

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!**



Ingenieur- und Sachverständigenbüro

Dipl.-Ing. (FH) **Martina Schmitz**

An Luziakirch 12
54531 Manderscheid

Telefon +49-06572-4029
Telefax +49-06572-1205

Von der Industrie- und Handelskammer Trier öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

post@schmitz-martina.de
www.schmitz-martina.de

GUTACHTEN

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

**Wohnhaus bebaute Grundstück in
54662 Speicher, Rutschstraße 6**

Amtsgericht Bitburg Az: 10 K 33/25



Der **Verkehrswert für das Grundstück** wurde zum
Wertermittlungsstichtag 04.09.2025 ermittelt mit rd.

59.000,00 €

digitale Ausfertigung

Dieses Gutachten besteht aus 58 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 16 Seiten. Das Gutachten wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon zwei in Papierform sowie eine als digitale Ausfertigung.


Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	7
2.1	Lage	7
2.1.1	Großräumige Lage	7
2.1.2	Kleinräumige Lage	8
2.2	Demographische Situation	8
2.3	Grundstückszuschnitt	9
2.4	Erschließung, Baugrund etc.	9
2.5	Privatrechtliche Situation	10
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation.....	11
2.6.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	11
2.6.2	Bauplanungsrecht	11
2.6.3	Bauordnungsrecht.....	11
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	12
2.8	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	12
2.9	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	12
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	13
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	13
3.2	Wohnhaus.....	13
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	13
3.2.2	Ausführung und Ausstattung	14
3.3	Außenanlagen	18
4	Ermittlung des Verkehrswerts	19
4.1	Grundstücksdaten	19



4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	19
4.3	Bodenwertermittlung	20
4.4	Sachwertermittlung.....	24
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	24
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	25
4.4.3	Sachwertberechnung	31
4.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertbe- rechnung	32
4.5	Plausibilisierung	38
4.6	Verkehrswert.....	39
5	Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur	41
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	41
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	42
Anlagen		
	Anlage 1 – Auszug aus der Straßenkarte	43
	Anlage 2 – Auszug aus der Topografischen Karte.....	44
	Anlage 3 – Auszug aus der Flurkarte.....	45
	Anlage 4 – Zeichnungen	46
	Anlage 5 – Fotos.....	51
	Anlage 6 – Flächenberechnungen	58



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Objektart: Wohnhaus sowie Freiflächen

Objektadresse: Rutschstraße 6, 54662 Speicher

Grundbuchangaben: Grundbuch von Speicher
Blatt 4468, Best.-Verz. lfd. Nr. 2

Katasterangaben: Gemarkung Speicher,
Flur 21, Flurstück 277

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Bitburg
Gerichtsstraße 2/4
54634 Bitburg

Auftrag gemäß Beschluss vom 23.07.2025

Eigentümer: Laut Beschluss:

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachten-
erstellung: Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsver-
steigerungsverfahren

Wertermittlungstichtag: 04.09.2025

Qualitätstichtag: 04.09.2025



Tag der Ortsbesichtigung: 04.09.2025

Teilnehmer am Ortstermin:

- die Sachverständige Frau Dipl.-Ing. (FH) Martina Schmitz sowie ihr Mitarbeiter Herr Gerhard Schmitz

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

- Aufmaß vom Tag der Ortsbesichtigung
- Bodenrichtwertauskunft des zuständigen Gutachterausschusses zum Stichtag 01.01.2024
- Auskunft der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm zum Baulastenverzeichnis
- Auskunft zur bauplanungsrechtlichen Situation sowie zur Erschließung des Bewertungsgrundstücks durch die Verbandsgemeinde Speicher
- Baupläne

Aktenzeichen: 10 K 33/25

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Sind Mieter und Pächter vorhanden? Zur Zeit der Bewertung war das Gebäude in einem rohbauähnlichen Zustand.

Wird ein Gewerbebetrieb geführt? Zur Zeit der Bewertung wurde kein Gewerbebetrieb geführt.

Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die im Gutachten nicht mitgeschätzt sind? Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden.



Besteht Verdacht auf Hausschwamm? Augenscheinlich konnte beim Ortstermin kein Hausschwamm festgestellt werden.

Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen? Laut schriftlicher Auskunft der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm vom 10.09.2025 besteht ein Bauordnungsverfahren, dass die regelmäßige Baustellensicherung hinsichtlich der ordnungsgemäßen Aufstellung eines Bauzaunes überprüft. Baubehördliche Beschränkungen siehe Bauplanungsrecht, Punkt 2.6.2 Öffentlich-rechtliche Situation.

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



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:

Rheinland-Pfalz

Kreis:

Eifelkreis Bitburg-Prüm

Ort und Einwohnerzahl:

Speicher ist eine Stadt nahe der Kyll und Verwaltungssitz der gleichnamigen Verbandsgemeinde. Die Stadt liegt in der Natur- und Kulturlandschaft der Südeifel unweit von Bitburg. Speicher hat ca. 3.840 Einwohner und bietet alle Einrichtungen, Schulen (Grundschule und Gymnasium) und Geschäfte des täglichen Bedarfs.

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

Die Stadt Speicher liegt in der Nähe (ca. 5 km) der Bundesstraße B50. Bis zur Anbindung an die Eifelautobahn A60 Sankt Vith – Winterspelt – Bitburg – Wittlich, Anschlussstelle Spangdahlem (8), beträgt die Entfernung ca. 12 km. Weiterhin ist Speicher über den Schienenweg der Eifel-Bahn Köln – Trier erreichbar. Die Entfernung zum Bahnhof Speicher beträgt ca. 3,5 km.

