

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 und zwei Garagen bebaute Grundstück in
54518 Heidweiler, Greverather Weg 5**

Amtsgericht Wittlich Az: 12b K 19/25



Der **Verkehrswert für das Grundstück** wurde zum
Wertermittlungstichtag 18.12.2025 ermittelt mit rd.

254.500,00 €

digitale Ausfertigung

Dieses Gutachten besteht aus 104 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 17 Seiten. Das Gutachten wurde in digitaler Form sowie in vier Papierexemplaren erstellt.



Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	6
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	6
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	6
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	7
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	8
2	Grund- und Bodenbeschreibung	9
2.1	Lage	9
2.1.1	Großräumige Lage	9
2.1.2	Kleinräumige Lage	10
2.2	Demographische Situation	10
2.3	Grundstückszuschnitt	11
2.4	Erschließung, Baugrund etc.	12
2.5	Privatrechtliche Situation	13
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation	14
2.6.1	Baulasten und Denkmalschutz	14
2.6.2	Bauplanungsrecht	15
2.6.3	Bauordnungsrecht	15
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	15
2.8	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	16
2.9	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	16
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	17
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	17
3.2	Wohnhaus	17
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	17
3.2.2	Ausführung und Ausstattung	18
3.3	Garage	24
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	24



3.3.2	Ausführung und Ausstattung	24
3.4	Fertigarage	26
3.4.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	26
3.4.2	Ausführung und Ausstattung	26
3.5	Außenanlagen	27
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	28
4.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke	28
4.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück A	30
4.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung	30
4.2.2	Bodenwertermittlung	31
4.2.3	Sachwertermittlung.....	35
4.2.3.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	35
4.2.3.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	37
4.2.3.3	Sachwertberechnung	42
4.2.3.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertbe- rechnung	43
4.2.4	Wert des Teilgrundstücks A.....	47
4.3	Wertermittlung für das Teilgrundstück B	48
4.3.1	Verfahrenswahl mit Begründung	48
4.3.2	Bodenwertermittlung	48
4.3.3	Vergleichswertermittlung	50
4.3.3.1	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Vergleichswertbe- rechnung	51
4.3.4	Wert des Teilgrundstücks B.....	51
4.4	Wertermittlung für das Teilgrundstück C	52
4.4.1	Verfahrenswahl mit Begründung	52
4.4.2	Bodenwertermittlung	52
4.4.3	Sachwertermittlung.....	54
4.4.3.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	54



4.4.3.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten	
Begriffe	54
4.4.3.3 Sachwertberechnung	55
4.4.3.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertbe-	
rechnung	56
4.4.4 Vergleichswert (zur Plausibilisierung).....	64
4.4.5 Wert des Teilgrundstücks C	64
4.5 Wertermittlung für das Teilgrundstück D	65
4.5.1 Verfahrenswahl mit Begründung	65
4.5.2 Bodenwertermittlung	65
4.5.3 Sachwertermittlung.....	67
4.5.3.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	67
4.5.3.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten	
Begriffe	67
4.5.3.3 Sachwertberechnung	68
4.5.3.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertbe-	
rechnung	69
4.5.4 Wert des Teilgrundstücks D	73
4.6 Wertermittlung für das Teilgrundstück E	73
4.6.1 Verfahrenswahl mit Begründung	73
4.6.2 Bodenwertermittlung	74
4.6.3 Vergleichswertermittlung	76
4.6.4 Wert des Teilgrundstücks E.....	76
4.7 Wertermittlung für das Teilgrundstück F	77
4.7.1 Verfahrenswahl mit Begründung	77
4.7.2 Bodenwertermittlung	77
4.7.3 Vergleichswertermittlung	79
4.7.4 Wert des Teilgrundstücks F	80
4.8 Wertminderung aufgrund der Überbauten	80
4.8.1 Wertminderung aufgrund des Überbaus auf dem Flurstück	
328/28	80



4.8.2	Wertminderung aufgrund des Überbaus auf dem Flurstück 340/10	80
4.8.3	Wertminderung aufgrund des Überbaus auf dem Flurstück 331/4	81
4.8.4	Wertminderung aufgrund des Überbaus auf dem Flurstück 332/6	81
4.8.5	Wertminderung aufgrund des Überbaus auf dem Flurstück 332/7	81
4.9	Verkehrswert	82
5	Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur	86
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	86
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	87
 Anlagen		
	Anlage 1 – Auszug aus der Straßenkarte	88
	Anlage 2 – Auszug aus der Topografischen Karte	89
	Anlage 3 – Auszug aus der Flurkarte	90
	Anlage 4 – Zeichnungen	91
	Anlage 5 – Fotos	94
	Anlage 6 – Flächenberechnungen	100



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Objektart: Wohnhaus, zwei Garagen sowie Freiflächen

Objektadresse: Greverather Weg 5, 54518 Heidweiler

Grundbuchangaben: Grundbuch von Heidweiler
Blatt 491, Best.-Verz. lfd. Nr. 6 - 11

Katasterangaben: Gemarkung Heidweiler, Flur 3,
Flurstück 328/25, 328/28, 331/4, 332/6, 332/7,
340/10

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Wittlich
Kurfürstenstraße 63
54516 Wittlich

Auftrag gemäß Beschluss vom 24.11.2025

Eigentümer: Laut Grundbuch:

2A

2B

geb.

- zu je ½ Anteil -



1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

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

Wertermittlungstichtag: 18.12.2025

Qualitätstichtag: 18.12.2025

Tag der Ortsbesichtigung: 18.12.2025

Teilnehmer am Ortster-
min:

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

Herangezogene Unterla-
gen, Erkundigungen, In-
formationen:

- Aufmaß vom Tag der Ortsbesichtigung
- Bodenrichtwertauskunft des zuständigen Gut-
achterausschusses zum Stichtag 01.01.2024
und 01.01.2026
- Auskunft der Kreisverwaltung in Wittlich zum
Baulastenverzeichnis
- Auskunft zur bauplanungsrechtlichen Situati-
on sowie zur Erschließung des Bewertungs-
grundstücks durch die Verbandsgemeinde-
verwaltung Wittlich-Land
- beim Ortstermin übergebene Unterlagen

Aktenzeichen: 12b K 19/25



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?	Nach Auskunft des Eigentümers wurde zur Zeit der Bewertung ein mobiles Gewerbe ausgeführt.
Sind Maschinen oder Be- triebseinrichtungen vor- handen, die im Gutachten nicht mitgeschätzt sind?	Es sind keine Maschinen oder Betriebs- einrichtungen vorhanden.
Besteht Verdacht auf Hausschwamm?	Augenscheinlich konnte beim Ortstermin kein Hausschwamm festgestellt werden.
Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Be- anstandungen?	Laut schriftlicher Auskunft der Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich vom 29.12.2025 liegen aktu- ell keine baubehördlichen Beanstandungen vor. Baubehördliche Beschränkungen siehe Baupla- nungsrecht, Punkt 2.6.2 Öffentlich-rechtliche Si- tuation.



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:

Rheinland-Pfalz

Kreis:

Landkreis Bernkastel-Wittlich

Ort und Einwohnerzahl:

Heidweiler ist eine Ortsgemeinde in der Ostifel im Landschaftsschutzgebiet Meulenwald. Der Eifelort gehört zur Verbandsgemeinde Wittlich-Land und hat ca. 170 Einwohner. Im Ort gibt es weder einen Kindergarten noch eine Grundschule.

Überörtliche Anbindung / Entfernungen:

Heidweiler wird durch die Landesstraße L43 erschlossen. Der Ort hat eine gute Anbindung an die Autobahn A1 Daun – Trier – Saarbrücken. Bis zur Anschlussstelle Salmtal (127) beträgt die Entfernung ca. 10 km. Sie ist die Verbindung innerhalb des Eifel-Mosel-Hunsrück-Raumes.

Die Entfernungen zu den nächstgelegenen
Städten betragen:

Ca. 17 km bis nach Wittlich

Ca. 17 km bis nach Schweich

Ca. 26 km bis nach Bitburg

Ca. 28 km bis nach Trier

Ca. 30 km bis nach Bernkastel-Kues

Ca. 40 km bis nach Traben-Trarbach



2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Das zu bewertende Grundstück liegt am nordwestlichen Ortsrand von Heideweiler.

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

Offene Bauweise. Die Bebauung in der näheren Umgebung besteht überwiegend aus Wohnhäusern in ein- und zweigeschossiger Bauweise.

Beeinträchtigungen:

Augenscheinlich waren beim Ortstermin keine Beeinträchtigungen ersichtlich.

Topografie:

Das Grundstück fällt in nordwestlicher Richtung ab.

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 Wittlich-Land wird dem Demographietyp Nr. 9 „Wachsende familiengeprägte ländliche Städte und Gemeinden“ zugeordnet.



Die Tabelle zeigt den demographischen Wandel - Bevölkerungsvorausberechnung - in der Verbandsgemeinde Wittlich-Land des Landkreises Bernkastel-Wittlich.

