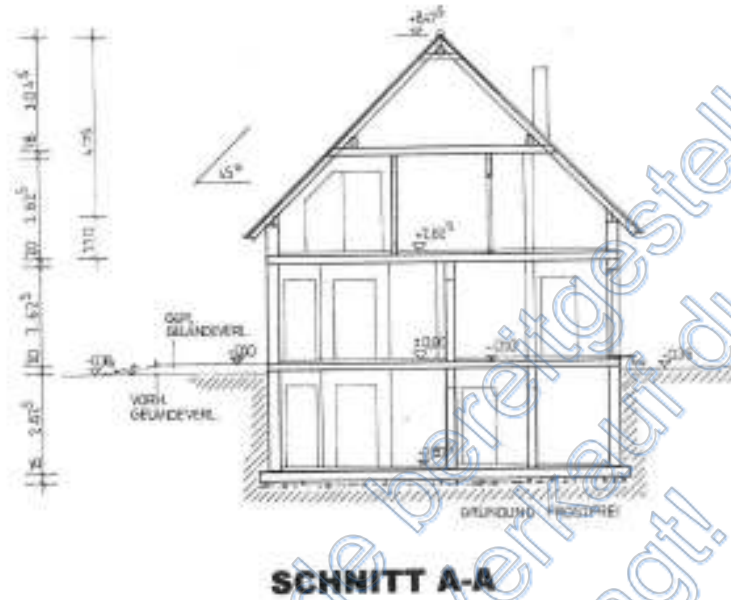
SÜDANSICHT



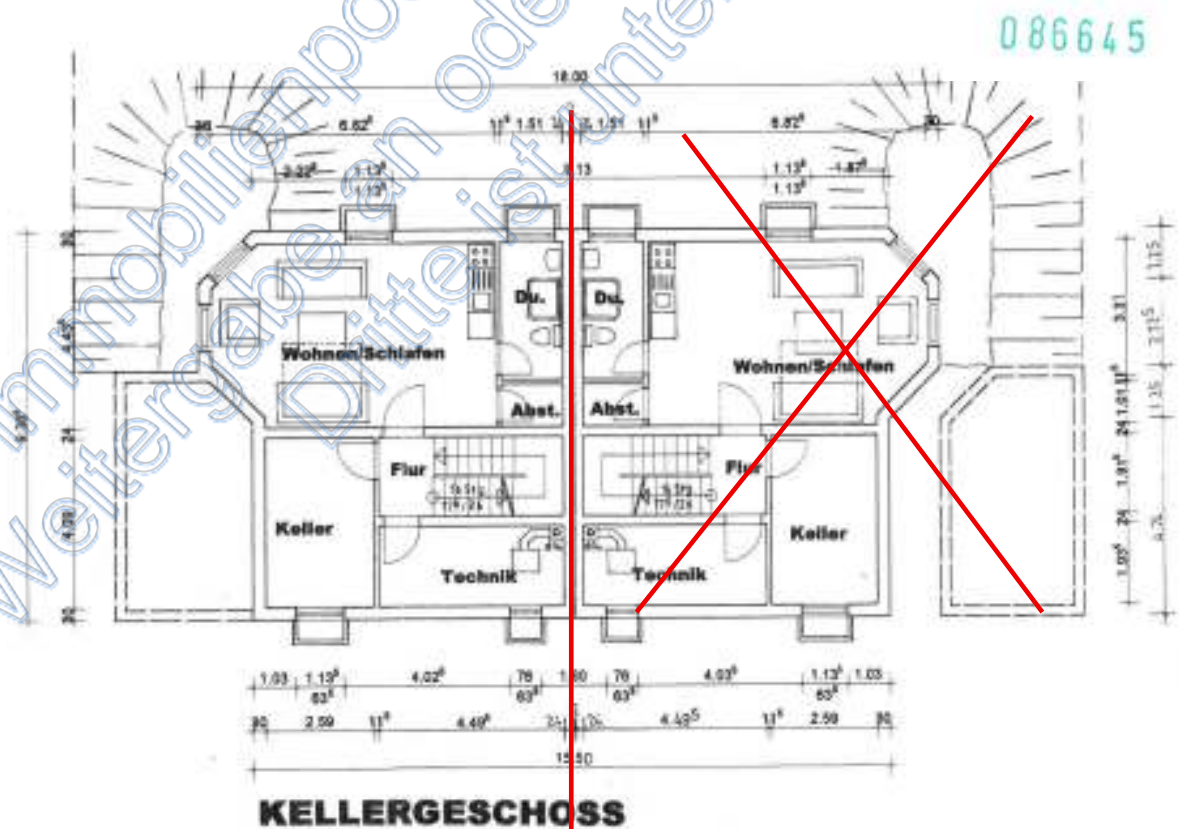
WESTANSICHT

Planunterlagen aus der Bauakte

Schnitt – kein Maßstab! –



Grundrisse – kein Maßstab! –



Planunterlagen aus der Bauakte

Grundrisse – kein Maßstab! –

