

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**

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

An Luziakirch 12
54531 Manderscheid

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

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

54655 Malberg, Am Neidenbach 29

sowie weiteren Grundstücken

Amtsgericht Bitburg Az: 10 K 42/25



Der **Verkehrswert für die Grundstücke** wurde zum
Wertermittlungstichtag 11.11.2025 ermittelt mit rd.

51.400,00 €

digitale Ausfertigung

Dieses Gutachten besteht aus 68 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 10 Seiten. Das Gutachten wurde in 4 Ausfertigungen erstellt, davon drei in Papierform sowie eine als digitale Ausfertigung.



Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	5
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	5
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	5
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	6
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	7
2	Grund- und Bodenbeschreibung	8
2.1	Lage	8
2.1.1	Großräumige Lage	8
2.1.2	Kleinräumige Lage	9
2.2	Demographische Situation	9
2.3	Grundstückszuschnitt.....	10
2.4	Erschließung, Baugrund etc.....	10
2.5	Privatrechtliche Situation.....	11
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation.....	12
2.6.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	12
2.6.2	Bauplanungsrecht	12
2.6.3	Bauordnungsrecht.....	12
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	13
2.8	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	13
2.9	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	13
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	14
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen.....	14
3.2	Wohnhaus	15
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	15
3.2.2	Ausführung und Ausstattung	15
3.3	Außenanlagen	22
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	23



4.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke	23
4.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück A	25
4.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung	25
4.2.2	Bodenwertermittlung	26
4.2.3	Vergleichswertermittlung	30
4.2.3.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsver- ordnung	30
4.2.3.2	Vergleichsberechnung.....	30
4.2.3.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Vergleichswertbe- rechnung	32
4.2.4	Wert des Teilgrundstücks A.....	32
4.3	Wertermittlung für das Teilgrundstück B	33
4.3.1	Verfahrenswahl mit Begründung	33
4.3.2	Bodenwertermittlung	33
4.3.3	Vergleichswertermittlung	35
4.3.4	Wert des Teilgrundstücks B	36
4.4	Wertermittlung für das Teilgrundstück C	37
4.4.1	Verfahrenswahl mit Begründung	37
4.4.2	Bodenwertermittlung	37
4.4.3	Vergleichswertermittlung	39
4.4.4	Wert des Teilgrundstücks C	40
4.5	Wertermittlung für das Teilgrundstück D	41
4.5.1	Verfahrenswahl mit Begründung	41
4.5.2	Bodenwertermittlung	41
4.5.3	Vergleichswertermittlung	43
4.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Vergleichswertbe- rechnung	43
4.5.5	Wert des Teilgrundstücks D	43
4.6	Wertermittlung für das Teilgrundstück E	44
4.6.1	Verfahrenswahl mit Begründung	44
4.6.2	Bodenwertermittlung	44



4.6.3	Vergleichswertermittlung	46
4.6.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Vergleichswertbe- rechnung	46
4.6.5	Wert des Teilgrundstücks E.....	46
4.7	Wertermittlung für das Teilgrundstück F.....	47
4.7.1	Verfahrenswahl mit Begründung	47
4.7.2	Bodenwertermittlung	47
4.7.3	Vergleichswertermittlung	48
4.7.4	Wert des Teilgrundstücks F.....	49
4.8	Wertermittlung für das Teilgrundstück G.....	50
4.8.1	Verfahrenswahl mit Begründung	50
4.8.2	Bodenwertermittlung	50
4.8.3	Vergleichswertermittlung.....	51
4.8.4	Wert des Teilgrundstücks G.....	52
4.9	Verkehrswert	53
5	Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur	57
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	57
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	58
 Anlagen		
	Anlage 1 – Auszug aus der Straßenkarte	59
	Anlage 2 – Auszug aus der Topografischen Karte.....	60
	Anlage 3 – Auszug aus der Flurkarte.....	61
	Anlage 4 – Zeichnungen	62
	Anlage 5 – Fotos.....	66
	Anlage 6 – Flächenberechnungen	67



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Objektart: Wohnhaus sowie Freiflächen

Objektadresse: Am Neidenbach 29, 54655 Malberg

Grundbuchangaben: Grundbuch von Malberg,
Blatt 2434, Best.-Verz. lfd. Nr. 1 - 6, und 8

Katasterangaben: Gemarkung Malberg, Flur 2,
Flurstück 1762, 1763/7, 1763/8, 1763/9, 1763/10,
1768/2 und 1772/1

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Bitburg
Gerichtsstraße 2/4
54634 Bitburg
Auftrag gemäß Beschluss vom 24.09.2025

Eigentümer: Laut Grundbuch:

- zu je ½ Anteil -



1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

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

Wertermittlungstichtag: 11.11.2025

Qualitätstichtag: 11.11.2025

Tag der Ortsbesichtigung: 11.11.2025

Teilnehmer am Ortster- • die Sachverständige Frau Dipl.-Ing. (FH) Mar-
 min: tina Schmitz sowie ihr Mitarbeiter Herr
 Gerhard Schmitz

Herangezogene Unterla- • Aufmaß vom Tag der Ortsbesichtigung
 gen, Erkundigungen, In- • Bodenrichtwertauskunft des zuständigen Gut-
 formationen: achterausschusses zum Stichtag 01.01.2024
 • Auskunft der Kreisverwaltung in Bitburg zum
 Baulastenverzeichnis
 • Auskunft zur bauplanungsrechtlichen Situati-
 on sowie zur Erschließung des Bewertungs-
 grundstücks durch die Verbandsgemeinde-
 verwaltung Bitburger Land

Aktenzeichen: 10 K 42/25



1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Sind Mieter und Pächter vorhanden? Zur Zeit der Bewertung war das Gebäude unbe-
wohnt.

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

Sind Maschinen oder Be- Es sind keine Maschinen oder Betriebs-
triebseinrichtungen vor- einrichtungen vorhanden.
handen, die im Gutachten
nicht mitgeschätzt sind?

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

Bestehen baubehördliche Laut schriftlicher Auskunft der Kreisverwaltung in
Beschränkungen oder Be- Bitburg-Prüm liegen aktuell keine baubehördli-
anstandungen? chen Beanstandungen für die bebauten Flurstü-
cke vor. Baubehördliche Beschränkungen siehe
Bauplanungsrecht, Punkt 2.6.2 Öffentlich-
rechtliche Situation.



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:

Rheinland-Pfalz

Kreis:

Eifelkreis Bitburg-Prüm

Ort und Einwohnerzahl:

Malberg ist eine Ortsgemeinde in der Eifel. Der Eifelort gehört zur Verbandsgemeinde Bitburger Land und hat ca. 545 Einwohner. Im Ort gibt es weder einen Kindergarten noch eine Grundschule.

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

Malberg wird durch Landes- und Kreisstraßen erschlossen. Östlich von Malberg verläuft die Bundesstraße B 257, die vom Autobahnkreuz Meckenheim in südwestlicher Richtung durch die Eifel bis zur luxemburgischen Grenze in Echternacherbrück führt und Zubringer zur Autobahn A 60 Sankt Vith – Wintertspelt – Wittlich ist. Die Entfernung zur Anschlussstelle Baden (7) beträgt ca. 5 km.