VG Wittlich-Land	2020	2025	2030	2035	2040
Bevölkerung 2020 - 2040 (%)	27,3	27,7	28,0	28,4	28,9
Anteil unter 20-jährige (%)	19,9	20,5	20,7	20,6	19,6
Anteil 20 - 65-jährige (%)	59,6	56,9	53,7	51,6	51,9
Anteil über 65-jährige (%)	20,5	22,6	25,5	27,8	28,5

Quelle: Statistisches Landesamt

2.3 Grundstückszuschnitt

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

Straßenfront: ca. 5,0 m

mittlere Tiefe:

Flurstück 328/25:	ca. 4,0 m
Flurstück 328/28:	ca. 23,0 m
Flurstück 331/4:	ca. 27,0 m
Flurstück 332/6:	ca. 20,0 m
Flurstück 332/7:	ca. 6,0 m
Flurstück 340/10:	ca. 26,0 m

Grundstücksgrößen:

Flurstück 328/25:	32 m ²
Flurstück 328/28:	337 m ²
Flurstück 331/4:	190 m ²
Flurstück 332/6:	145 m ²
Flurstück 332/7:	44 m ²
Flurstück 340/10:	189 m ²



2.4 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	<u>Greverather Weg:</u> Ortsstraße
Straßenausbau:	Fahrbahn aus Bitumen ohne Gehweg
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	<u>Flurstücke 340/10, 332/6, 332/7 und 331/4:</u> Die Wasser-, Abwasser- und die Elektrizitätsversorgung sind an das öffentliche Netz angeschlossen.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Das Wohnhaus ist auf die Flurstücke 332/6, 332/7 sowie 331/4 überbaut. Die an das Wohnhaus angebaute Garage ist auf die Flurstücke 332/6 und 340/10 überbaut. Die freistehende Garage ist auf das Flurstück 328/28 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. 5 der Eintragungen zur lfd. Nr. 6 des betroffenen Grundstückes im Bestandsverzeichnis:

Das Recht der Zivilgemeinde Greverath, den Rohrstrang ihrer Wasserleitung durch das Grundstück zu führen als beschränkte persönliche Dienstbarkeit eingetragen am 19.02.1908 in Artikel 58, über Blatt 1, 306, 512, 592 und 631 hierher übertragen am 08.07.1993.

Laufende Nr. 6 der Eintragungen zur lfd. Nr. 10 des betroffenen Grundstückes im Bestandsverzeichnis:

Das Recht der Zivilgemeinde Greverath, den Rohrstrang ihrer Wasserleitung durch das Grundstück zu führen als beschränkte persönliche Dienstbarkeit eingetragen am 19.02.1908 in Artikel 169, über Blatt 321, 487, 451 und 631 hierher übertragen am 08.07.1993.

Laufende Nr. 7 der Eintragungen zur lfd. Nr. 11 des betroffenen Grundstückes im Bestandsverzeichnis:

Das Recht der Zivilgemeinde Greverath, den Rohrstrang ihrer Wasserleitung durch das Grundstück zu führen als beschränkte persönliche Dienstbarkeit eingetragen am 19.02.1908 in Artikel 140, über Blatt 95, 442, 451 und 631 hierher übertragen am 08.07.1993.



Laufende Nr. 10 der Eintragungen zur lfd. Nr. 6, 7, 8, 9, 10 und 11 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Wittlich – Zwangsversteigerungsgericht. – 12b K 19/25); eingetragen am 29.09.2025.

Anmerkungen:

Die Eintragungen der laufenden Nummern 5, 6 und 7 werden im Gutachten nicht berücksichtigt, da die betreffenden Wasserleitungen laut Auskunft der Verbandsgemeindewerke Wittlich-Land nicht mehr vorhanden sind.

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 Bernkastel-Wittlich vom 29.12.2025 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 (Grundstücksqualität): Flurstücke 340/10, 332/6, 332/7 und 331/4
baureifes Land

Flurstücke 328/25 und 328/28
Rohbauland



Beitrags- und Abgaben-
zustand:

Flurstücke 340/10, 332/6, 332/7 und 331/4

Laut schriftlicher Auskunft der Verbandsgemeindeverwaltung Wittlich-Land wurden die Flurstücke als wirtschaftliche Einheit veranlagt und sind bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG zum Wertermittlungstichtag beitrags- und abgabenfrei.

Flurstücke 328/25 und 328/28

Laut schriftlicher Auskunft der Verbandsgemeindeverwaltung Wittlich-Land wurden die Flurstücke bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG zum Wertermittlungstichtag nicht veranlagt.

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 und Garagen. Zum Wertermittlungstichtag war das Haus 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 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, voll unterkellert (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung)

Baujahr: ca. 1986



Modernisierung:	ca. 2003: Wandputz und Deckenverkleidung in einigen Räumen im UG erneuert
	ca. 2015: Einbau eines Heizkessels für Festbrennstoffe mit Pufferspeicher
	ca. 2019: Bodenbelag mit Unterbau im Bad erneuert, Einbau einer bodenebenen Dusche
	ca. 2020: komplette Hofanlage vor dem Wohngebäude mit Treppenanlage zum Wohnhaus erneuert
Anmerkung:	Das Baujahr des Wohnhauses sowie der Zeitpunkt der Modernisierungsmaßnahmen beruhen auf den Angaben im Rahmen des Ortstermins.
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis wurde der Sachverständigen nicht vorgelegt. Laut Auskunft während des Ortstermins ist die Decke im Dachraum unter dem Estrich mit Dämmmaterial versehen. Bei der Besichtigung konnten keine sichtbaren Maßnahmen zur Wärmedämmung festgestellt werden.
Außenansicht:	Der Sockelbereich ist mit Fliesenriemchen verkleidet; Rest Putz mit Anstrich

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Beton
Kellerwände:	massives Mauerwerk



Außenwände:	massives Mauerwerk
Innenwände:	massives Mauerwerk
Geschossdecken:	Betondecken
 Geschosshöhen:	 UG: h = ca. 2,50 m i. L. EG: h = ca. 2,50 m i. L. DG: h = ca. 2,70 m bis UK-First
 Hauseingang(sbereich):	 nicht überdachter Hauseingang mit drei Eingangsstufen aus Naturstein
 Treppen:	 UG: Freitragende Treppe mit 16 Stufen aus Kunststein EG: Freitragende Treppe mit 16 Stufen aus Kunststein

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Untergeschoss:	Treppenhaus, Flur, Wohn-/Schlafzimmer, Küche, Heizungsraum, Öllager/Abstellraum, Keller- raum
Erdgeschoss:	Flur, 2 Schlafzimmer, Bad, Küche, Wohnzimmer, Gäste-WC, Balkon
Dachgeschoss:	Speicher

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, Fliesen

Wandbekleidungen: Tapete

Deckenbekleidungen: Holz

Küche im EG:

Bodenbelag: Fliesen

Wandbekleidungen: Fliesensockel im Arbeitsbereich; Rest Tapete

Deckenbekleidung: Holz

Küche im UG:

Bodenbelag: Fliesen

Wandbekleidungen: Strukturputz

Deckenbekleidung: Holz

Bad:

Bodenbelag: Fliesen

Wandbekleidungen: Fliesen

Deckenbekleidung: Holz

Gäste-WC:

Bodenbelag: Fliesen

Wandbekleidungen: Fliesen

Deckenbekleidung: Holz

Flure, Treppenhaus:

Bodenbeläge: Fliesen, Kunststein

Wandbekleidungen: Tapete, Strukturputz, Putz mit Anstrich

Deckenbekleidungen: Holz



Balkon:

Bodenbelag: Fliesen

Fenster und Türen

Fenster: Holzfenster mit Isolierverglasung

Türen:

Haustür: Hauseingangstür aus Holz mit feststehendem Seitenteil, mit Glasausschnitten in Isolierverglasung

Zimmertüren: Holztüren mit Holzzargen

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation: mittlere Ausstattung

Heizung: Ölzentralheizung mit Radiatoren kombiniert mit einem Heizkessel für Festbrennstoffe

Warmwasserversorgung: zentral über die Heizungsanlage

Sanitäre Installation: EG:

Bad: Becken, WC, Badewanne, bodengleiche Dusche

Gäste-WC: Becken, WC

Küchenausstattungen

Kücheneinrichtungen: keine vorhanden

Untergeschoss, Dach und Dachräume

Speicher:

Bodenbelag: Estrich



Wandbekleidungen: Putz
Deckenbekleidung: Dachkonstruktion

Kellerraum:

Bodenbelag: Beton
Wandbekleidungen: Putz
Deckenbekleidung: keine vorhanden (Betondecke)

Heizungsraum, Öllager/

Abstellraum:

Bodenbeläge: Fliesen
Wandbekleidungen: Putz
Deckenbekleidungen: keine vorhanden (Betondecke)

Fenster: Stahlgitterfenster mit Einfachverglasung, Holzfenster mit Einfach- und Isolierverglasung

Türen: Holztüren mit Holzzarge, Metalltüren

Dach:

Dachkonstruktion: Holzkonstruktion
Dachform: Satteldach
Dacheindeckung: Kunstschiefer

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:

- Hauseingangsstufen
- Balkon

Besondere Einrichtungen: keine vorhanden



Belichtung und Beson-
nung: gut

Grundrissgestaltung: gut

Bauschäden und Bau-
mängel:

- teilweise laienhafter Innenausbau

Untergeschoss

- Stellenweise fehlen die Sockelfliesen.
- Im Kellerraum fehlt teilweise der Wandputz.