Die Entfernungen zu den nächstgelegenen Städten betragen:

- ca. 17 km bis nach Bitburg
- ca. 21 km bis nach Schweich
- ca. 25 km bis nach Wittlich
- ca. 30 km bis nach Trier
- ca. 41 km bis nach Neuerburg



2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Das zu bewertende Grundstück liegt im Zentrum von Speicher.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

Geschlossene Bauweise. Die Bebauung in der näheren Umgebung besteht überwiegend aus Wohnhäusern in zweigeschossiger Bauweise.

Beeinträchtigungen:

Augenscheinlich waren beim Ortstermin keine Beeinträchtigungen ersichtlich.

Topografie:

Das Grundstück steigt entlang der Straße in nördlicher Richtung an.

2.2 Demographische Situation

Modellrechnungen zur Bevölkerungsentwicklung zeigen, wie sich die Zahl und die Altersstruktur der Bevölkerung unter verschiedenen Annahmen zu den Einflussgrößen Geburtenrate, Lebenserwartung und Wanderungssaldo verändern. Die Festlegung der Annahmen erfolgt auf der Grundlage bisheriger Erkenntnisse und daraus abgeleiteter alternativer Parametersetzungen zur Beschreibung eines möglichen Entwicklungskorridors. Die Annahmen beziehen sich auf Rheinland-Pfalz; in die Berechnungen gehen aber kreis- und altersspezifische Fruchtbarkeits-, Sterbe- sowie Wanderungsziffern ein. Zur Ermittlung der Sterbefälle und der Wanderungen ist zudem eine Differenzierung der Ziffern nach dem Geschlecht erforderlich.

Die Verbandsgemeinde Speicher wird dem Demographietyp Nr. 9 „Wachsende familiengeprägte ländliche Städte und Gemeinden“ zugeordnet.



Die Tabelle zeigt den demographischen Wandel - Bevölkerungsvorausberechnung - in der Verbandsgemeinde Speicher des Eifelkreises Bitburg-Prüm.

VG Speicher	2020	2025	2030	2035	2040
Bevölkerung 2020 - 2040 (%)	8,7	8,9	9,0	9,1	9,3
Anteil unter 20-jährige (%)	23,1	25,0	26,1	25,4	23,6
Anteil 20 - 65-jährige (%)	57,9	54,4	51,0	50,8	52,6
Anteil über 65-jährige (%)	19,0	20,6	22,9	23,8	23,8

Quelle: Statistisches Landesamt

2.3 Grundstückszuschnitt

Gestalt und Form: Das Grundstück hat einen unregelmäßigen Zuschnitt (vgl. Anlage 3).

Straßenfront: ca. 14 m

mittlere Tiefe: ca. 24 m

Grundstücksgröße: 269 m²

2.4 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Ortsstraße

Straßenausbau: Fahrbahn aus Betonsteinpflaster

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: Die Wasser-, Abwasser- und die Elektrizitätsversorgung sind an das öffentliche Netz angeschlossen.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: Das Wohnhaus grenzt mit den beiden Giebelseiten an die Nachbarbebauung (Reihenhausbebauung).



Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): normal tragfähiger Boden, Bodenproben wurden nicht entnommen.

Anmerkung: In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

2.5 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Laufende Nr. 2 der Eintragung zur lfd. Nr. 2 des betroffenen Grundstückes im Bestandsverzeichnis:
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bitburg – Vollstreckungsgericht -, 10 K 33/25); eingetragen am 07.07.2025.

Anmerkungen: 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 Kaufpreises ausgeglichen werden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten: Es sind keine nicht eingetragenen Lasten bekannt. Auftragsgemäß wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.



2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

2.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Laut schriftlicher Auskunft der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm vom 10.09.2025 sind keine Baulasten eingetragen.

Denkmalschutz: entfällt

2.6.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

2.6.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit dem Bauordnungsrecht wurden auftragsgemäß nicht explizit geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.



2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand baureifes Land

(Grundstücksqualität):

Beitrags- und Abgaben- Lt. schriftlicher Auskunft der Verbandsgemeinde-
zustand: verwaltung Speicher vom 05.09.2025 ist das
Grundstück bezüglich der Beiträge und Abgaben
für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und
KAG zum Wertermittlungsstichtag beitrags- und
abgabefrei.

2.8 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden telefonisch eingeholt. Es wird empfohlen, von einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.9 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Wohnhaus in einem rohbauähnlichen Zustand. Zum Wertermittlungsstichtag war das Gebäude unbewohnbar.



3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung.

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

3.2 Wohnhaus

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes: Wohnhaus, teil unterkellert (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung)

Baujahr: um 1900



Umbau und Erweiterung: ca. 1957: Umbau und Erweiterung des Gebäudes
 ca. 1977: Erneuerung des Daches
 ca. 2023: teilweise Entkernung des bestehenden Wohnhauses

Anmerkung: Die im Jahr 2023 begonnenen Baumaßnahmen sind noch nicht fertiggestellt, sodass sich das Gebäude in einem unbewohnbaren Zustand befindet.

Energieeffizienz: Im Jahr 2023 wurde im Wohnhaus mit Umbauarbeiten (teilweise Entkernung) begonnen, sodass sich das Gebäude in einem rohbauähnlichen Zustand befindet.

Daher können keine Aussagen über die Energieeffizienz getätigt werden.