Die Entfernungen zu den nächstgelegenen Städten betragen:

- ca. 17 km bis nach Bitburg
- ca. 28 km bis nach Gerolstein
- ca. 29 km bis nach Prüm
- ca. 30 km bis nach Wittlich
- ca. 35 km bis nach Daun
- ca. 45 km bis nach Trier



2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Die zu bewertenden Grundstücke liegen im nordwestlichen Zentrum von Malberg.

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

Alter Ortskern, größtenteils geschlossene Bauweise. Die Bebauung in der näheren Umgebung besteht überwiegend aus Wohnhäusern in zweigeschossiger Bauweise.

Beeinträchtigungen:

In unmittelbarer Nähe verläuft der Neidenbach. Weiter gibt es vor dem Bewertungsobjekt keine PKW-Stellplätze.

Topografie:

Die Flurstücke an der Straße steigen in nördlicher Richtung an. Die Flurstücke am Hang weisen in westlicher Richtung einen steilen Anstieg auf.

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 Bitburger Land wird dem Demographietyp Nr. 9



„Wachsende familiengeprägte ländliche Städte und Gemeinden“ zugeordnet.

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

VG Bitburger Land	2020	2025	2030	2035	2040
Bevölkerung 2020 - 2040 (%)	25,6	25,5	25,5	25,6	25,6
Anteil unter 20-jährige (%)	20,0	20,5	21,1	21,0	20,1
Anteil 20 - 65-jährige (%)	59,6	56,9	53,2	50,7	51,1
Anteil über 65-jährige (%)	20,5	22,6	25,7	28,3	28,8

Quelle: Statistisches Landesamt

2.3 Grundstückszuschnitt

Gestalt und Form: Die Flurstücke haben unregelmäßige Zuschnitte.
(vgl. Anlage 3).

Grundstücksgrößen:	Flurstück 1762:	71 m ²
	Flurstück 1763/7:	67 m ²
	Flurstück 1763/8:	22 m ²
	Flurstück 1763/9:	8 m ²
	Flurstück 1763/10:	41 m ²
	Flurstück 1768/2:	163 m ²
	Flurstück 1772/1:	357 m ²

2.4 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Ortsstraße als Sackgasse
Straßenausbau: Fahrbahn aus Bitumen



Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	<u>Flurstück 1763/10</u> Die Wasser-, Abwasser- und die Elektrizitätsversorgung sind an das öffentliche Netz angeschlossen.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Das Wohnhaus steht auf der südlichen Grundstücksgrenze und ist auf die Flurstücke 1762 und 1763/7 überbaut.
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. 3 der Eintragungen zur lfd. Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6 und 8 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: <i>Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bitburg -Vollstreckungsgericht-, 10 K 42/25); eingetragen am 20.08.2025.</i>
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Es sind keine nicht eingetragenen Lasten bekannt. Auftragsgemäß wurden diesbezüglich kei-



ne 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 19.11.2025 sind für die bebauten Flurstücke keine Baulasten eingetragen.

Denkmalschutz: Für das Anwesen besteht laut der Liste der Generaldirektion Kulturelles Erbe kein Denkmalschutz.

2.6.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Die Flurstücke des Bewertungsobjekts 1762, 1763/7, 1763/8, 1763/9 und 1763/10 sind im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen (M) dargestellt. Die Flurstücke 1768/2 und 1772/1 sind hingegen als Flächen für Acker- oder Grünlandnutzung angegeben.

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	<u>Flurstücke 1762, 1763/7 und 1763/10</u>
(Grundstücksqualität):	baureifes Land
	<u>Flurstücke 1763/8 und 1763/9</u>
	Arrondierungsflächen
	<u>Flurstücke 1768/2 und 1772/1</u>
	Flächen für Acker- oder Grünlandnutzung
Beitrags- und Abgabenzustand:	<u>Flurstücke 1762, 1763/7 und 1763/10</u>
	Die Bewertungsgrundstücke sind laut Auskunft der Verbandsgemeindeverwaltung Bitburger Land bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG 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 sowie Freiflächen. Zum Wertermittlungstichtag war das Wohnhaus seit ca. 2 Jahren unbewohnt.



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

Hinweis:

Der Sachverständigen wurde vom Eigentümer untersagt Innenaufnahmen im Gutachten zu veröffentlichen. Im Anhang sind daher nur Aufnahmen von außen beigelegt.



3.2 Wohnhaus

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Wohnhaus, teil unterkellert (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung)
Baujahr:	unbekannt, vermutlich um 1900
Modernisierung:	Die Eigentümer nahmen am Ortstermin nicht teil, weshalb keine Angaben zu etwaigen durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen gemacht werden können.
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis wurde der Sachverständigen nicht vorgelegt. Bei der Besichtigung waren keine Maßnahmen zur Wärmedämmung erkennbar.
Außenansicht:	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, teilweise Leichtbauwände
Geschossdecken:	KG: Stahlträger Kappendecke EG: Holzbalkendecke, Gewölbedecke OG: Holzbalkendecke



Geschosshöhen:	KG: h = ca. 1,75 m i.L. EG: h = ca. 2,20 m - 2,50 m i.L. OG: h = ca. 2,40 m i.L. DG: h = ca. 2,15 m - 2,40 m i.L.
Hauseingang(sbereich):	nicht überdachter Hauseingang mit 4 Eingangsstufen
Treppen:	KG: Keine Angabe möglich, da die Treppe nicht ersichtlich war. EG: Treppe und Geländer in Holzkonstruktion mit 14 Stufen OG: Treppe und Geländer in Holzkonstruktion mit 12 Stufen

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:	Kellerraum, Heizungsraum
Erdgeschoss:	Küche, Esszimmer, Wohnzimmer, Abstellraum
Obergeschoss:	Flur, 4 Schlafzimmer, Bad, Dusche
Dachgeschoss:	2 Speicherräume, Dusche/WC

Raumausstattungen

Die vorbeschriebenen Nutzungseinheiten sind tlw. ausstattungs- und zustandsgleich; in der nachfolgenden Gebäudebeschreibung werden deshalb mehrere Nutzungseinheiten zusammengefasst. Die Beschreibung wird wie folgt gegliedert:

Beschreibungseinheit: *Wohnhaus*


Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen
Wohn- und Schlafräume:

Bodenbeläge:	Parkett, Holzdielen, Textil
Wandbekleidungen:	Putz mit Anstrich, Raufasertapete
Deckenbekleidungen:	Strukturputz, Putz mit Anstrich, Raufasertapete

Küche:

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Putz mit Anstrich
Deckenbekleidung:	Putz mit Anstrich

Abstellraum:

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Putz mit Anstrich
Deckenbekleidung:	Gewölbe mit Putz und Anstrich

Dusche im OG:

Bodenbelag:	Spanplatten
Wandbekleidungen:	Fliesenspiegel; Rest Putz mit Anstrich
Deckenbekleidung:	Strukturputz