Erdgeschoss

- Im Bereich der Terrassentür ist im Wohnzimmer der Bodenbelag verschlissen und stellenweise lose.
- Am Küchenboden sind einige Bodenfliesen gerissen.
- Im Gäste-WC fehlen die Dehnungsfugen.

Außen

- Schäden und Algenbildung am Außenputz
- Im Bereich der Außentreppe fehlen am Sockel stellenweise die Fliesenriemchen.
- Am Balkon fehlen die Sockelfliesen.
- Das Balkongeländer benötigt einen Überholungsanstrich.

Allgemeinbeurteilung: Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein voll unterkellertes Wohnhaus, das entsprechend seiner Baukonzeption den Anforde-



rungen eines Einfamilienwohnhauses entspricht. Das Untergeschoss ist teilweise zu Wohnzwecken ausgebaut. In der Vergangenheit sind nur in geringem Umfang Modernisierungsmaßnahmen erfolgt, sodass ein mittelgroßer Renovierungs- und Modernisierungsrückstau sowie ein energetischer Sanierungsbedarf vorliegen. Hinter dem Gebäude befindet sich eine Wiese, die eine gute Erholungsfläche bietet.

3.3 Garage

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes: Garage

Baujahr: ca. 1986

Außenansicht: Verkleidung mit Fliesenriemchen

3.3.2 Ausführung und Ausstattung

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Garage: PKW-Stellplatz

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart: Massivbauweise

Fundamente: Beton

Außenwände: massives Mauerwerk



Dach:

Dachkonstruktion:	Betonträger-Steindecke
Dachform:	Flachdach
Dacheindeckung:	Bitumenschweißbahnen mit Kiesabdeckung

Raumausstattungen

Die vorgenannten Nutzungseinheiten sind ausstattungs- und zustandsgleich und werden deshalb zur Beschreibungseinheit *Garage* zusammengefasst.

Garage:

Bodenbelag:	Beton
Wandbekleidungen:	Putz mit Anstrich
Deckenbekleidung:	keine (Betonträger-Steindecke)

Fenster: Holzfenster mit Einfachverglasung

Tor: Sektionaltor mit Elektroantrieb

Türen: Stahltür

Technische Gebäudeausstattung

Elektroinstallation: Elektroinstallation den Anforderungen entsprechend mit ausreichender Anzahl von Schalt-, Steckgeräten und Brennstellen als Aufputzinstallation

Sanitäre Installation: Ausgussbecken

Zustand des Gebäudes

Baumängel: Stellenweise ist die Außenwandverkleidung beschädigt.



Allgemeinbeurteilung: Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine Garage mit einem PKW-Stellplatz. Die Funktionalität des Stellplatzes ist gegeben.

3.4 Fertiggarage

3.4.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes: Fertiggarage

Baujahr: ca. 2007

Außenansicht: Putz mit Anstrich

3.4.2 Ausführung und Ausstattung

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Garage: PKW-Stellplatz

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart: Leichtbauweise aus Metall

Fundamente: Beton

Außenwände: Metallbleche

Dach:

Dachkonstruktion: Metall

Dachform: Flachdach

Dacheindeckung: Trapezbleche



Raumausstattungen

Die vorgenannten Nutzungseinheiten sind ausstattungs- und zustandsgleich und werden deshalb zur Beschreibungseinheit *Garage* zusammengefasst.

Garage:

Bodenbelag:	Beton
Wandbekleidungen:	keine vorhanden
Deckenbekleidung:	keine vorhanden

Fenster: keine vorhanden

Tor: Stahlschwingtor

Türen: keine vorhanden

Zustand des Gebäudes

Baumängel: Die Rückwandverkleidung ist beschädigt.

Allgemeinbeurteilung: Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine Fertiggarage mit einem PKW-Stellplatz.
Die Funktionalität des Stellplatzes ist gegeben.

3.5 Außenanlagen

- Ver- und Entsorgungsanlagen, wie Wasser, Abwasser und Strom vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Hauseingangsweg aus Betonsteinpflaster
- Garageneinfahrt zur Fertiggarage aus Beton
- Gartenmauer im Gelände zur Überbrückung des Höhenunterschiedes
- Regenwasserzisterne
- Anpflanzungen wie Rasen, Sträucher und Bäume



4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus und zwei Garagen bebaute Grundstück in 54518 Heidweiler, Greverather Weg 5 zum Wertermittlungsstichtag 18.12.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Heidweiler	491	6	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Heidweiler	3	328/25	32 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Heidweiler	491	7	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Heidweiler	3	328/28	337 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Heidweiler	491	8	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Heidweiler	3	331/4	190 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Heidweiler	491	9	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Heidweiler	3	332/6	145 m ²



Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Heidweiler	491	10	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Heidweiler	3	332/7	44 m ²
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Heidweiler	491	11	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Heidweiler	3	340/10	189 m ²

Aufteilung des Grundstücks in Teilgrundstücke (siehe Auszug aus der Flurkarte):

Das Bewertungsobjekt besteht aus sechs Flurstücken und wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Die Flurstücke 340/10, 332/6, 332/7 und 331/4 sind gemeinsam mit einem Wohnhaus und einer Garage bebaut und bilden eine wirtschaftliche Einheit. Das Flurstück 340/10 wird als Stammgrundstück für das Wohnhaus und das Flurstück 331/4 als Stammgrundstück für die an das Wohnhaus angebaute Garage angesehen. Ebenso sind die Flurstücke 328/25 und 328/28 gemeinsam mit einer Garage bebaut und bilden eine wirtschaftliche Einheit. Hier wird das Flurstück 328/25 als Stammgrundstück angesehen.

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.



Teilgrundstück	Bebauung/Nutzung	Fläche
A: Flurstück 328/25	Garage	32 m ²
B: Flurstück 328/28	mit Garage überbaut	337 m ²
C: Flurstück 340/10	Wohnhaus, mit Überbau der Garage	189 m ²
D: Flurstück 331/4	Garage, mit Überbau des Wohnhauses	190 m ²
E: Flurstück 332/6	mit Wohnhaus und Garage überbaut	145 m ²
F: Flurstück 332/7	mit Wohnhaus überbaut	44 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen		937 m ²

4.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück A

4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Das zu bewertende Grundstück ist mit einer Garage bebaut. Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe 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 von 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.

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 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 **47,00 €/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	= offen
Geschosszahl	= II
Grundstücksfläche	= 800,00 m ²

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 18.12.2025
Entwicklungszustand	= Rohbauland
Art der baulichen Nutzung	= M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	= pflichtig
Grundstücksfläche	= 32,00 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 18.12.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	47,00 €/m ²
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	47,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	18.12.2025	× 1,063



III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	49,96 €/m ²
Entwicklungsstufe	baureifes Land	Rohbauland	× 0,60
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,00
angepasster beitragspflichtiger relativer Bodenrichtwert		=	29,98 €/m ²
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		–	0,00 €/m ²
beitragspflichtiger relativer Bodenwert		=	29,98 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts	
beitragspflichtiger relativer Bodenwert	= 29,98 €/m²
Fläche	× 32,00 m ²
beitragspflichtiger Bodenwert	= 959,36 € rd. <u>959,00 €</u>

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 18.12.2025 insgesamt **959,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

Stichtag:

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts an die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt unter Verwendung der veröffentlichten Bodenrichtwerte und wird mit 6,3 % angepasst.

Entwicklungszustand:

Als baureifes Land werden mit § 3 Abs. 4 ImmoWertV Flächen definiert, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind. Flächen, die nach bauplanungsrechtlichen Bestimmungen der §§ 30,33 oder 34 BauGB für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach ihrer Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet



sind, sind als Rohbauland einzustufen. Die Erschließung für das Grundstück ist nicht gesichert. Deshalb wird das Teilgrundstück als Rohbauland bewertet und mit 60 % des beitragsfreien Bodenrichtwertes in Ansatz gebracht.

4.2.3 Sachwertermittlung

4.2.3.1 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 Wertermittlungsschichtag 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 mit erfasst 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.



4.2.3.2 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 Eingangsüberdachungen, 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 $\times$ 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 Einrichtungen 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 mit erfasst 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 wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines 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 Entsorgungsanlagen 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 „vorläufigen 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 wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße. Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Von Immobilienpool.de oder Vermarktungsdienstleistungen
Weitergabe an oder unter Beteiligung
Dritte ist untersagt

**4.2.3.3 Sachwertberechnung**

Gebäudebezeichnung	Garage
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF)	18,17 m²
Baupreisindex (BPI) 18.12.2025 (2010 = 100)	190,5
Normalherstellungskosten • NHK im Basisjahr (2010) • NHK am Wertermittlungsstichtag	245,00 €/m² BGF 466,73 €/m² BGF
durchschnittliche Herstellungskosten • Normgebäude • Zu-/Abschläge • besondere Bauteile • besondere Einrichtungen	8.480,48 €
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	8.480,48 €
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • Alterswertminderungsfaktor	linear 40 Jahre 22 Jahre 0,55
Zeitwert (inkl. BNK) • Gebäude (bzw. Normgebäude) • besondere Bauteile • besondere Einrichtungen	4.664,26 €
Gebäudewert (inkl. BNK)	4.664,26 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen insgesamt		4.664,26 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	+	200,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen und der baulichen Außenanlagen	=	4.864,26 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	959,00 €
vorläufiger Sachwert	=	5.823,26 €



Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	1,00
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	5.823,26 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	600,00 €
Sachwert	=	5.223,26 €
	rd.	5.200,00 €

4.2.3.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen - BGF) wurden in Anlehnung an die DIN 277 auf der Grundlage des örtlichen Aufmaßes ermittelt.