Außenansicht: überwiegend Putz mit Anstrich

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart: Massivbauweise
 Fundamente: unbekannt
 Kellerwände: massives Mauerwerk
 Außenwände: massives Mauerwerk
 Innenwände: massives Mauerwerk



Geschossdecken: KG: unbekannt
 EG: Beton
 OG: Holzbalkendecke

Geschosshöhen: KG: unbekannt
 EG: h = ca. 2,30 m i.L.
 OG: h = ca. 2,54 m i.L.

Hauseingang(sbereich): überdachter Hauseingang

Treppen: KG: Kelleraußentreppe
 EG: keine vorhanden

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss: Kellerraum

Anmerkung: Der Keller ist nur von außen zugänglich. Eine
 Besichtigung war nicht möglich.

Hinweis: Das Gebäude wurde teilweise entkernt und be-
 findet sich in einem rohbauähnlichen Zustand.
 Über die zukünftige Raumaufteilung kann die
 Sachverständige keine Aussage treffen.

Raumausstattungen

Das Gebäude wurde komplett entkernt und befindet sich in einem rohbau-
 ähnlichen Zustand. Eine Beschreibung von einzelnen Nutzungseinheiten
 kann daher nicht erfolgen.

Beschreibungseinheit: *Wohnhaus*


Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

alle Räume:

Bodenbeläge:	Beton
Wandbekleidungen:	teilweise alter Putz
Deckenbekleidungen:	teilweise alter Putz

Fenster und Türen

Fenster: PVC-Fenster in den Dachgauben
drei PVC-Fenster auf der Gebäuderückseite

Türen: keine vorhanden

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation: Bis auf die Hauptverteilung im Obergeschoss ist
keine Elektroinstallation vorhanden.

Heizung: nicht vorhanden

Warmwasserversorgung: nicht vorhanden

Sanitäre Installation: nicht vorhanden

Keller und Dach

Kellerraum: keine Angaben möglich, da der Raum nicht zu-
gänglich war.

Dach:

Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Betondachsteine



Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile: • Dachgauben

Besondere Einrichtungen: • keine vorhanden

Belichtung und Beson- nung: mäßig, da eine Reihenhausbebauung

Grundrissgestaltung: Über die Grundrissgestaltung kann keine Angabe gemacht werden, da das Gebäude noch nicht fertig gestellt ist.

Bauschäden und Bau- mängel: Das Gebäude wurde teilweise entkernt und befindet sich in einen rohbauähnlichen Zustand. Das Wohnhaus sowie die Außenanlagen müssen noch fertig gestellt werden.

Allgemeinbeurteilung: Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Wohnhaus, welches teil unterkellert ist. Ca. im Jahr 2023 wurde das Gebäude im Zuge von Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen teilweise entkernt. Die Umbauarbeiten wurden jedoch nicht abgeschlossen, sodass sich das Gebäude derzeit in einem rohbauähnlichen Zustand befindet. Die Baumaßnahmen sind noch zu vollenden. Zudem wurde die ehemalige Garage abgerissen. Vor dem Gebäude sind Stellplätze vorhanden. Hinter dem Gebäude befindet sich eine Gartenfläche, die jedoch stark verwildert ist.



3.3 Außenanlagen

- Ver- und Entsorgungsanlagen, wie Wasser, Abwasser und Strom, vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Hauseingangsbereich aus Betonsteinpflaster
- verwilderte Gartenfläche

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



4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück in 54662 Speicher, Rutschstraße 6 zum Wertermittlungsstichtag 04.09.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Speicher</i>	<i>4468</i>	<i>2</i>	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Speicher</i>	<i>21</i>	<i>277</i>	<i>269 m²</i>

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35-39 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d.h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe vom Bodenwert, vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen) und vorläufigen Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.



Dazu zählen:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

Die Plausibilisierung des aus dem Sachwert ermittelten Verkehrswerts erfolgt mittels Vergleichsfaktoren (als Vergleichswertverfahren gemäß § 6 Abs. 1 Satz 1 i.V. mit § 20 ImmoWertV).

4.3 Bodenwertermittlung

Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den allen Marktteilnehmern (z.B. durch Vergleichsverkäufe, veröffentlichte Bodenrichtwerte, aber auch Zeitungsannoncen und Maklerexposés) bekannt gewordenen Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke.

Der Bodenwert ist deshalb (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke - dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) vorrangig im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV).

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster **Bodenrichtwert** zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV). Der objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert (§ 26 Abs. 2 ImmoWertV) wird aus dem Bodenrichtwert ermittelt.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend



- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des abgabenrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 25 Satz 1 ImmoWertV).

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

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 25 Satz 2 ImmoWertV).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i.S.d. § 25 Satz 1 ImmoWertV i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d.h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter, **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage



dieses Bodenrichtwerts, d.h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 25 Satz 2 ImmoWertV und nachfolgender Abschnitt "Bodenwertermittlung" dieses Gutachtens).

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **60,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

- Entwicklungsstufe = baureifes Land
- Art der baulichen Nutzung = M (gemischte Baufläche)
- beitragsrechtlicher Zustand = frei
- Bauweise = geschlossen
- Grundstücksfläche = 300,00 m²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

- Wertermittlungsstichtag = 04.09.2025
- Entwicklungszustand = baureifes Land
- Art der baulichen Nutzung = M (gemischte Baufläche)
- beitragsrechtlicher Zustand = frei
- Bauweise = geschlossen
- Grundstücksfläche = 269 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 04.09.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	60,00 €/m²
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	60,00 €/m²



II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	04.09.2025	× 1,00

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	60,00 €/m ²
Fläche (m ²)	300,00	269,00	× 1,01
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,00
Bauweise	geschlossen	geschlossen	× 1,00
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert		=	60,60 €/m ²
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		-	0,00 €/m ²
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert		=	60,60 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts	
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	= 60,60 €/m²
Fläche	× 269,00 m ²
beitragsfreier Bodenwert	= 16.301,40 € <u>rd. 16.300,00 €</u>

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.09.2025 insgesamt **16.300,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

Im vorliegenden Fall weicht die Größe des Bewertungsgrundstücks von der Grundstücksgröße des Bodenrichtwertgrundstücks ab, deshalb wird der Bodenwert mittels Umrechnungskoeffizient zur Berücksichtigung der Abhängigkeit des Bodenwerts von der Grundstücksgröße laut Landesgrundstück-Marktbericht Rheinland-Pfalz um 1 % angepasst.