Dusche/WC im DG:

Bodenbelag:	Spanplatten
Wandbekleidungen:	Fliesenspiegel; Rest Gipskartonplatten
Deckenbekleidung:	Gipskartonplatten

Bad:

Bodenbelag:	Vinyl
Wandbekleidungen:	Fliesensockel; Rest Tapete
Deckenbekleidung:	Holz


Flure:

Bodenbeläge:	Spanplatten, Textil
Wandbekleidungen:	Gipskartonplatten mit Anstrich
Deckenbekleidungen:	Strukturputz, Raufasertapete

Speicherräume:

Bodenbeläge:	Spanplatten
Wandbekleidungen:	Gipskartonplatten, Putz
Deckenbekleidungen:	Gipskartonplatten

Fenster und Türen

Fenster: Holzfenster mit Einfach- und Isolierverglasung

Türen:

Haustür:	Hauseingangstür aus Holz mit Einfachverglasung
Zimmertüren:	Holzfüllungstüren mit Holzzargen

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation: mittlere Ausstattung

Heizung: Ölzentralheizung mit Radiatoren
 Öllagerung: 3 PVC-Tanks

Warmwasserversorgung: zentral über die Heizungsanlage

Sanitäre Installation:
OG:

Dusche: Becken, Vorrichtung für eine
 Dusche

Bad: Becken, Bidet, Badewanne, WC

DG:

Dusche/WC: Becken, WC, Dusche

Küchenausstattungen

Kücheneinrichtungen: Einbauküche

Anmerkung: Die Kücheneinrichtung ist im Gutachten nicht mitbewertet.

Keller und DachKeller- und Heizungs-
raum:

Bodenbeläge: Ziegelpflaster

Wandbekleidungen: Putz

Deckenbekleidung: Stahlträger-Kappendecke

Türen: Metalltür

Dach:

Dachkonstruktion: Holzkonstruktion

Dachform: Satteldach

Dacheindeckung: Tonziegel

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile: • Hauseingangsstufen

Besondere Einrichtungen: • offener gemauerter Kamin

Belichtung und Beson-
nung: mäßig



Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Bauschäden und Baumängel:

- Das Gebäude ist in einem schlechten baulichen Zustand.
- Augenscheinlich ist der Keller feucht.
- laienhafter Innenausbau
- großer Modernisierungs- und Renovierungsrückstau
- Die Dacheindeckung ist schadhaft.

Hinweis:

Nach Auskunft des Eigentümers ist das Gebäude seit etwa zwei Jahren im Leerstand.

Durch die beschädigte Dacheindeckung ist es nicht auszuschließen, dass Wasser in den Dachraum eindringen kann. Augenscheinlich war es beim Ortstermin nicht ersichtlich, in welchem Ausmaß hierdurch eventuell Schäden entstanden sind. Es ist nicht auszuschließen, dass erhebliche Schäden, wie Schimmelbildung oder Fäulnis hinter der Verkleidung vorhanden sind.

Die Auswirkungen auf den Verkehrswert können daher nicht abschließend beurteilt werden. Weiterhin können sich hierdurch stärkere Schadensbilder entwickeln, wenn die Schäden am Dach nicht zeitnah beseitigt werden.

Besonderheiten:

In vielen Bereichen des Wohnhauses befinden sich alte Gegenstände und Unrat.



Zudem weisen die Bodenbeläge starke Verschmutzungen auf und sind stellenweise abgenutzt oder beschädigt. Die Wände und Decken zeigen stellenweise Spuren von Feuchtigkeit auf. Ein umfangreicher Reinigungs- und Instandhaltungsaufwand ist erforderlich. Insgesamt wirkt das Gebäude ungepflegt und verwahrlost.

Allgemeinbeurteilung:

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein teilunterkellertes, älteres Wohnhaus, dessen Baujahr unbekannt ist.

In der Vergangenheit wurden Modernisierungs- und Renovierungsarbeiten durchgeführt, die jedoch teils in fachlich unzureichender Weise ausgeführt und teilweise nicht fertiggestellt wurden. Das Gebäude weist insgesamt einen erheblichen Renovierungs- und Modernisierungsrückstand auf und benötigt eine energetische Sanierung.

Die Dacheindeckung ist schadhaft. Baujahresbedingt ist der Keller feucht und weist typische Schäden durch Feuchtigkeit auf.

Hinter dem Gebäude befinden sich die Erholungsflächen, die stark verwildert sind. Insgesamt macht das komplette Anwesen einen ungepflegten und vernachlässigten Eindruck.

Ein PKW-Stellplatz ist auf dem Grundstück nicht vorhanden.



3.3 Außenanlagen

- Ver- und Entsorgungsanlagen, wie Wasser, Abwasser und Strom vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- befestigte Hoffläche aus Betonsteinpflaster vor dem Haus
- Anpflanzungen wie Rasen, Sträucher und Bäume

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



4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück in 54655 Malberg, Am Neidenbach 29 sowie weiteren Grundstücken zum Wertermittlungsstichtag 11.11.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Malberg</i>	2434	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Malberg</i>	2	1762	71 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Malberg</i>	2434	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Malberg</i>	2	1763/7	67 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Malberg</i>	2434	3	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Malberg</i>	2	1763/8	22 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Malberg</i>	2434	4	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Malberg</i>	2	1763/9	8 m ²



Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Malberg</i>	<i>2434</i>	<i>5</i>	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Malberg</i>	<i>2</i>	<i>1763/10</i>	<i>41 m²</i>
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Malberg</i>	<i>2434</i>	<i>6</i>	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Malberg</i>	<i>2</i>	<i>1768/2</i>	<i>163 m²</i>
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Malberg</i>	<i>2434</i>	<i>8</i>	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Malberg</i>	<i>2</i>	<i>1772/1</i>	<i>357 m²</i>

Aufteilung in Teilgrundstücke (siehe Auszug aus der Flurkarte):

Das Bewertungsobjekt besteht aus sieben Flurstücken und wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Die Flurstücke 1763/7, 1763/10 und 1762 sind gemeinsam mit einem Wohnhaus bebaut und bilden eine wirtschaftliche Einheit. Das Flurstück 1763/10 wird als Stammgrundstück angesehen. Die Flurstücke 1763/7 und 1762 sind mit dem Wohnhaus überbaut. Bei den Flurstücken 1763/8, 1763/9, 1768/2 und 1772/1 handelt es sich um selbständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts. Für jedes Teilgrundstück wird nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt, d. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.



Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
A: Flurstück 1763/10	Wohnhaus	41 m ²
B: Flurstück 1763/7	mit Wohnhaus überbaut	67 m ²
C: Flurstück 1762	mit Wohnhaus überbaut	71 m ²
D: Flurstück 1763/8	Wegefläche	22 m ²
E: Flurstück 1763/9	Wegefläche	8 m ²
F: Flurstück 1768/2	Wiese	163 m ²
G: Flurstück 1772/1	Wiese	357 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		729 m ²

4.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück A

4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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

Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb Aufgabe des Sachverständigen, dass für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignetste Wertermittlungsverfahren auszuwählen und anzuwenden.