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: Garage

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 3	Fertigaragen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Garage

Nutzungsgruppe: Garagen
Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen



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	245,00	100,0	245,00
4	485,00	0,0	0,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 3,0			= 245,00

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude rd. **245,00 €/m² BGF**

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 beim 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. 5,00 % der Gebäudesachwerte insg. (4.664,26 €)	200,00 €
Summe	200,00 €

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 Gebäudeart. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und wurde für die Garage als Fertiggarage in Metallkonstruktion mit 40 Jahren angesetzt.

Restnutzungsdauer

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

Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Garage

Das Gebäude wurde etwa im Jahr 2007 errichtet.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (40 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 2007 = 18$ Jahre)
ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($40 \text{ Jahre} - 18 \text{ Jahre} = 22$ Jahren)

Für die Garage wird in der Wertermittlung eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 22 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 eine Fertiggarage aus Metall mit einem vorläufigen Sachwert von 5.823,26 €.

Der Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz weist keine Marktanpassungsfaktoren für solche Objekte aus. Nach sachverständiger Einschätzung liegt der Sachwertfaktor im Bereich des ermittelten vorläufigen Sachwerts, sodass im Gutachten ein Sachwertfaktor von 1,0 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.

Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden

In einer Verkehrswertermittlung können die Auswirkungen ggf. vorhandener Bauschäden, Baumängel sowie Kosten für Bauschadensbeseitigungen auf den Wert nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt werden. Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und Baumängeln werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage der Schadensbeseitigungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung bzw. der hierdurch eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Es handelt sich nicht um eine Investitionskalkulation zur vollständigen Beseitigung.

Die tatsächlichen Kosten für die Beseitigung der Bauschäden können von der in diesem Gutachten angesetzten Wertbeeinflussung erheblich 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.

Für die im Gutachten aufgeführten Bauschäden und Baumängel wurde eine gesamte Wertminderung von 600,00 € vorgenommen.

4.2.4 Wert des Teilgrundstücks A

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Sachwert orientieren. Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **5.200,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück A wird zum Wertermittlungstichtag 18.12.2025 mit rd.

5.200,00 €

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 einer Garage überbaut ist. Die Garage 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 **47,00 €/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	=	offen
Geschosszahl	=	II
Grundstücksfläche	=	800,00 m ²

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	18.12.2025
Entwicklungszustand	=	Rohbauland
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	pflichtig
Grundstücksfläche	=	337,00 m ²

**Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks**

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 18.12.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)		=	47,00 €/m ²
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	47,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	18.12.2025	× 1,063

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	49,96 €/m ²
Entwicklungsstufe	baureifes Land	Rohbauland	× 0,60
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,00
angepasster beitragspflichtiger relativer Bodenrichtwert		=	29,98 €/m ²
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		–	0,00 €/m ²
beitragspflichtiger relativer Bodenwert		=	29,98 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts	
beitragspflichtiger relativer Bodenwert	= 29,98 €/m²
Fläche	× 337,00 m ²
beitragspflichtiger Bodenwert	= 10.103,26 € <u>rd. 10.103,00 €</u>

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 18.12.2025 insgesamt **10.103,00 €**.



Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

Stichtag:

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts an die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt unter Verwendung der veröffentlichten Bodenrichtwerte und wird mit 6,3 % angepasst.

Entwicklungszustand:

Als baureifes Land werden mit § 3 Abs. 4 ImmoWertV Flächen definiert, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind. Flächen, die nach bauplanungsrechtlichen Bestimmungen der §§ 30,33 oder 34 BauGB für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach ihrer Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind, sind als Rohbauland einzustufen. Die Erschließung für das Grundstück ist nicht gesichert. Deshalb wird das Teilgrundstück als Rohbauland bewertet und mit 60 % des beitragsfreien Bodenrichtwertes in Ansatz gebracht.

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)		10.103,00 €
Wert der sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (vgl. Einzelaufstellung)	–	3.000,00 €
Vergleichswert des Grundstücks	=	7.103,00 €
	rd.	7.100,00 €



4.3.3.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Vergleichswertberechnung

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Wertminderung wegen Herrichtungsmaßnahmen

Im vorliegenden Fall wurde auf dem Grundstück eine Baugrube ausgehoben, die Baumaßnahme jedoch nicht fortgeführt. Für die Verfüllung der Baugrube wird eine Wertminderung von 3.000,00 € angesetzt.

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. **7.100,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück B wird zum Wertermittlungstichtag 18.12.2025 mit rd.

7.100,00 €

geschätzt.



4.4 Wertermittlung für das Teilgrundstück C

4.4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um baureifes Land, welches mit einem Wohnhaus bebaut ist. Teilweise sind Gebäudeteile einer Garage auf das Bewertungsgrundstück überbaut.

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

Weitere Erläuterungen, siehe 4.2.1

Die Plausibilisierung des aus dem Sachwert ermittelten Verkehrswerts erfolgt mittels Ertragsfaktoren (als Vergleichswertverfahren gemäß § 6 Abs. 1 Satz 1 i.V. mit § 20 Abs. 3 ImmoWertV).

4.4.2 Bodenwertermittlung

Siehe Erläuterungen, Punkt 4.2.2

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **47,00 €/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	=	offen
Geschosszahl	=	II
Grundstücksfläche	=	800,00 m ²



Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	18.12.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	189,00 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 18.12.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	47,00 €/m ²
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	47,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	18.12.2025	× 1,063

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	49,96 €/m ²
Fläche (m ²)	800,00	568,00 ¹	× 1,031
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,00
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert		=	51,51 €/m ²
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		–	0,00 €/m ²
beitragsfreier relativer Bodenwert		=	51,51 €/m²

¹ Fläche der wirtschaftlichen Einheit. Die Flurstücke 340/10, 332/6, 332/7 und 331/4 bilden zusammen eine wirtschaftliche Einheit.



IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
beitragsfreier relativer Bodenwert	=	51,51 €/m ²
Fläche	×	189,00 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	9.735,39 €
	rd.	<u>9.735,00 €</u>

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 18.12.2025 insgesamt **9.735,00 €.**

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

Stichtag:

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts an die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag erfolgt unter Verwendung der veröffentlichten Bodenrichtwerte und wird mit 6,3 % angepasst.

Fläche:

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 3,1 % angepasst.

4.4.3 Sachwertermittlung

4.4.3.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Erläuterungen siehe Punkt 4.2.3.1

4.4.3.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Erläuterungen siehe Punkt 4.2.3.2

**4.4.3.3 Sachwertberechnung**

Gebäudebezeichnung	Wohnhaus
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF)	406,40 m²
Baupreisindex (BPI) 18.12.2025 (2010 = 100)	190,5
Normalherstellungskosten • NHK im Basisjahr (2010) • NHK am Wertermittlungsstichtag	671,00 €/m² BGF 1.278,26 €/m² BGF
durchschnittliche Herstellungskosten • Normgebäude • Zu-/Abschläge • besondere Bauteile • besondere Einrichtungen	519.484,86 € 26.800,00 € 15.200,00 €
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	561.484,86 €
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • Alterswertminderungsfaktor	linear 80 Jahre 41 Jahre 0,5125
Zeitwert (inkl. BNK) • Gebäude (bzw. Normgebäude) • besondere Bauteile • besondere Einrichtungen	287.760,99 €
Gebäudewert (inkl. BNK)	287.760,99 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen insgesamt	287.760,99 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	+ 14.400,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen und der baulichen Außenanlagen	= 302.160,99 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 9.735,00 €
vorläufiger Sachwert	= 311.895,99 €



Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	0,80
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	249.516,79 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	36.700,00 €
Sachwert	=	212.816,79 €
	rd.	212.800,00 €

4.4.3.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen - BGF) erfolgt in Anlehnung an die DIN 277 auf der Grundlage des örtlichen Aufmaßes. 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:**

Bauteil	Wägungs- anteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		0,5	0,5		
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,7	0,3		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			0,3	0,7	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,9	0,1	
Heizung	9,0 %			0,7	0,3	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	38,2 %	54,7 %	7,1 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	



Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Wohnhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise: freistehend

Gebäudetyp: KG, EG, nicht ausg. DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	545,00	0,0	0,00
2	605,00	38,2	231,11
3	695,00	54,7	380,17
4	840,00	7,1	59,64
5	1.050,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010			= 670,92
gewogener Standard = 2,69			

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 671,00 €/m² BGF

Baupreisindex

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



Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich.