4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 2021 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

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

Der Sachwert der Gebäude (Normgebäude zzgl. eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage der durchschnittlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale:

- Objektart,
- Ausstattungsstandard,
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),
- Baumängel und Bauschäden und
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abzuleiten.

Der Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten oder auf Grund von Erfahrungssätzen abgeleitet.

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

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen



und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 21 Abs. 3 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 6 Abs. 3 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

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

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

durchschnittliche Herstellungskosten

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten sind



noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Bei den Normalherstellungskosten (NHK) handelt es sich in der Regel um modellhafte Kostenkennwerte bezogen auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Bruttogrundfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einzelne werthaltige Bauteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten × Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Ein-



richtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienwohnhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird nach dem linearen Abschreibungsmodell ermittelt und entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer (RND) zur Gesamtnutzungsdauer (GND).

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die bauliche bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Gesamtnutzungsdauer

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint – nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert. Für die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden sind 80 Jahre vorgegeben.



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 bezogene Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die 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 Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 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, insbesondere Baumängel und Bauschäden,



oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

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 des sog. Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 6 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufi-



gen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarke 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.

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



4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Wohnhaus
Berechnungsbasis	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	341,13 m ²
Baupreisindex (BPI) 04.09.2025 (2010 = 100)	189,5
Normalherstellungskosten	
• NHK im Basisjahr (2010)	787,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.491,37 €/m ² BGF
durchschnittliche Herstellungskosten	
• Normgebäude	508.751,05 €
• Zu-/Abschläge	
• besondere Bauteile	18.800,00 €
• besondere Einrichtungen	
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	527.551,05 €
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	56 Jahre
• Alterswertminderungsfaktor	0,70
Zeitwert (inkl. BNK)	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	369.285,74 €
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
Gebäudewert (inkl. BNK)	369.285,74 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen insgesamt		369.285,74 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	+	11.100,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen und der baulichen Außenanlagen	=	380.385,74 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	16.300,00 €



vorläufiger Sachwert	=	396.685,74 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	0,77
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	305.448,02 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	246.300,00 €
Sachwert	=	59.148,02 €
	rd.	59.100,00 €

4.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen - BGF) erfolgt in Anlehnung an die DIN 277. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen; 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.

Durchschnittliche Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus der aktuellen ImmoWertV entnommen.



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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Da sich das Gebäude in einem rohbauähnlichen Zustand befindet, wird der Gebäudestandard 3 nach einer unterstellten Sanierung bzw. Fertigstellung des Gebäudes angenommen.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Wohnhaus

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise: Reihemittelhaus
Gebäudetyp: KG, EG, OG, ausg. DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
3	735,00	100,0	735,00

NHK 2010 für den Gebäudeteil 1

735,00 €/m² BGF

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise: Reihemittelhaus
Gebäudeart: EG, OG, ausg. DG, nicht unterkellert

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
3	810,00	100,0	810,00

NHK 2010 für den Gebäudeteil 2

810,00 €/m² BGF

Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

Gebäudeteil	NHK 2010 [€/m ² BGF]	Anteil am Gesamtgebäude		NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
		BGF [m ²]	[%]	
Gebäudeteil 1	735,00	105,60	30,96	227,56
Gebäudeteil 2	810,00	235,53	69,04	559,22
gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =				786,78
				rd. 787,00



Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Es wird der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex angesetzt. Bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Wohnhaus

besondere Bauteile

Dachgauben

Summe

Herstellungskosten

18.800,00 €

18.800,00 €

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) werden in Abhängigkeit von den verwendeten NHK entweder prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten (einschl. der Herstellungskosten der Nebenbauteile, besonderen Einrichtungen und Außenanlagen) und den Planungsanforderungen bestimmt oder sind unmittelbar in den NHK enthalten.



Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und pauschal in ihrem Sachwert geschätzt. Grundlage sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: ca. 3,0 % der Gebäudesachwerte insg. (369.285,74 €)	11.100,00 €
Summe	11.100,00 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer wird nach § 12 Absatz 5 ImmoWertV 2021, Anlage 1 ermittelt.

Danach ergibt sich die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudart. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und wurde für das Wohnhaus mit 80 Jahren angesetzt.

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 Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.



Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Wohnhaus

Das Baujahr des Gebäudes ist unbekannt. Es wurde im Jahr 2023 entkernt und mit Umbauarbeiten begonnen.

Für die erforderlichen Arbeiten zur Fertigstellung des Gebäudes werden Modernisierungsmaßnahmen unterstellt. Hierfür werden 18 Modernisierungspunkte angesetzt.

Ausgehend von den 18 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „umfassend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „umfassend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 56 Jahren.

Entsprechend der vorstehenden Ermittlung wird für das Gebäude „Wohnhaus“ nach der unterstellten Modernisierung in der Wertermittlung eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 56 Jahren zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung eigener Ableitungen der Sachverständigen bestimmt.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Wohnhaus mit einem vorläufigen Sachwert von 396.685,74 €.