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um baureifes Land, welches mit einem Wohnhaus bebaut ist. Das Gebäude befindet sich im Leerstand und weist einen großen Sanierungsrückstau auf. Hierbei handelt es sich um eine Problemimmobilie.



Das Anwesen wird mittels Vergleichswertverfahren bewertet. Hierzu können neben oder anstelle von Vergleichspreisen insbesondere bei bebauten Grundstücken objektspezifisch angepasste Vergleichsfaktoren i.S.d. § 26 Abs. 1 ImmoWertV herangezogen werden. Zur Vergleichswertermittlung wird der vorläufige Vergleichswert durch Multiplikation des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des zu bewertenden Objektes ermittelt.

4.2.2 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 beitragsrechtlichen 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 **30,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	= erschließungsbeitragsfrei
Bauweise	= offen
Grundstücksfläche	= 300,00 m ²

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 11.11.2025
Entwicklungszustand	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksfläche	= 41,00 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 11.11.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	30,00 €/m ²
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	30,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	11.11.2025	× 1,05



III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag		=	31,50 €/m ²
Fläche (m ²)	300,00	179,00 ¹	× 1,043
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,00
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert		=	32,85 €/m ²
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		–	0,00 €/m ²
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert		=	32,85 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts	
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	= 32,85 €/m²
Fläche	× 41,00 m ²
Bodenwert	= 1.346,85 € <u>rd. 1.347,00 €</u>

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 11.11.2025 insgesamt **1.347,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

Stichtag:

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts an die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag erfolgt auf der Basis der Entwicklung des Grundstücksmarktes und wird mit 5 % angepasst.

Fläche:

Im vorliegenden Fall weicht die Grundstücksgröße von der Grundstücksgröße des Bodenrichtwertgrundstücks ab. Deshalb wird der Bodenwert mittels Umrechnungskoeffizient zur Berücksichtigung der Abhängigkeit des Boden-

¹ Fläche der wirtschaftlichen Einheit



werts von der Grundstücksgröße laut Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz um 4,3 % angepasst.

4.2.3 Vergleichswertermittlung

4.2.3.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken sind gleichartige Grundstücke solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind.

Zudem sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen.

4.2.3.2 Vergleichsberechnung

Nachfolgend werden für die Ermittlung des Vergleichswerts des Grundstücks Vergleichsfaktoren für Grundstücke mit Leerstandsimmobilien, die vom Gutachterausschuss abgeleitet und veröffentlicht wurden herangezogen.



Laut dem Landesgrundstücksmarktbericht² sind bei der Untersuchung 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 des obersten Grenzbereichs (besserer Gebäudezustand) beträgt maximal 300,00 €/m² Wohnfläche, zuzüglich des Bodenwertanteils. Im Durchschnitt liegt der Gebädefaktor bei 100,00 €/m² Wohnfläche, zuzüglich des Bodenwertanteils.

Aufgrund des Gebäudezustands wird gegenüber dem Durchschnitt ein erhöhter Gebädefaktor von 200,00 €/m² Wohnfläche angenommen. Nach der Indexanpassung ergibt sich ein Gebädefaktor von 300,00 €/m² Wohnfläche. Für das Bewertungsobjekt wurde eine Wohnfläche von 147,58 m² auf der Grundlage des örtlichen Aufmaßes ermittelt.

Vergleichswertberechnung:

Gebäudewert:

147,58 m² Wohnfläche x 300,00 €/m² = 44.274,00 €

Bodenwert = 1.347,00 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - 2.500,00 €

Vergleichswert = 43.121,00 €

rd. 43.100,00 €

² Landesgrundstücksmarktbericht 2015 und 2019



4.2.3.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Vergleichswertberechnung

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung befanden sich im Gebäude alte Gegenstände und Müll, die entsorgt werden müssen. Die Entrümpelung des Gebäudes und die Entsorgung des Mülls wird mit 2.500,00 € berücksichtigt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die tatsächlichen Kosten für diese Maßnahmen von der in diesem Gutachten angesetzten Wertbeeinflussung erheblich abweichen können.

4.2.4 Wert des Teilgrundstücks A

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren. Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **43.100,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück A wird zum Wertermittlungstichtag 11.11.2025 mit rd.

43.100,00 €

geschätzt.



4.3 Wertermittlung für das Teilgrundstück B

4.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich zum Bewertungszeitpunkt um ein Grundstück, welches teilweise durch Gebäudeteile eines Wohnhauses überbaut ist. Das Wohnhaus gehört zum Stammgrundstück (Teilgrundstück A) und ist somit wesentlicher Bestandteil dieses Grundstücks. Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV).

4.3.2 Bodenwertermittlung

Siehe Erläuterungen Punkt 4.2.2

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **30,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	= erschließungsbeitragsfrei
Bauweise	= offen
Grundstücksfläche	= 300,00 m ²

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 11.11.2025
Entwicklungszustand	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksfläche	= 67,00 m ²



Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 11.11.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	30,00 €/m ²	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	30,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	11.11.2025	× 1,05

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	31,50 €/m ²
Fläche (m ²)	300,00	179,00 ³	× 1,043
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,00
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert		=	32,85 €/m ²
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		–	0,00 €/m ²
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert		=	32,85 €/m ²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts	
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	= 32,85 €/m ²
Fläche	× 67,00 m ²
Bodenwert	= 2.200,95 €
	rd. 2.201,00 €

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 11.11.2025 insgesamt **2.201,00 €**.

³ Fläche der wirtschaftlichen Einheit



Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

Stichtag:

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts an die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt auf der Basis der Entwicklung des Grundstücksmarktes und wird mit 5 % angepasst.

Fläche:

Im vorliegenden Fall weicht die Grundstücksgröße von der Grundstücksgröße des Bodenrichtwertgrundstücks ab. Deshalb wird der Bodenwert mittels Umrechnungskoeffizient zur Berücksichtigung der Abhängigkeit des Bodenwerts von der Grundstücksgröße laut Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz um 4,3 % angepasst.

4.3.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des Grundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert des Grundstücks (vgl. Bodenwertermittlung)	2.201,00 €
Wert der sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (vgl. Einzelaufstellung)	0,00 €
Vergleichswert des Grundstücks	= 2.201,00 €
	rd. 2.200,00 €

Besonderheit des Grundstücks

Das zu bewertende Flurstück ist teilweise von dem Wohnhaus, welches sich auf dem Flurstück 1763/10 befindet, überbaut. Der Zeitpunkt des Überbaus ist nicht bekannt.

Die Höhe einer angemessenen Entschädigung für den Überbau richtet sich nach dem Umfang der Beeinträchtigung der Grundstücksnutzung des be-



troffenen Grundstückes. Für die Beurteilung des Umfangs der Beeinträchtigung sind die Größe, Lage und Art der Nutzung des Grundstücks von Bedeutung. Für die Ermittlung des Barwerts der Überbaurente sind die allgemeinen Wertverhältnisse zum Zeitpunkt des Überbaus maßgeblich.