Gebäude: Wohnhaus

Bezeichnung	Zu-/Abschlag
Zuschlag für die zu Wohnräumen ausgebauten Räume im UG $44,05^2 \text{ m}^2 \times 609,00 \text{ €/m}^2 = 26.826,45 \text{ €}$ rund 26.800,00 €	26.800,00 €
Summe	26.800,00 €

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 schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Wohnhaus

besondere Bauteile	Herstellungskosten
Hauseingangsstufen	1.900,00 €
Balkon	13.300,00 €
Summe	15.200,00 €

² Wohnfläche UG



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 beim Ortstermin getrennt erfasst und pauschal in ihrem Sachwert geschätzt. Grundlage sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
• prozentuale Schätzung: ca. 5,0 % der Gebäudesachwerte insg. (287.760,99 €)	14.400,00 €
Summe	14.400,00 €

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 Gebäudeart. 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 Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h.



das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Wohnhaus

Das ca. 1986 errichtete Gebäude wurde im Rahmen der üblichen Instandhaltung modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 2,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 20 Jahren)	Punkte
durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen	
Modernisierung der Heizungsanlage	1,0
Modernisierung von Bädern	0,5
Modernisierung des Innenausbaus	1,0
Summe	2,5

Ausgehend von den 2,5 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „geringfügig im Rahmen der üblichen Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1986 = 39$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von $(80 \text{ Jahre} - 39 \text{ Jahre}) = 41$ Jahren



- und auf Grund des Modernisierungsstandards „geringfügig im Rahmen der üblichen Instandhaltung“ ergibt sich eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 41 Jahren.

Entsprechend der vorstehenden Ermittlung wird für das Gebäude „Wohnhaus“ in der Wertermittlung eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 41 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 311.895,99 €.

Der Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz weist Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser aus. Diese können mit Hilfe einer Berechnungsfunktion an den Bodenwert und das Marktsegment angepasst werden. Der Ort Heidweiler liegt im Marktsegment 1. Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke rd. 20 % unterhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts, sodass im Gutachten ein Sachwertfaktor von 0,80 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.



Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden

In einer Verkehrswertermittlung können die Auswirkungen ggf. vorhandener Bauschäden, Baumängel sowie Kosten für Bauschadensbeseitigungen auf den Wert nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt werden. Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und Baumängeln werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage der Schadensbeseitigungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung bzw. der hierdurch eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Es handelt sich nicht um eine Investitionskalkulation zur vollständigen Beseitigung.

Die tatsächlichen Kosten für die Beseitigung der Bauschäden können von der in diesem Gutachten angesetzten Wertbeeinflussung erheblich 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.

Für die im Gutachten aufgeführten Bauschäden und Baumängel wurde eine gesamte Wertminderung von 36.700,00 € vorgenommen.



4.4.4 Vergleichswert (zur Plausibilisierung)

Die Plausibilisierung erfolgt durch Ermittlung des Vergleichswerts mittels Ertragsfaktor.

Berechnungsgrundlagen:

Bei einer geschätzten Wohnfläche von ca. 150 m² ergibt sich für das zu bewertende Wohnhaus bei einem Mietzins von 5,70 €/m² ein Reinertrag von 7.534,00 €. Der Ertragsfaktor V_{ER} beträgt 28,4920.

Vergleichswertberechnung:

Überschlägig ermittelter Vergleichswert = $RE \times V_{ER}$

Wohnhaus: 7.534,00 € x 28,4920	= rd.	214.700,00 €
abzüglich boG	=	- 36.700,00 €
Vergleichswert		178.000,00 €

4.4.5 Wert des Teilgrundstücks C

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Sachwert orientieren. Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **212.800,00 €** ermittelt.

Der zur Plausibilisierung ermittelte **Vergleichswert** beträgt rd. **178.000,00 €**.

Der Wert für das Teilgrundstück C wird zum Wertermittlungstichtag 18.12.2025 mit rd.

212.800,00 €

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 Grundstück, welches mit einer Garage bebaut ist. Teilweise sind Gebäudeteile eines Wohnhauses auf das Bewertungsgrundstück überbaut. Das Wohnhaus gehört zum Stammgrundstück (= Teilgrundstück) C 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).

4.5.2 Bodenwertermittlung

Siehe Erläuterungen, Punkt 4.2.2

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **47,00 €/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	= offen
Geschosszahl	= II
Grundstücksfläche	= 800,00 m ²

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 18.12.2025
Entwicklungszustand	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei



Grundstücksfläche = 190,00 m²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 18.12.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)		=	47,00 €/m ²
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	47,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	18.12.2025	× 1,063

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	49,96 €/m ²
Fläche (m ²)	800,00	568,00 ³	× 1,031
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,00
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert		=	51,51 €/m ²
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		–	0,00 €/m ²
beitragsfreier relativer Bodenwert		=	51,51 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts	
beitragsfreier relativer Bodenwert	= 51,51 €/m²
Fläche	× 190,00 m ²
beitragsfreier Bodenwert	= 9.786,90 €
	rd. 9.787,00 €

³ Fläche der wirtschaftlichen Einheit. Die Flurstücke 340/10, 332/6, 332/7 und 331/4 bilden zusammen eine wirtschaftliche Einheit.



Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 18.12.2025 insgesamt
9.787,00 €.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

Stichtag:

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts an die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag erfolgt unter Verwendung der veröffentlichten Bodenrichtwerte und wird mit 6,3 % angepasst.

Fläche:

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 3,1 % angepasst.

4.5.3 Sachwertermittlung

4.5.3.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Erläuterungen siehe Punkt 4.2.3.1

4.5.3.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Erläuterungen siehe Punkt 4.2.3.2

**4.5.3.3 Sachwertberechnung**

Gebäudebezeichnung	Garage
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF)	49,40 m²
Baupreisindex (BPI) 18.12.2025 (2010 = 100)	190,5
Normalherstellungskosten • NHK im Basisjahr (2010) • NHK am Wertermittlungsstichtag	485,00 €/m² BGF 923,93 €/m² BGF
durchschnittliche Herstellungskosten • Normgebäude • Zu-/Abschläge • besondere Bauteile • besondere Einrichtungen	45.642,14 €
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	45.642,14 €
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • Alterswertminderungsfaktor	linear 60 Jahre 21 Jahre 0,35
Zeitwert (inkl. BNK) • Gebäude (bzw. Normgebäude) • besondere Bauteile • besondere Einrichtungen	15.974,75 €
Gebäudewert (inkl. BNK)	15.974,75 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen insgesamt		15.974,75 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	+	800,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen und der baulichen Außenanlagen	=	16.774,75 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	9.787,00 €
vorläufiger Sachwert	=	26.561,75 €



Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	0,80
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	21.249,40 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	1.600,00 €
Sachwert	=	19.649,40 €
	rd.	19.600,00 €

4.5.3.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen - BGF) wurden in Anlehnung an die DIN 277 auf der Grundlage des örtlichen Aufmaßes ermittelt.

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: Garage

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Garage

Nutzungsgruppe: Garagen

Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen



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	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 4,0			= 485,00

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude rd. **485,00 €/m² BGF**

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 beim 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. 5,00 % der Gebäudesachwerte insg. (15.974,75 €)	800,00 €
Summe	800,00 €

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 Gebäudeart. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und wurde für die Garage mit 60 Jahren angesetzt.

Restnutzungsdauer

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

Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Garage

Das Gebäude wurde etwa 1986 errichtet.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1986 = 39$ Jahre)
ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($60 \text{ Jahre} - 39 \text{ Jahre} =$) 21 Jahren

Für die Garage wird in der Wertermittlung eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 21 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 eine Garage mit einem vorläufigen Sachwert von 26.561,75 €.

Der Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz weist keine Marktanpassungsfaktoren für solche Objekte aus. Für die an das Wohnhaus angebaute Garage wird die gleiche Markanpassung wie für das Wohnhaus angenommen, sodass im Gutachten ein Sachwertfaktor von 0,80 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.

Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden

In einer Verkehrswertermittlung können die Auswirkungen ggf. vorhandener Bauschäden, Baumängel sowie Kosten für Bauschadensbeseitigungen auf den Wert nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt werden. Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und Baumängeln werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage der Schadensbeseitigungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung bzw. der hierdurch eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Es handelt sich nicht um eine Investitionskalkulation zur vollständigen Beseitigung.

Die tatsächlichen Kosten für die Beseitigung der Bauschäden können von der in diesem Gutachten angesetzten Wertbeeinflussung erheblich 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.

Für die im Gutachten aufgeführten Bauschäden und Baumängel wurde eine gesamte Wertminderung von 1.600,00 € vorgenommen.

4.5.4 Wert des Teilgrundstücks D

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Sachwert orientieren. Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **19.600,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück D wird zum Wertermittlungsstichtag 18.12.2025 mit rd.