Der Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz weist Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser aus. Diese können mit Hilfe einer Berechnungsfunktion an den Bodenwert und an das Marktsegment an-



gepasst werden. Der Ort Speicher liegt im Marktsegment 2. Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke 23 % unterhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts, sodass im Gutachten ein Sachwertfaktor von 0,77 angesetzt wird.

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.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen , pauschale Schätzung	-246.300,00 €
• ca. 235 m² x 1.048,00 €/m²WF = -246.280,00 € rd.-246.300,00 €	
Summe	-246.300,00 €

Wertminderung wegen unterstellten Modernisierungen

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführte Wertminderung wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen für die unterstellten Modernisierungsmaßnahmen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage der Modernisierungskosten ggf. unter Berücksichtigung der Alterswertminderung bzw. der hierdurch eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Die tatsächlichen Kosten können von der in diesem Gutachten angesetzten Wertbeeinflussung abweichen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund einer in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind. Die Bauschäden sind in den Modernisierungsmaßnahmen berücksichtigt.



4.5 Plausibilisierung

Die Plausibilisierung erfolgt auf der Grundlage der Auswertung von Kaufpreisen von Leerstandsimmobilien laut dem Landesgrundstücksmarktbericht¹. Im Bericht sind Kaufpreise von Immobilien mit alter Bausubstanz (128 Objekte), die aus technischer Sicht nicht zwingend freizulegen sind, ausgewertet worden. Hierbei handelt es sich um kleine dicht bebaute Grundstücke, die meist keine Garage oder Parkmöglichkeiten auf dem Grundstück und fehlende Freiflächen aufweisen. Weiterhin befindet sich die Bausubstanz in einem (sehr) schlechten Zustand.

Berechnungsgrundlagen:

Die Auswertung kommt zu dem Ergebnis, das folgende Vergleichsfaktoren für Problemimmobilien angewandt werden können:

Der Gebädefaktor liegt im Durchschnitt bei 100 €/m² Wohnfläche, zuzüglich des Bodenwertanteils. Indexbereinigt wird ein Gebädefaktor von 150,00 €/m² angesetzt.

Bei dem Bewertungsobjekt wird eine Wohnfläche von 235 m² angenommen.

Vergleichswertberechnung:

Gebäudewert:

235 m² Wohnfläche x 150,00 €/m² = 35.250,00 €

Bodenwert = 16.300,00 €

Vergleichswert = 51.550,00 €

rd. 51.600,00 €

¹ Landesgrundstücksmarktbericht 2015 und 2019



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. **59.100,00 €** ermittelt.

Der zur Plausibilisierung ermittelte **Vergleichswert** beträgt rd. **51.600,00 €**.

Der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück in 54662 Speicher, Rutschstraße 6

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Speicher</i>	4468	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Speicher</i>	21	277

wird zum Wertermittlungsstichtag 04.09.2025 mit rd.

59.000,00 €

in Worten: neunundfünfzigtausend Euro

geschätzt.

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



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

Manderscheid, den 10. November 2025



Dipl.-Ing. (FH) Martina Schmitz

Dipl.-Ing. (FH) für Bauwesen - Beratende Ingenieurin,
 öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die
 Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Urberschutz: 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. Die Haftung ist auf die Deckungssumme der Berufshaftpflichtversicherung begrenzt und beträgt für Personen-, Sach- und Vermögensschäden 2.000.000,00 € je Versicherungsfall.

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. 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. Eine Veröffentlichung des Gutachtens im Internet wird nicht gestattet.



5 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2014 (BGBl. I S. 1218)

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude und zur Änderung weiterer Gesetze vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom
25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Kleiber:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. vollständig neu
bearbeitete Auflage 2023
- [2] Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023

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



Anlage 1 – Auszug aus der Straßenkarte

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

Geobasisinformation (ÜK 250/TK 100) © Landesamt für Vermessung und
Geobasisinformation Rheinland-Pfalz 10.04.2008, Az.: 26 722-1.401