Der Barwert der Überbaurente lässt sich aufgrund fehlender Daten nicht ermitteln, sodass der Einfluss des Überbaus auf die Höhe des Verkehrswertes nicht berücksichtigt werden kann.

4.3.4 Wert des Teilgrundstücks B

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren. Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **2.200,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück B wird zum Wertermittlungstichtag 11.11.2025 mit rd.

2.200,00 €

geschätzt.



4.4 Wertermittlung für das Teilgrundstück C

4.4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich zum Bewertungszeitpunkt um ein Grundstück, welches teilweises durch Gebäudeteile eines Wohnhauses überbaut ist. Das Wohnhaus gehört zum Stammgrundstück (Teilgrundstück A) und ist somit wesentlicher Bestandteil dieses Grundstücks. Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV).

4.4.2 Bodenwertermittlung

Siehe Erläuterungen Punkt 4.2.2

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **30,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 11.11.2025
Entwicklungszustand	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksfläche	= 71,00 m²



Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 11.11.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	30,00 €/m ²	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	30,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	11.11.2025	× 1,05

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	31,50 €/m ²
Fläche (m ²)	300,00	179,00 ⁴	× 1,043
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,00
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert		=	32,85 €/m ²
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		–	0,00 €/m ²
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert		=	32,85 €/m ²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts	
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	= 32,85 €/m ²
Fläche	× 71,00 m ²
Bodenwert	= 2.332,35 €
	rd. 2.332,00 €

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 11.11.2025 insgesamt **2.332,00 €**.

⁴ Fläche der wirtschaftlichen Einheit



Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

Stichtag:

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts an die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt auf der Basis der Entwicklung des Grundstücksmarktes und wird mit 5 % angepasst.

Fläche:

Im vorliegenden Fall weicht die Grundstücksgröße von der Grundstücksgröße des Bodenrichtwertgrundstücks ab. Deshalb wird der Bodenwert mittels Umrechnungskoeffizient zur Berücksichtigung der Abhängigkeit des Bodenwerts von der Grundstücksgröße laut Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz um 4,3 % angepasst.

4.4.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des Grundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert des Grundstücks (vgl. Bodenwertermittlung)	2.332,00 €
Wert der sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (vgl. Einzelaufstellung)	0,00 €
Vergleichswert des Grundstücks	= 2.332,00 €
	rd. 2.330,00 €

Besonderheit des Grundstücks

Das zu bewertende Flurstück ist teilweise von dem Wohnhaus, welches sich auf dem Flurstück 1763/10 befindet, überbaut. Der Zeitpunkt des Überbaus ist nicht bekannt.

Die Höhe einer angemessenen Entschädigung für den Überbau richtet sich nach dem Umfang der Beeinträchtigung der Grundstücksnutzung des be-



troffenen Grundstückes. Für die Beurteilung des Umfangs der Beeinträchtigung sind die Größe, Lage und Art der Nutzung des Grundstücks von Bedeutung. Für die Ermittlung des Barwerts der Überbaurente sind die allgemeinen Wertverhältnisse zum Zeitpunkt des Überbaus maßgeblich.

Der Barwert der Überbaurente lässt sich aufgrund fehlender Daten nicht ermitteln, sodass der Einfluss des Überbaus auf die Höhe des Verkehrswertes nicht berücksichtigt werden kann.

4.4.4 Wert des Teilgrundstücks C

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren. Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **2.330,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück C wird zum Wertermittlungstichtag 11.11.2025 mit rd.

2.300,00 €

geschätzt.



4.5 Wertermittlung für das Teilgrundstück D

4.5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich zum Bewertungszeitpunkt um ein Arrondierungsgrundstück, welches als Wegefläche genutzt wird.

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV).

4.5.2 Bodenwertermittlung

siehe Erläuterungen Punkt 4.2.2

Bei dem Grundstück handelt es sich um eine öffentlich gewidmete Teilfläche, die in Verbindung zusammen mit einem öffentlichen Weg genutzt wird. Die Fläche wird mit 10 % des Baulandwertes angesetzt.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **30,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	= erschließungsbeitragsfrei
Bauweise	= offen
Grundstücksfläche	= 300,00 m ²

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 11.11.2025
Entwicklungszustand	= Arrondierungsfläche
Grundstücksfläche	= 22,00 m ²



Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 11.11.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	30,00 €/m ²	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	30,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	11.11.2025	× 1,05

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	31,50 €/m ²	
Fläche (m ²)	300,00	22,00	× 1,00
Entwicklungsstufe	baureifes Land	Arrondierungsfläche	× 0,10
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	=	3,15 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	=	3,15 €/m ²	
Fläche	×	22,00 m ²	
Bodenwert	=	69,30 €	
		<u>rd. 69,00 €</u>	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 11.11.2025 insgesamt **69,00 €**.



4.5.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Grundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert des Grundstücks (vgl. Bodenwertermittlung)		69,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	1.100,00 €
Vergleichswert des Grundstücks	=	1.169,00 €
	rd.	1.170,00 €

4.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Vergleichswertberechnung

Außenanlagen

Das Grundstück ist mit Asphalt befestigt.

Außenanlagen	Zeitwert (inkl. BNK)
Asphaltschicht mit Unterbau	1.100,00 €
Summe	1.100,00 €

4.5.5 Wert des Teilgrundstücks D

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren. Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **1.770,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück D wird zum Wertermittlungstichtag 11.11.2025 mit rd.

1.800,00 €

geschätzt.



4.6 Wertermittlung für das Teilgrundstück E

4.6.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich zum Bewertungszeitpunkt um ein Arrondierungsgrundstück, welches als Wegefläche genutzt wird.

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV).

4.6.2 Bodenwertermittlung

Siehe Erläuterungen Punkt 4.2.2

Bei dem Grundstück handelt es sich um eine öffentlich gewidmete Teilfläche, die in Verbindung zusammen mit einem öffentlichen Weg genutzt wird. Die Fläche wird mit 10 % des Baulandwertes angesetzt.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **30,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 11.11.2025
Entwicklungszustand	= Arrondierungsfläche
Grundstücksfläche	= 8,00 m²



Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 11.11.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	30,00 €/m ²	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	30,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	11.11.2025	× 1,05

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag	=	31,50 €/m ²	
Fläche (m ²)	300,00	8,00	× 1,00
Entwicklungsstufe	baureifes Land	Arrondierungsfläche	× 0,10
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	=	3,15 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	=	3,15 €/m ²	
Fläche	×	8,00 m ²	
Bodenwert	=	25,20 €	
		<u>rd. 25,00 €</u>	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 11.11.2025 insgesamt **25,00 €**.



4.6.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Grundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert des Grundstücks (vgl. Bodenwertermittlung)		25,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	400,00 €
Vergleichswert des Grundstücks	=	425,00 €
	rd.	425,00 €

4.6.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Vergleichswertberechnung

Außenanlagen

Das Grundstück ist mit Asphalt befestigt.