19.600,00 €

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 Grundstück, welches größtenteils durch Gebäudeteile eines Wohnhauses und einer Garage überbaut ist. Das Wohnhaus gehört zum Stammgrundstück (= Teilgrundstück) C und die Garage zum Stammgrundstück (= Teilgrundstück) D. Sie sind somit wesentlicher Bestandteil dieser Grundstücke. 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

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **47,00 €/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	=	offen
Geschosszahl	=	II
Grundstücksfläche	=	800,00 m ²

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	18.12.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	145,00 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 18.12.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	47,00 €/m ²
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	47,00 €/m ²



II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	18.12.2025	× 1,063

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 49,96 €/m ²
Fläche (m ²)	800,00	568,00 ⁴	× 1,031
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,00
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert			= 51,51 €/m ²
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			– 0,00 €/m ²
beitragsfreier relativer Bodenwert			= 51,51 €/m ²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts	
beitragsfreier relativer Bodenwert	= 51,51 €/m ²
Fläche	× 145,00 m ²
beitragsfreier Bodenwert	= 7.468,95 € <u>rd. 7.469,00 €</u>

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 18.12.2025 insgesamt
7.469,00 €.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

Stichtag:

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts an die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt unter Verwendung der veröffentlichten Bodenrichtwerte und wird mit 6,3 % angepasst.

⁴ Fläche der wirtschaftlichen Einheit. Die Flurstücke 340/10, 332/6, 332/7 und 331/4 bilden zusammen eine wirtschaftliche Einheit.



Fläche:

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 3,1 % angepasst.

4.6.3 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)	7.469,00 €
Wert der sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (vgl. Einzelaufstellung)	0,00 €
Vergleichswert des Grundstücks	= 7.469,00 €
	rd. 7.500,00 €

4.6.4 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. **7.500,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück E wird zum Wertermittlungstichtag 18.12.2025 mit rd.

7.500,00 €

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 Grundstück, welches teilweise durch Gebäudeteile eines Wohnhauses überbaut ist. Das Wohnhaus gehört zum Stammgrundstück (= Teilgrundstück) C 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).

4.7.2 Bodenwertermittlung

Siehe Erläuterungen, Punkt 4.2.2

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **47,00 €/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	=	offen
Geschosszahl	=	II
Grundstücksfläche	=	800,00 m ²

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	18.12.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei



Grundstücksfläche = 44,00 m²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 18.12.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)		=	47,00 €/m ²
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	47,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	18.12.2025	× 1,063

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	49,96 €/m ²
Fläche (m ²)	800,00	568,00 ⁵	× 1,031
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,00
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert		=	51,51 €/m ²
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		–	0,00 €/m ²
beitragsfreier relativer Bodenwert		=	51,51 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts	
beitragsfreier relativer Bodenwert	= 51,51 €/m²
Fläche	× 44,00 m ²
beitragsfreier Bodenwert	= 2.266,44 €
	rd. 2.266,00 €

⁵ Fläche der wirtschaftlichen Einheit. Die Flurstücke 340/10, 332/6, 332/7 und 331/4 bilden zusammen eine wirtschaftliche Einheit.



Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 18.12.2025 insgesamt
2.266,00 €.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

Stichtag:

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts an die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag erfolgt unter Verwendung der veröffentlichten Bodenrichtwerte und wird mit 6,3 % angepasst.

Fläche:

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 3,1 % angepasst.

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 (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert des Grundstücks (vgl. Bodenwertermittlung)	2.266,00 €
Wert der sonstigen besonderen objektspezifischen Grund- + stücksmerkmale (vgl. Einzelaufstellung)	0,00 €
Vergleichswert des Grundstücks	= 2.266,00 €
	rd. 2.300,00 €



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. **2.300,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück F wird zum Wertermittlungstichtag 18.12.2025 mit rd.

2.300,00 €

geschätzt.

4.8 Wertminderung aufgrund der Überbauten

Die Höhe einer angemessenen Entschädigung für einen Überbau richtet sich nach dem Umfang der Beeinträchtigung der Grundstücksnutzung des betroffenen 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.

4.8.1 Wertminderung aufgrund des Überbaus auf dem Flurstück 328/28

Die auf dem Flurstück 328/25 errichtete Garage ist teilweise auf das Flurstück 328/28 überbaut. Die überbaute Fläche ist ca. 10,20 m² groß.

Durch den Überbau entsteht eine Wertminderung von rund 190,00 €.

4.8.2 Wertminderung aufgrund des Überbaus auf dem Flurstück 340/10

Die auf dem Flurstück 331/4 errichtete Garage ist teilweise auf das Flurstück 340/10 überbaut. Die überbaute Fläche ist ca. 8,50 m² groß.

Durch den Überbau entsteht eine Wertminderung von rund 40,00 €.



4.8.3 Wertminderung aufgrund des Überbaus auf dem Flurstück 331/4

Das auf dem Flurstück 340/10 errichtete Wohnhaus ist teilweise auf das Flurstück 331/4 überbaut. Die überbaute Fläche ist ca. 27,00 m² groß.

Durch den Überbau entsteht eine Wertminderung von rund 190,00 €.

4.8.4 Wertminderung aufgrund des Überbaus auf dem Flurstück 332/6

Das auf dem Flurstück 340/10 errichtete Wohnhaus und die auf dem Flurstück 331/4 errichtete Garage sind teilweise auf das Flurstück 332/6 überbaut. Die überbaute Fläche ist ca. 107,00 m² groß.

Durch den Überbau entsteht eine Wertminderung von rund 660,00 €.

4.8.5 Wertminderung aufgrund des Überbaus auf dem Flurstück 332/7

Das auf dem Flurstück 340/10 errichtete Wohnhaus ist teilweise auf das Flurstück 332/7 überbaut. Die überbaute Fläche ist ca. 12,60 m² groß.

Durch den Überbau entsteht eine Wertminderung von rund 90,00 €.



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 Flurstücke 340/10, 332/6, 332/7 und 331/4 bilden zusammen eine wirtschaftliche Einheit. Ebenso stellen die Flurstücke 328/25 und 328/28 eine wirtschaftliche Einheit dar. Auf Wunsch des Auftraggebers wird jedoch für jedes Flurstück der anteilige Wert ausgewiesen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Gebäude auf den Teilgrundstücken A und B sowie die Gebäude auf den Teilgrundstücken C bis F objektiv in einem Funktionszusammenhang stehen. Bei einer separaten Veräußerung der wirtschaftlichen Einheiten sind die Wertminderungen aufgrund der Überbauten zu berücksichtigen.

Nachfolgend wird der Verkehrswert anteilig auf die Grundstücke aufgeteilt.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen ohne Berücksichtigung der Überbauten zum Wertermittlungstichtag:

Teilgrundstück	Nutzung/Bebauung	Wert des Teilgrundstücks
A: Flurstück 328/25	Garage	5.200,00 €
B: Flurstück 328/28	mit Garage überbaut	7.100,00 €
C: Flurstück 340/10	Wohnhaus und mit Garage überbaut	212.800,00 €
D: Flurstück 331/4	Garage und mit Wohnhaus überbaut	19.600,00 €
E: Flurstück 332/6	mit Wohnhaus und Garage überbaut	7.500,00 €
F: Flurstück 332/7	mit Wohnhaus überbaut	2.300,00 €
Summe		254.500,00 €



Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohnhaus und zwei Garagen bebaute Grundstück in 54518 Heidweiler, Greverather Weg 5

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Heidweiler</i>	<i>491</i>	<i>6</i>
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Heidweiler</i>	<i>3</i>	<i>328/25</i>
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Heidweiler</i>	<i>491</i>	<i>7</i>
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Heidweiler</i>	<i>3</i>	<i>328/28</i>
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Heidweiler</i>	<i>491</i>	<i>8</i>
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Heidweiler</i>	<i>3</i>	<i>331/4</i>
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Heidweiler</i>	<i>491</i>	<i>9</i>
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Heidweiler</i>	<i>3</i>	<i>332/6</i>
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Heidweiler</i>	<i>491</i>	<i>10</i>
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Heidweiler</i>	<i>3</i>	<i>332/7</i>



Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Heidweiler</i>	491	11
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Heidweiler</i>	3	340/10

wird zum Wertermittlungstichtag 18.12.2025 mit rd.

254.500,00 €

in Worten: zweihundertvierundfünfzigtausendfünfhundert 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 26. April 2026



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
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