**Anlage 2 – Auszug aus der Topografischen Karte**

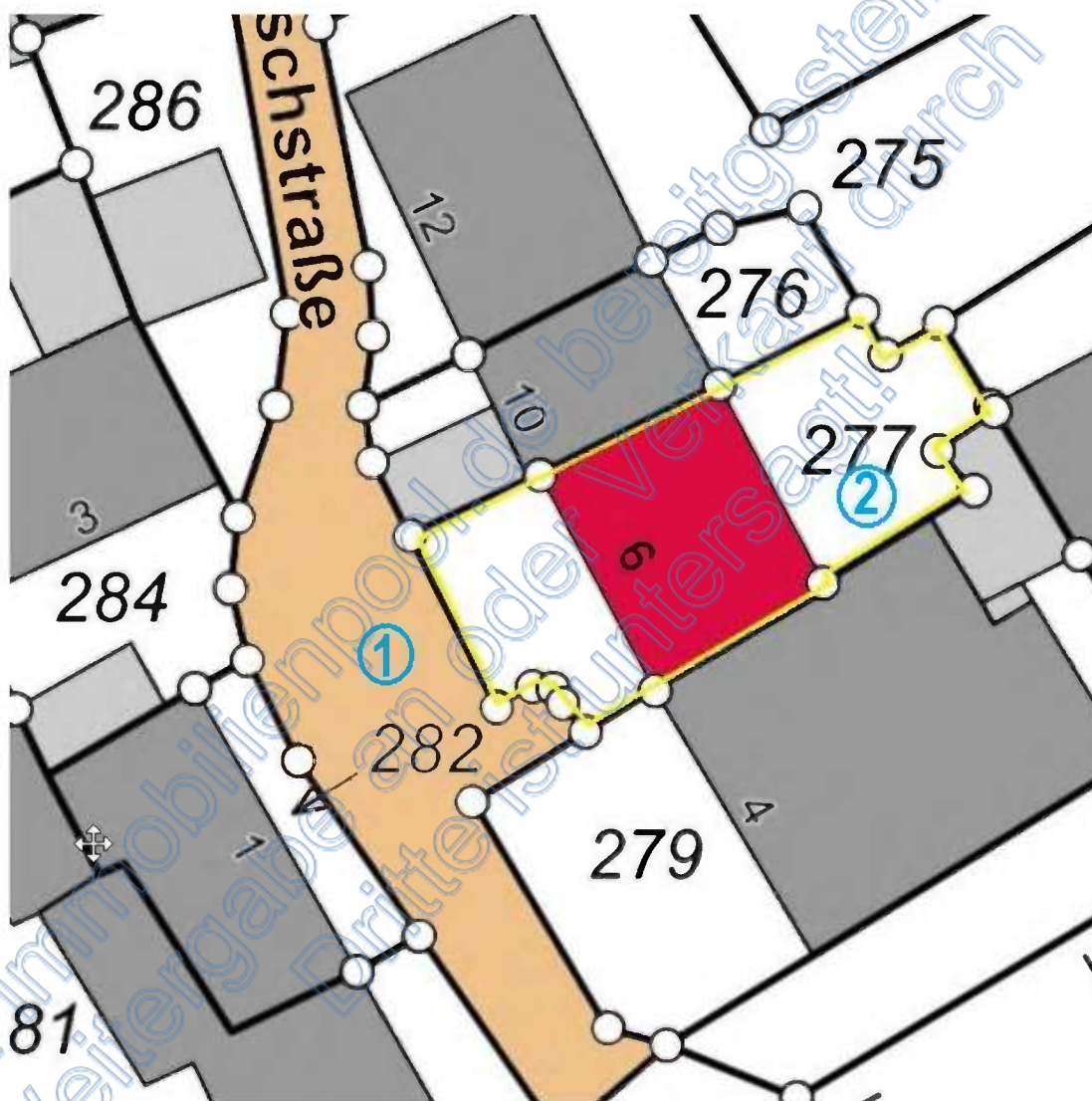
Quellenvermerk: © GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2025), dl-de/by-2-0

<http://www.lvermgeo.rlp.de>



Anlage 3 – Auszug aus der Flurkarte

mit Aufnahmestandorten und Bildnummern

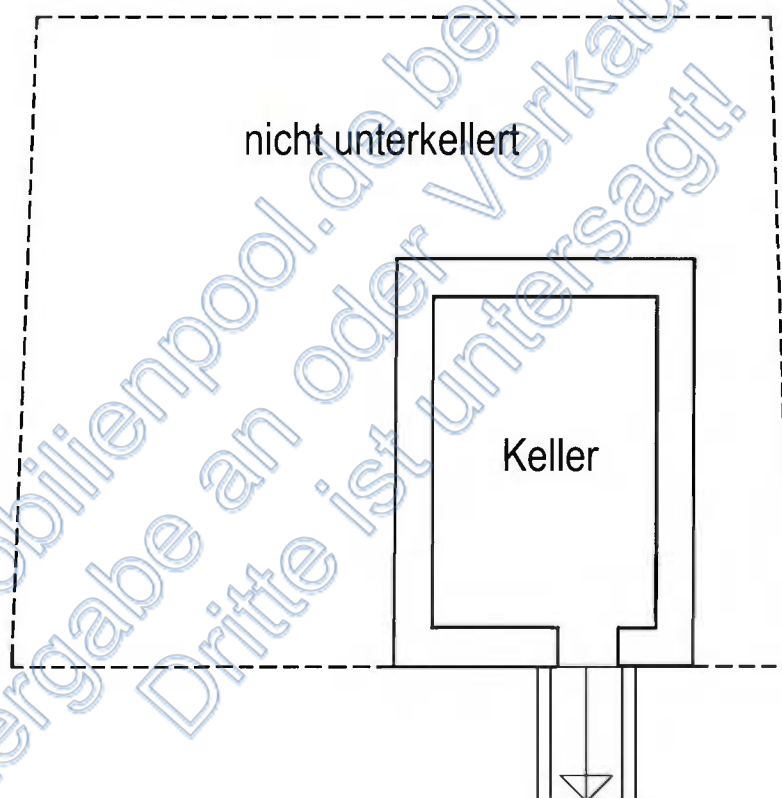


Quellenvermerk: © GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2025), dl-de/by-2-0