Außenanlagen	Zeitwert (inkl. BNK)
Asphaltschicht mit Unterbau	400,00 €
Summe	400,00 €

4.6.5 Wert des Teilgrundstücks E

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren. Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **425,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück E wird zum Wertermittlungstichtag 11.11.2025 mit rd.

400,00 €

geschätzt.



4.7 Wertermittlung für das Teilgrundstück F

4.7.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich zum Bewertungszeitpunkt um ein Wiesengrundstück, welches im Flächennutzungsplan als Flächen für Acker oder Grünland dargestellt ist. Das Grundstück kann als Freizeitgarten genutzt werden.

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV).

4.7.2 Bodenwertermittlung

Siehe Erläuterungen zu Punkt 4.2.2

Bei dem Grundstück handelt es sich um eine Teilfläche, die keine Verbindung zu einem öffentlichen Weg besitzt. Solche Arrondierungsflächen sind Grundstücke, die in der Regel (nur) für die Eigentümer der benachbarten Grundstücke einen wirtschaftlichen Wert besitzen.

Die Freizeitgärten gehören zu den Flächen mit besonderen Funktionen. Für Freizeitgärten liegen keine Bodenrichtwerte vor, deshalb wird der Bodenwert mittels Vergleichsfaktor für Flächen mit besonderer Funktion aus den Bodenrichtwerten für landwirtschaftliche Flächen (Acker/Grünland) abgeleitet.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,70 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= Fläche der Land- und Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV)
Nutzungsart	= Acker-/Grünland



Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	11.11.2025
Entwicklungszustand	=	Fläche mit besonderer Funktion
Nutzungsart	=	Freizeitgarten/Wiese
Grundstücksfläche	=	163,00 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 11.11.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

Entwicklungsstufe des zu bewertenden Grundstücks: Fläche mit besonderer Funktion

Ausgehend von dem relativen Bodenwert für landwirtschaftliche Flächen (Acker/Grünland) wird zunächst der Wert für die Fläche mit besonderer Funktion als Freizeitgarten mittels Verhältnis zum landwirtschaftlichen Bodenwert abgeleitet.

relativer Bodenwert (Acker- und Grünland)	=	0,70 €/m ²
Vergleichsfaktor	x	4,3
relativer Bodenwert (Freizeitgarten)	=	3,01 €/m ²
Grundstücksfläche	x	163,00 m ²
Bodenwert (Freizeitgarten)	=	490,63 €
Zu-/Abschläge (pauschale Schätzung)	+	0,00 €
Bodenwert	=	490,63 €
	rd.	491,00 €

4.7.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des Grundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.



Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		491,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
Vergleichswert	=	491,00 €
	rd.	490,00 €

4.7.4 Wert des Teilgrundstücks F

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren. Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **490,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück F wird zum Wertermittlungstichtag 11.11.2025 mit rd.

500,00 €

geschätzt.



4.8 Wertermittlung für das Teilgrundstück G

4.8.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich zum Bewertungszeitpunkt um ein Wiesengrundstück, welches im Flächennutzungsplan als Flächen für Acker oder Grünland dargestellt ist. Das Grundstück kann als Freizeitgarten genutzt werden.

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV).

4.8.2 Bodenwertermittlung

Siehe Erläuterungen zu Punkt 4.2.2

Bei dem Grundstück handelt es sich um eine Teilfläche, die keine Verbindung zu einem öffentlichen Weg besitzt. Solche Arrondierungsflächen sind Grundstücke, die in der Regel (nur) für die Eigentümer der benachbarten Grundstücke einen wirtschaftlichen Wert besitzen.

Die Freizeitgärten gehören zu den Flächen mit besonderen Funktionen. Für Freizeitgärten liegen keine Bodenrichtwerte vor, deshalb wird der Bodenwert mittels Vergleichsfaktor für Flächen mit besonderer Funktion aus den Bodenrichtwerten für landwirtschaftliche Flächen (Acker/Grünland) abgeleitet.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,70 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= Fläche der Land- und Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV)
Nutzungsart	= Acker-/Grünland



Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	11.11.2025
Entwicklungszustand	=	Fläche mit besonderer Funktion
Nutzungsart	=	Freizeitgarten/Wiese
Grundstücksfläche	=	357,00 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 11.11.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

Entwicklungsstufe des zu bewertenden Grundstücks: Fläche mit besonderer Funktion

Ausgehend von dem relativen Bodenwert für landwirtschaftliche Flächen (Acker/Grünland) wird zunächst der Wert für die Fläche mit besonderer Funktion als Freizeitgarten mittels Verhältnis zum landwirtschaftlichen Bodenwert abgeleitet.

relativer Bodenwert (Acker- und Grünland)	=	0,70 €/m ²
Vergleichsfaktor	x	4,3
relativer Bodenwert (Freizeitgarten)	=	3,01 €/m ²
Grundstücksfläche	x	357,00 m ²
Bodenwert (Freizeitgarten)	=	1.074,57 €
Zu-/Abschläge (pauschale Schätzung)	+	0,00 €
Bodenwert	=	1.074,57 €
	rd.	1.075,00 €

4.8.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des Grundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.



Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		1.075,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
Vergleichswert	=	1.075,00 €
	rd.	1.075,00 €

4.8.4 Wert des Teilgrundstücks G

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren. Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **1.075,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück G wird zum Wertermittlungstichtag 11.11.2025 mit rd.

1.100,00 €

geschätzt.



4.9 Verkehrswert

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Teilgrundstück	Nutzung/Bebauung	Wert des Teilgrundstücks
A: Flurstück 1763/10	Wohnhaus	43.100,00 €
B: Flurstück 1763/7	mit Wohnhaus überbaut	2.200,00 €
C: Flurstück 1762	mit Wohnhaus überbaut	2.300,00 €
D: Flurstück 1763/8	Wegefläche	1.800,00 €
E: Flurstück 1763/9	Wegefläche	400,00 €
F: Flurstück 1768/2	Wiese	500,00 €
G: Flurstück 1772/1	Wiese	1.100,00 €
Summe		51.400,00 €

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück in 54655 Malberg, Am Neidenbach 29 sowie weiteren Grundstücken

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Malberg</i>	2434	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Malberg</i>	2	1762



Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Malberg</i>	2434	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Malberg</i>	2	1763/7
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Malberg</i>	2434	3
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Malberg</i>	2	1763/8
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Malberg</i>	2434	4
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Malberg</i>	2	1763/9
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Malberg</i>	2434	5
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Malberg</i>	2	1763/10
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Malberg</i>	2434	6
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Malberg</i>	2	1768/2



Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Malberg</i>	2434	8
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Malberg</i>	2	1772/1

wird zum Wertermittlungstichtag 11.11.2025 mit rd.

51.400,00 €

in Worten: einundfünfzigtausendvierhundert Euro

geschätzt.

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

Manderscheid, den 15. Dezember 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



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. 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.