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

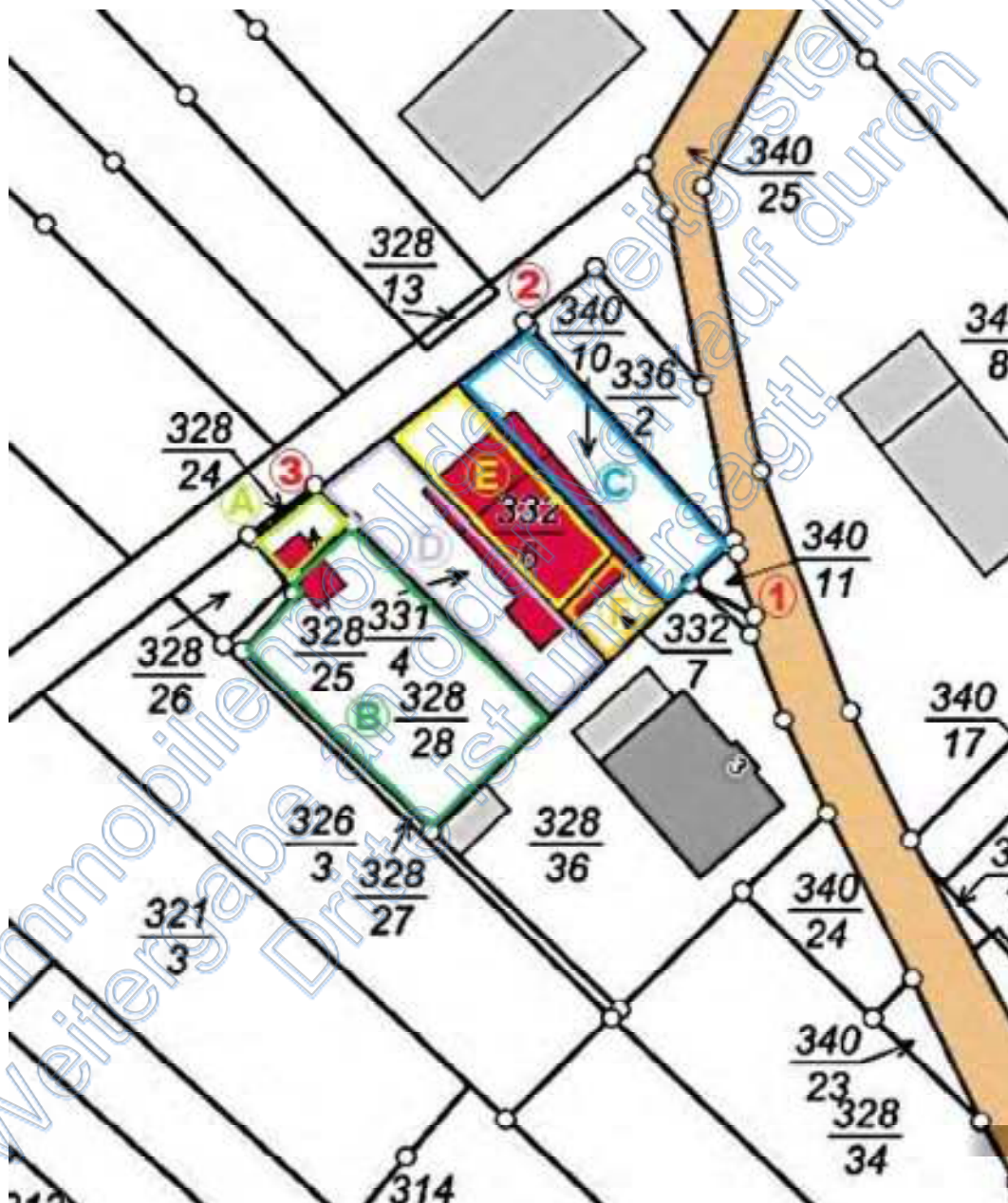
Anlage 2 – Auszug aus der Topografischen Karte



Quellenvermerk: © GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2026), dl-de/by-2-0

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

Anlage 3 – Auszug aus der Flurkarte mit Aufnahmestandorten und Bildnummern

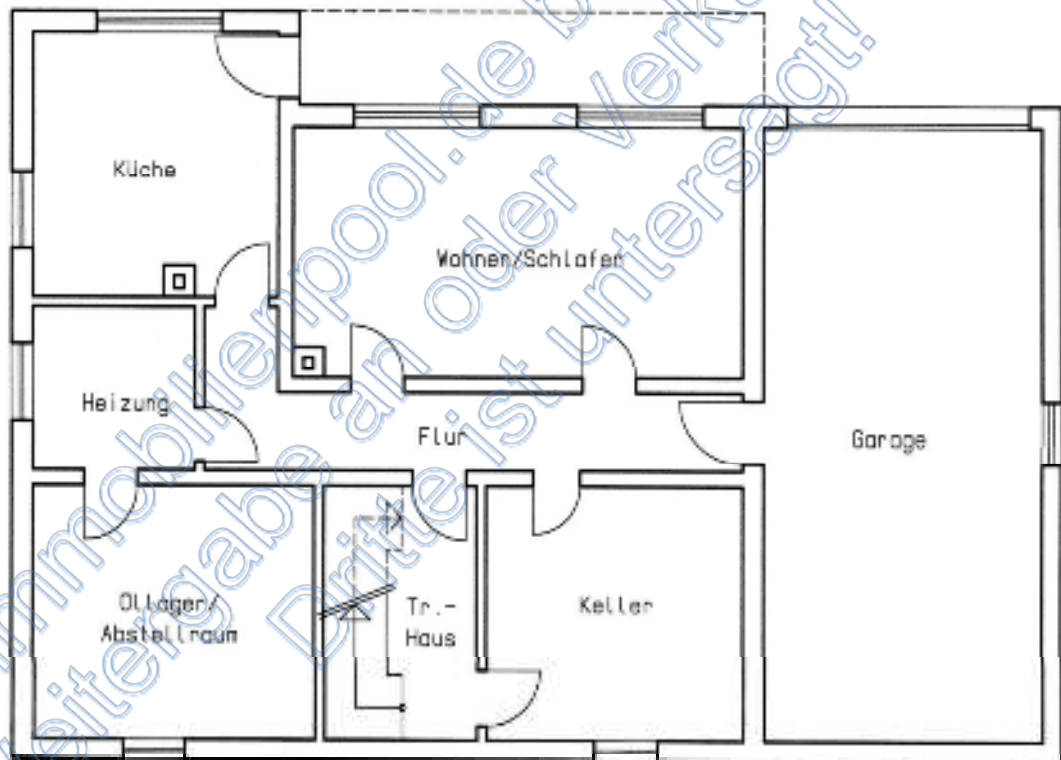


Quellenvermerk: © GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2026), dl-de/by-2-0

<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.