<http://www.lvermgeo.rlp.de>

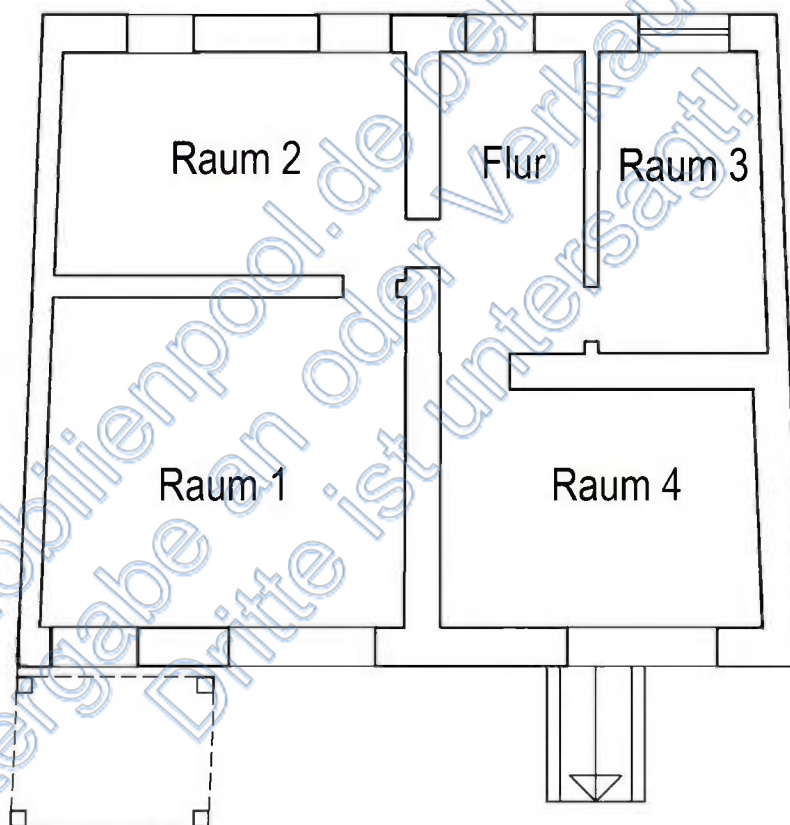
**Anlage 4 – Zeichnungen**

Der Grundriss wurde anhand der vorliegenden Bauzeichnungen und der ergänzenden örtlichen Messung erstellt. Er dient ausschließlich als Übersicht. Raummaße, Wandstärken und die Lage von Tür- und Fensteröffnungen können aus diesem Grundriss nicht abgeleitet werden.

**Kellergeschoss**

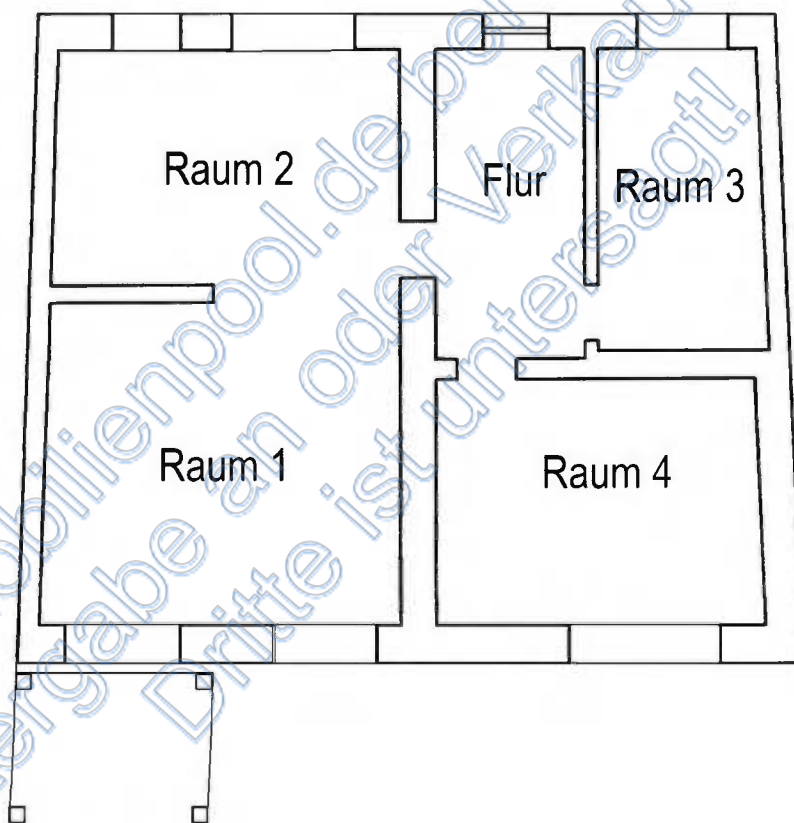
**Anlage 4 – Zeichnungen**

Der Grundriss wurde anhand der vorliegenden Bauzeichnungen und der ergänzenden örtlichen Messung erstellt. Er dient ausschließlich als Übersicht. Raummaße, Wandstärken und die Lage von Tür- und Fensteröffnungen können aus diesem Grundriss nicht abgeleitet werden.

**Erdgeschoss**

**Anlage 4 – Zeichnungen**

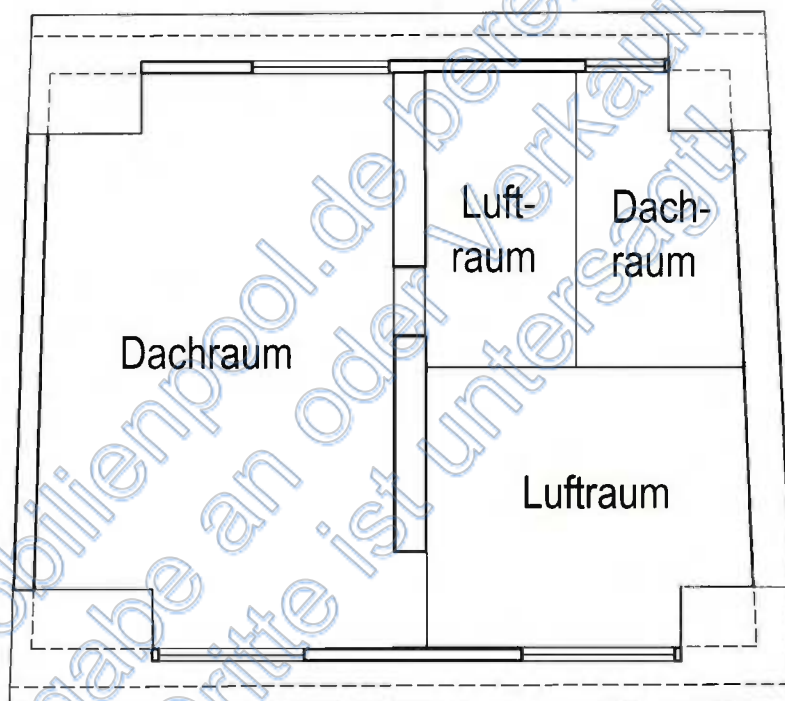
Der Grundriss wurde anhand der vorliegenden Bauzeichnungen und der ergänzenden örtlichen Messung erstellt. Er dient ausschließlich als Übersicht. Raummaße, Wandstärken und die Lage von Tür- und Fensteröffnungen können aus diesem Grundriss nicht abgeleitet werden.