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



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 2025

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

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

Quellenvermerk: © GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2024), dl-de/by-2-0

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



Anlage 3 – Auszug aus der Flurkarte

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

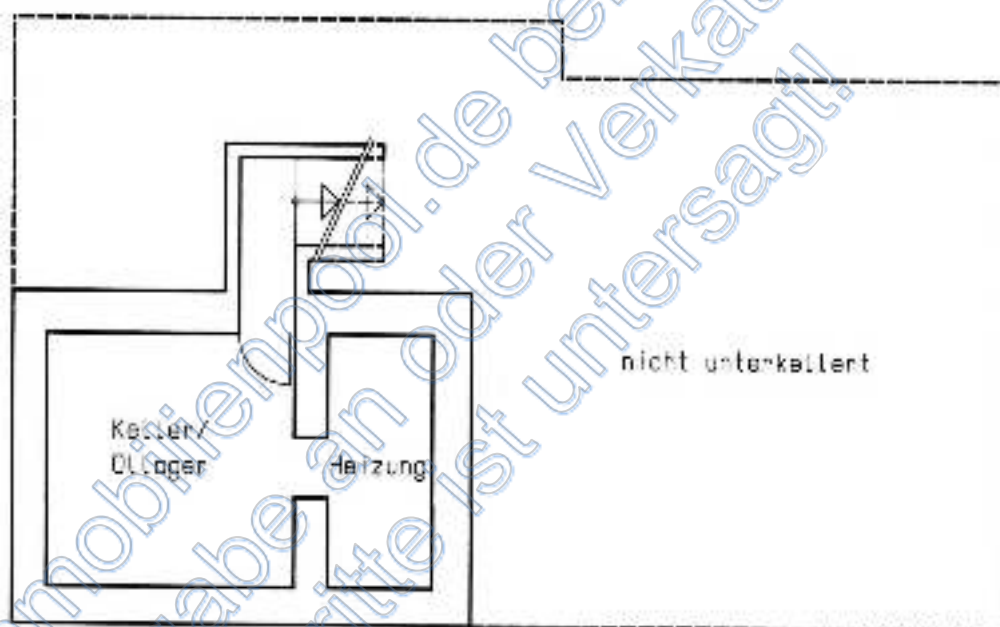
Quellenvermerk: © GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2024), dl-de/by-2-0