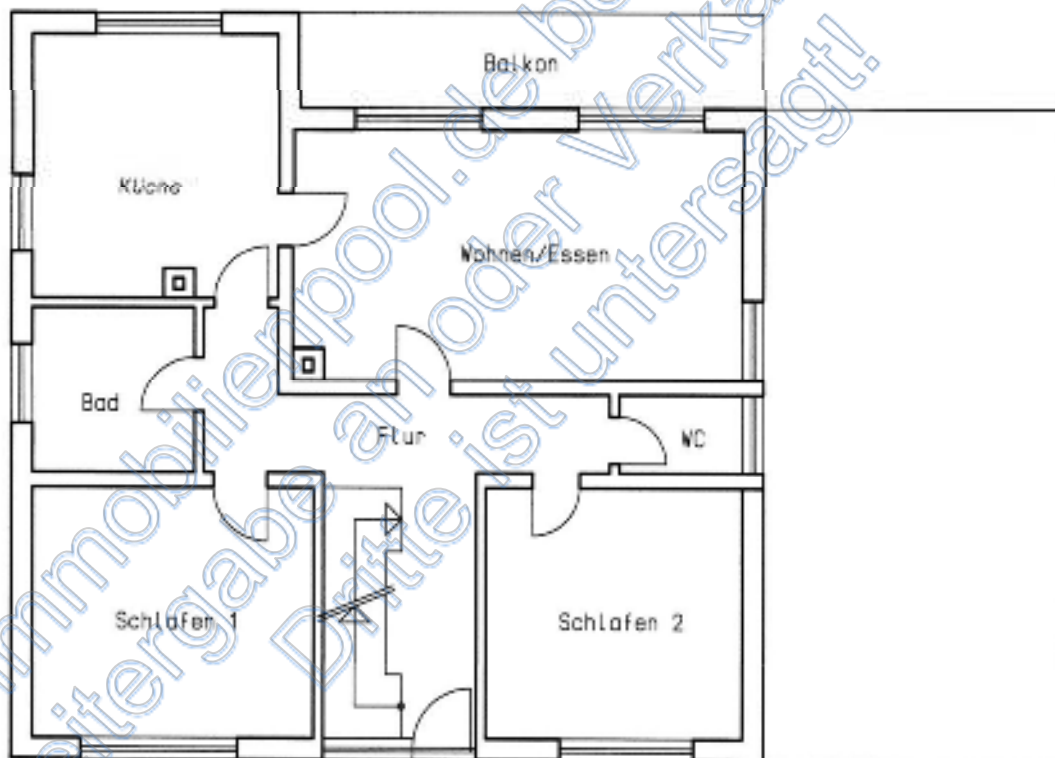


Untergeschoss



Anlage 4 – Zeichnungen

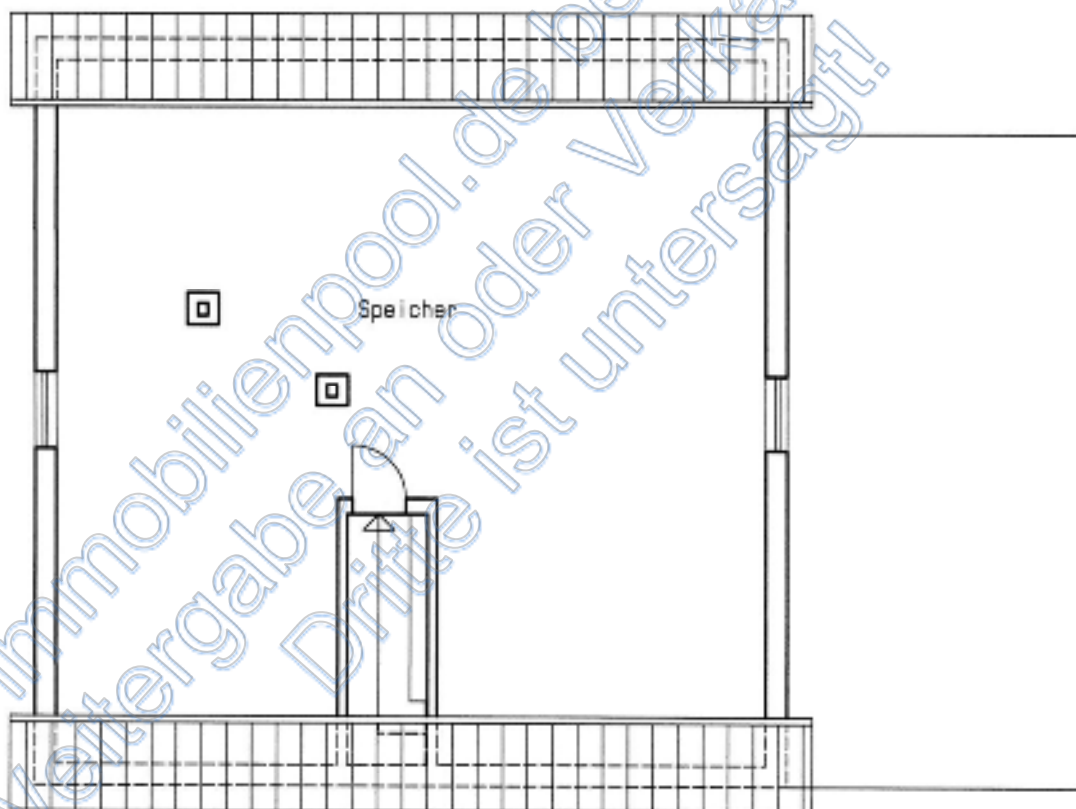
Der Grundriss wurde anhand der örtlichen Messung erstellt. Er dient ausschließlich als Übersicht. Raummaße, Wandstärken und die Lage von Tür- und Fensteröffnungen können aus diesem Grundriss nicht abgeleitet werden.



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.



Dachgeschoss



Anlage 5 – Fotos



Bild 1: Vorder- und Seitenansicht



Bild 2: Vorder- und Seitenansicht

Anlage 5 – Fotos



Bild 3: Rück- und Seitenansicht Wohnhaus und Vorderansicht Garage

Bild 4: UG – Flur

Anlage 5 – Fotos



Bild 5: UG – Heizungsraum

Bild 6: EG – Flur

Anlage 5 – Fotos

Bild 7: EG – Wohnen

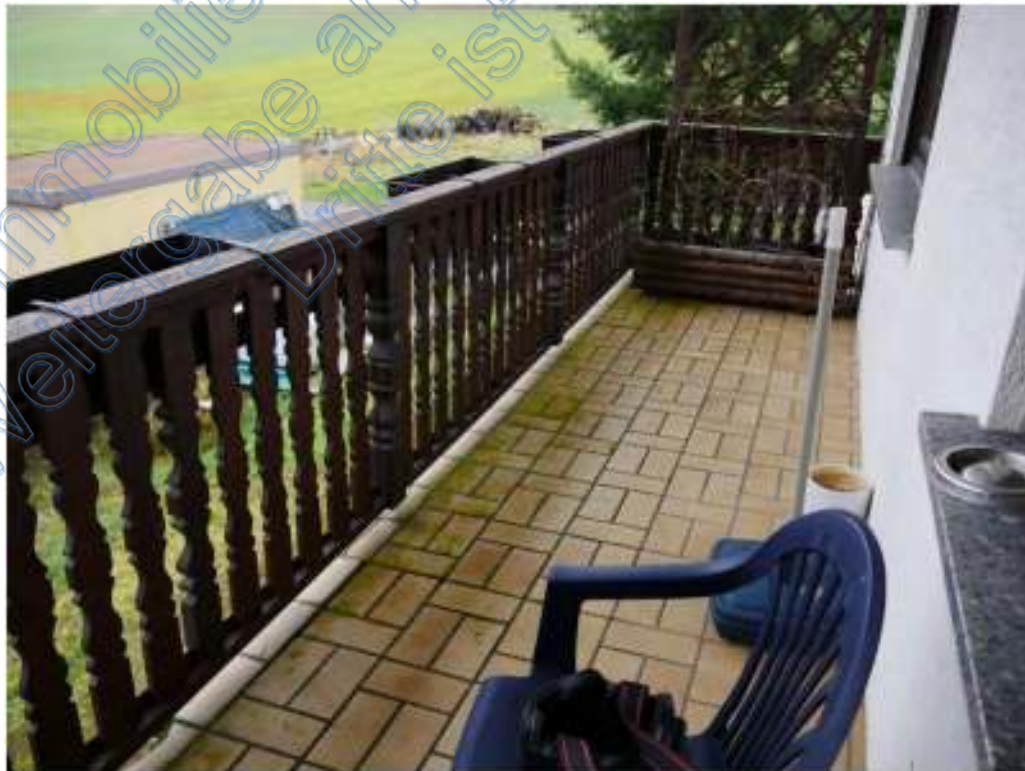


Bild 8: EG – Balkon

Anlage 5 – Fotos



Bild 9: EG – Küche



Bild 10: EG – Bad

Anlage 5 – Fotos



Bild 11: EG – Gäste-WC

Bild 12: Dachraum – Speicher

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Wohnhaus, Greverather Weg 5, 54518 Heidweiler

Mieteinheit: UG

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

Die Berechnung erfolgt aus

- ☒ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- ☒ örtlichem Aufmaß
☐ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

Ifd. 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	Wohnen/Schlafen	1	+	Gesamte Fläche	1,00	3,950	7,025	27,75	1,00	27,75		
2	Wohnen/Schlafen	1	-	Schornstein	1,00	0,430	0,425	-0,18	1,00	-0,18	27,57	
3	Küche	2	+	Gesamte Fläche	1,00	4,240	3,965	16,81	1,00	16,81		
4	Küche	2	-	Schornstein	1,00	0,710	0,470	-0,33	1,00	-0,33	16,48	

Summe Wohnfläche Mieteinheit **44,05** m²
 Summe Wohnfläche Gebäude **150,05** m²

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Wohnhaus, Greverather Weg 5, 54518 Heidweiler

Mieteinheit: EG

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

Die Berechnung erfolgt aus

- ☒ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- ☒ örtlichem Aufmaß
☐ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

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	Wohnen/Essen	1	+	Gesamte Fläche	1,00	7,080	3,995	28,28	1,00	28,28		
2	Wohnen/Essen	1	-	Schornstein	1,00	0,490	0,430	-0,21	1,00	-0,21	28,07	
3	Küche	2	+	Gesamte Fläche	1,00	3,970	4,230	16,79	1,00	16,79		
4	Küche	2	-	Schornstein	1,00	0,450	0,715	-0,32	1,00	-0,32	16,47	
5	Balkon	3	+	Gesamte Fläche	1,00	7,300	1,420	10,37	0,25	2,59	2,59	
6	Bad	4	+	Gesamte Fläche	1,00	2,595	2,585	6,71	1,00	6,71	6,71	
7	Schlafen 1	5	+	Gesamte Fläche	1,00	4,490	3,980	17,87	1,00	17,87	17,87	
8	Schlafen 2	6	+	Gesamte Fläche	1,00	3,990	4,090	16,32	1,00	16,32	16,32	
9	WC	7	+	Gesamte Fläche	1,00	1,960	1,200	2,35	1,00	2,35	2,35	
10	Flur	8	+	Raumteil 1	1,00	1,215	2,145	2,61	1,00	2,61		
11	Flur	8	+	Raumteil 2	1,00	2,450	5,465	13,39	1,00	13,39		
12	Flur	8	-	Treppe	1,00	1,135	3,855	-4,38	1,00	-4,38		
13	Flur	8	+	Raumteil 3	1,00	1,220	1,875	2,29	1,00	2,29		
14	Flur	8	+	Raumteil 4	1,00	1,400	1,220	1,71	1,00	1,71	15,62	

Summe Wohnfläche Mieteinheit	106,00	m²
Summe Wohnfläche Gebäude	150,05	m²

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277

Gebäude: Wohnhaus, Greverather Weg 5, 54518 Heidweiler

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 (m²)			Erläuterung
							Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	UG	+	1,00	12,000	10,400	a	124,80			
2	UG	+	1,00	4,595	1,510	a	6,94			
3	EG	+	1,00	12,000	10,400	a	124,80			
4	EG	+	1,00	4,595	1,510	a	6,94			
5	DG	+	1,00	12,000	11,910	a	142,92			
Summe							406,40			m²
Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt							406,40		m²	

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277

Gebäude: Garage neben Wohnhaus, Greverather Weg 5, 54518 Heidweiler

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 (m²)			Erläuterung
							Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	UG	+	1,00	10,400	4,750	a	49,40			
Summe							49,40			m²
Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt							49,40		m²	

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277

Gebäude: Garage, Greverather Weg 5, 54518 Heidweiler

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 (m²)			Erläuterung
							Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	EG	+	1,00	5,860	3,100	a	18,17			
Summe							18,17			m²
Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt							18,17		m²	