**Obergeschoss**



Anlage 4 – Zeichnungen

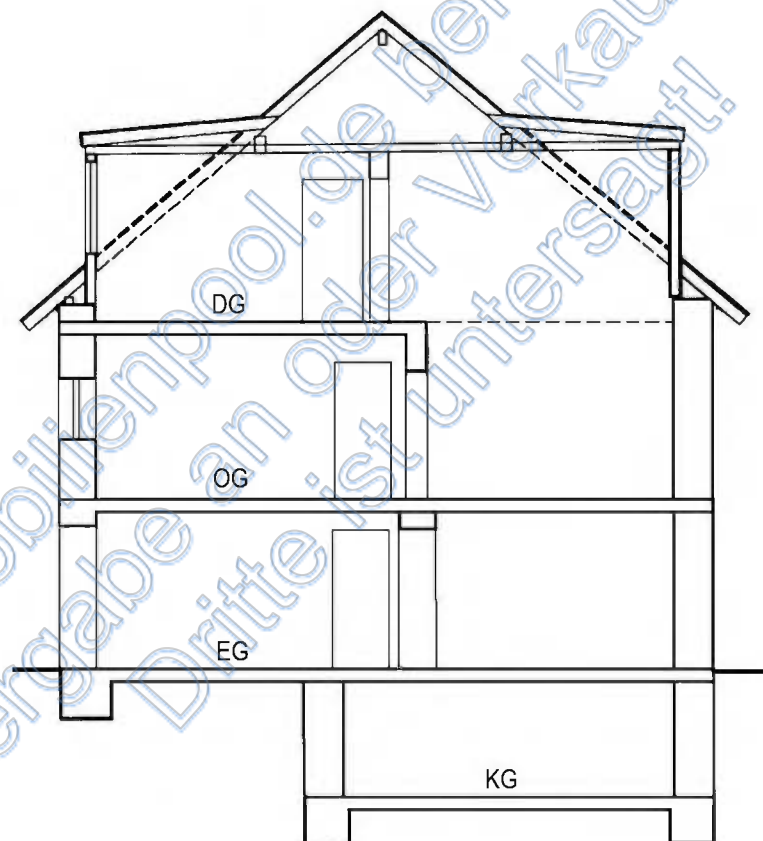
Der Grundriss wurde anhand der vorliegenden Bauzeichnungen und der ergänzenden örtlichen Messung erstellt. Er dient ausschließlich als Übersicht. Raummaße, Wandstärken und die Lage von Tür- und Fensteröffnungen können aus diesem Grundriss nicht abgeleitet werden.



Dachgeschoss

**Anlage 4 – Zeichnungen**

Der Schnitt wurde anhand der vorliegenden Bauzeichnungen und der ergänzenden örtlichen Messung erstellt. Er dient ausschließlich als Übersicht. Raummaße, Wandstärken und die Lage von Tür- und Fensteröffnungen können aus diesem Schnitt nicht abgeleitet werden.

**Schnitt**



Anlage 5 – Fotos



Bild 1: Vorderansicht



Bild 2: Rückansicht



Anlage 5 – Fotos



Bild 3: EG – Raum 1



Bild 4: EG – Raum 2



Anlage 5 – Fotos



Bild 5: EG – Flur



Bild 6: EG – Raum 3



Anlage 5 – Fotos



Bild 7: EG – Raum 4



Bild 8: OG – Flur



Anlage 5 – Fotos



Bild 9: OG – Raum 1 und Raum 2



Bild 10: Detail – Decke über OG im Raum 2



Anlage 5 – Fotos



Bild 11: OG – Raum 3



Bild 12: OG – Raum 4



Anlage 5 – Fotos



Bild 13: OG – Raum 4



Bild 14: Grünfläche hinter dem Haus

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277

Gebäude: Wohnhaus, Rutschstraße 6, 54662 Speicher

Die Flächenberechnungen sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Die Berechnung erfolgt aus

- Fertigmaßen
- Rohbaumaßen
- Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- örtlichem Aufmaß
- Bauzeichnungen
- örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

Ifd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m ²)			Erläuterung	
							Bereich a	Bereich b	Bereich c		
1	KG	+	1,00	6,00	4,400	a	26,40				
2	EG	+	1,00	10,790	9,400	a	101,43				
3	EG	+	0,50	0,740	9,400	a	3,48				
4	OG	+	1,00	10,790	9,400	a	101,43				
5	OG	+	0,50	0,740	9,400	a	3,48				
6	DG	+	1,00	10,790	9,400	a	101,43				
7	DG	+	0,50	0,740	9,400	a	3,48				
Summe								341,13			m²
Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt								341,13			m²