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



Anlage 4 – Zeichnungen

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

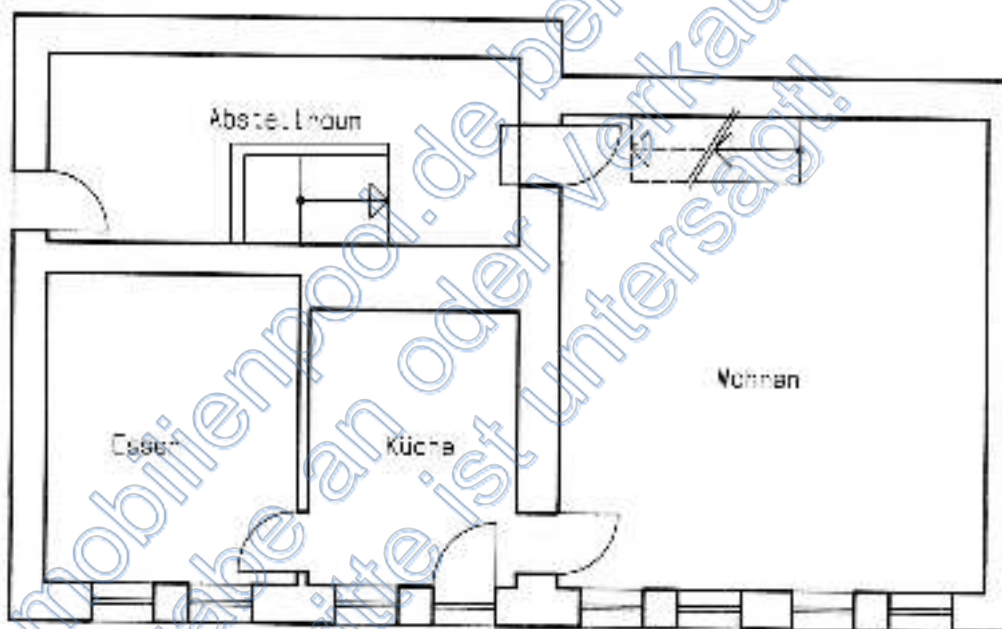


Kellergeschoss



Anlage 4 – Zeichnungen

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

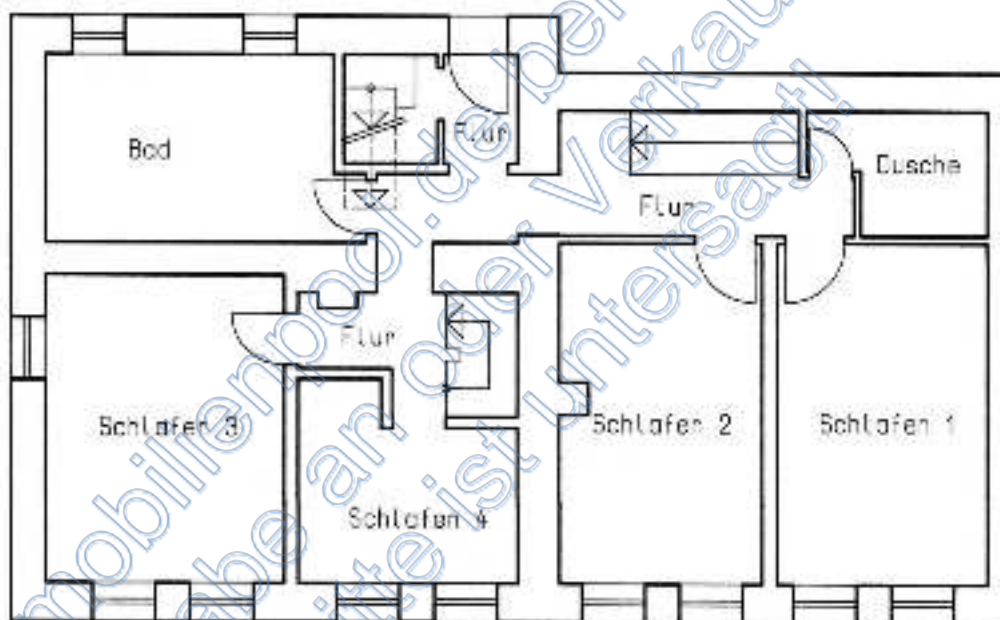


Erdgeschoss



Anlage 4 – Zeichnungen

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

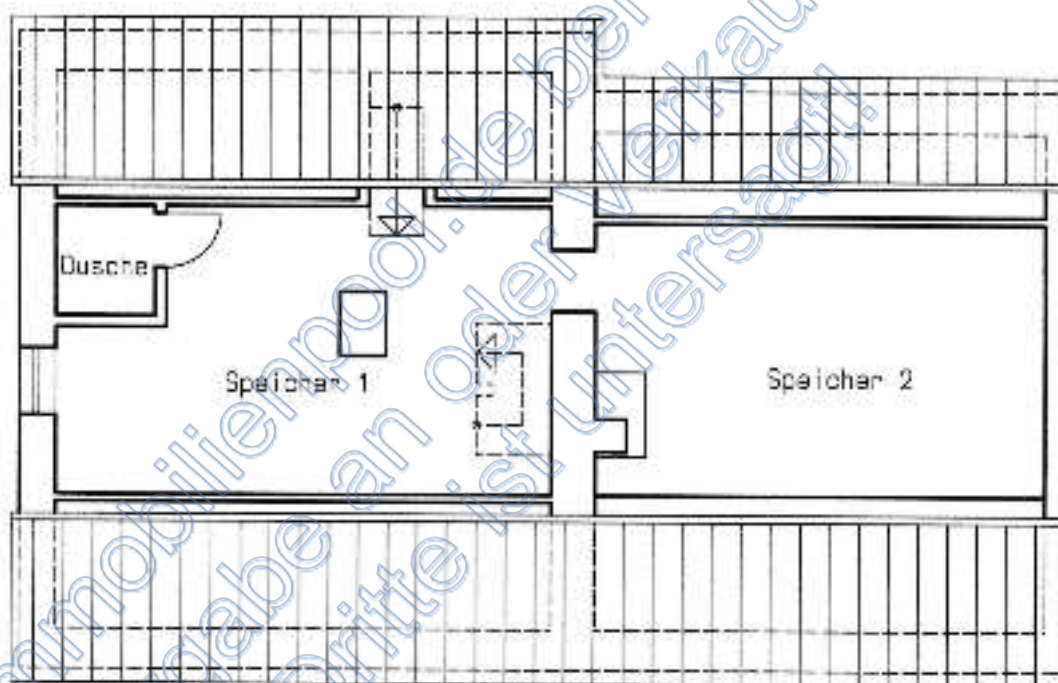


Obergeschoss



Anlage 4 – Zeichnungen

Der Grundriss wurde anhand der 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 5 – Fotos**

Bild 1: Vorder- und Seitenansicht



Bild 2: Vorderansicht

Anlage 6

Az. 10 K 42/25

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Wohnhaus, Am Neidenbach 29, 54655 Malberg

Mieteinheit: EG

Die Flächenberechnungen sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Abweichungen mit den Gegebenheiten sind nicht wertbeeinflussend.

Die Berechnung erfolgt aus

☒ Fertigmaßen

auf der Grundlage von

☒ örtlichem Aufmaß

lfd. Nr.	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Raumteilbezeichnung bzw. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Wohnzimmer	1	+	Gesamte Fläche	1,00	6,760	6,105	41,27	1,00	41,27		
2	Wohnzimmer	1	-	Kamin	1,00	2,370	0,550	-1,30	1,00	-1,30		
3	Wohnzimmer	1	-	Treppe 0 bis 1 m Höhe i. L.	1,00	0,860	1,230	-1,06	0,50	-0,53		
4	Wohnzimmer	1	-	Treppe 1 bis 2 m Höhe i. L.	1,00	0,860	2,350	-2,02	0,50	-1,01		
5	Wohnzimmer	1	-	Stütze	1,00	0,580	0,570	-0,33	1,00	-0,33	38,10	
6	Küche	2	+	Gesamte Fläche	1,00	3,940	2,975	11,72	1,00	11,72		
7	Küche	2	-	Versprung	1,00	1,785	0,360	-0,64	1,00	-0,64	11,08	
8	Esszimmer	3	+	Gesamte Fläche	1,00	3,520	4,420	15,56	1,00	15,56		
9	Esszimmer	3	+	Wandschrank Höhe < 2 m	1,00	0,930	0,270	0,25	0,50	0,13	15,69	
Summe Wohnfläche Mieteinheit										64,87	m²	
Summe Wohnfläche Gebäude										147,58	m²	

Anlage 6

Az. 10 K 42/25

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Wohnhaus, Am Neidenbach 29, 54655 Malberg

Mieteinheit: OG

Die Flächenberechnungen sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Abweichungen mit den Gegebenheiten sind nicht wertbeeinflussend.

Die Berechnung erfolgt aus ☒ Fertigmaßen auf der Grundlage von ☒ örtlichem Aufmaß

lfd. Nr.	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Raumteilbezeichnung bzw. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Flur	1	+	Raumteil 1	1,00	3,425	1,765	6,05	1,00	6,05		
2	Flur	1	+	Raumteil 2	1,00	0,990	0,825	0,82	1,00	0,82		
3	Flur	1	-	Treppe	1,00	2,420	0,950	-2,30	1,00	-2,30		
4	Flur	1	+	Raumteil 3	1,00	2,020	0,965	1,95	1,00	1,95		
5	Flur	1	+	Raumteil 4	1,00	1,780	1,895	3,37	1,00	3,37		
6	Flur	1	+	Raumteil 5	1,00	0,805	0,700	0,56	1,00	0,56		
7	Flur	1	+	Raumteil 6	1,00	1,255	1,110	1,39	1,00	1,39		
8	Flur	1	-	Kamin	1,00	0,210	0,550	-0,12	1,00	-0,12		
9	Flur	1	-	Treppe 0 bis 1 m Höhe i. L.	1,00	0,810	1,020	-0,83	0,50	-0,42		
10	Flur	1	-	Treppe 1 bis 2 m Höhe i. L.	1,00	0,810	1,785	-1,45	0,50	-0,73		
11	Flur	1	+	Raumteil 7	1,00	1,045	1,800	1,88	1,00	1,88		
12	Flur	1	+	Raumteil 8	1,00	1,240	1,865	2,31	1,00	2,31	14,76	
13	Dusche	2	+	Raumteil 1	1,00	1,385	1,900	2,63	1,00	2,63		
14	Dusche	2	+	Raumteil 2	1,00	0,980	0,940	0,92	1,00	0,92	3,55	
15	Schlafzimmer 1	3	+	Gesamte Fläche	1,00	3,000	4,710	14,13	1,00	14,13	14,13	
16	Schlafzimmer 2	4	+	Gesamte Fläche	1,00	4,880	2,895	14,13	1,00	14,13		
17	Schlafzimmer 2	4	-	Kamin	1,00	0,420	0,460	-0,19	1,00	-0,19	13,94	
18	Bad	5	+	Raumteil 1	1,00	4,060	3,215	13,05	1,00	13,05		
19	Bad	5	+	Raumteil 2	1,00	0,995	0,460	0,46	1,00	0,46	13,51	
20	Schlafzimmer 3	6	+	Gesamte Fläche	1,00	3,410	4,410	15,04	1,00	15,04	15,04	
21	Schlafzimmer 4	7	+	Raumteil 1	1,00	2,225	3,130	6,96	1,00	6,96		
22	Schlafzimmer 4	7	+	Raumteil 2	1,00	1,190	0,690	0,82	1,00	0,82	7,78	

Summe Wohnfläche Mieteinheit	82,71	m²
Summe Wohnfläche Gebäude	147,58	m²