

*Soot Immobilienbewertung, Sonnenhang 1, 56814 Landkern (Eifel)*

Amtsgericht Cochem  
-Zwangsversteigerungsabteilung-  
Ravenéstraße 39  
**56812 Cochem**

<i>Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom</i>	<i>Unser Zeichen</i>	<i>Datum</i>
14 K 10/23 – 21.08.2025	25/024	9. Dezember 2025

**Büro Rheinland-Pfalz**

Soot Immobilienbewertung  
Sonnenhang 1  
56814 Landkern/Eifel

T: + 49 (0) 2653 / 4274  
F: + 49 (0) 2653 / 910764 (zentral)

I: [www.info-immowert.de](http://www.info-immowert.de)  
E: [Soot-Wertermittlungen@t-online.de](mailto:Soot-Wertermittlungen@t-online.de)

**Niederlassung Hessen**

Soot Immobilienbewertung  
c/o Vermessungsbüro Wittig + Kirchner (ÖbVI)  
Saalburgstrasse 35  
61350 Bad Homburg v. d. H.

T: +49 (0) 170 3279298

**Niederlassung Nord**

Soot Immobilienbewertung  
Deichstraße 70  
27568 Bremerhaven

T: +49 (0) 170 3279298

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem  
**Einfamilienwohnhaus und Garage bebaute Grundstück  
in 56814 Illerich, Wirfuser Straße 10**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Illerich</i>	<i>1613</i>	<i>1</i>

Gemarkung	Flur	Flurstücke
<i>Illerich</i>	<i>6</i>	<i>104/1</i>

in der **Zwangsversteigerungssache**  
Aktenzeichen 14 K 10/23 beim Amtsgericht Cochem.

Ausfertigung Nr. 1:

Dieses Gutachten besteht aus 35 Seiten zzgl. 8 Anlagen mit insgesamt 26 Seiten. Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Zusammenfassung des Wertermittlungsergebnisses:

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienwohnhaus und Garage bebaute Grundstück in 56814 Illerich, Wirfuser Straße 10

<b>Grundbuch</b>	<b>Blatt</b>	<b>lfd. Nr.</b>
<i>Illerich</i>	<i>1613</i>	<i>1</i>
<b>Gemarkung</b>	<b>Flur</b>	<b>Flurstück</b>
<i>Illerich</i>	<i>6</i>	<i>104/1</i>

wird zum Wertermittlungsstichtag 25.11.2025 – *unter Berücksichtigung einer der Genauigkeit der Wertermittlung Rechnung tragenden Rundung* - mit rd.

**175.000 €**

**in Worten: einhundertfünfundsiebzigtausend Euro**

geschätzt.

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>ALLGEMEINE ANGABEN .....</b>	<b>5</b>
1.1	ANGABEN ZUM BEWERTUNGSOBJEKT .....	5
1.2	ANGABEN ZUM AUFTRAGGEBER UND ZUM EIGENTÜMER .....	5
1.3	ANGABEN ZUM AUFTRAG UND ZUR AUFTRAGSABWICKLUNG .....	5
1.4	ZUSAMMENFASSENDE ANGABEN ZUM BEWERTUNGSAUFTRAG .....	6
<b>2</b>	<b>GRUND- UND BODENBESCHREIBUNG .....</b>	<b>7</b>
2.1	LAGE .....	7
2.1.1	<i>Großräumige Lage</i> .....	7
2.1.2	<i>Kleinräumige Lage</i> .....	8
2.2	GESTALT UND FORM .....	8
2.3	ERSCHLIEßUNG, BAUGRUND ETC. ....	9
2.4	PRIVATRECHTLICHE SITUATION .....	10
2.5	ÖFFENTLICH-RECHTLICHE SITUATION .....	11
2.5.1	<i>Baulasten und Denkmalschutz</i> .....	11
2.5.2	<i>Bauplanungsrecht</i> .....	11
2.5.3	<i>Städtebauliches Sanierungsverfahren</i> .....	13
2.5.4	<i>Bauordnungsrecht</i> .....	13
2.6	ENTWICKLUNGSZUSTAND INKL. BEITRAGS- UND ABGABENSITUATION .....	14
2.7	HINWEISE ZU DEN DURCHGEFÜHRTEN ERHEBUNGEN .....	14
2.8	DERZEITIGE NUTZUNG UND VERMIETUNGSSITUATION .....	14
<b>3</b>	<b>BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE UND AUßENANLAGEN .....</b>	<b>15</b>
3.1	VORBEMERKUNGEN ZUR GEBÄUDEBESCHREIBUNG .....	15
3.2	EINFAMILIENWOHNHAUS .....	15
3.2.1	<i>Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht</i> .....	15
3.2.2	<i>Nutzungseinheiten, Raumaufteilung</i> .....	16
3.2.3	<i>Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)</i> .....	16
3.2.4	<i>Allgemeine technische Gebäudeausstattung</i> .....	16
3.2.5	<i>Raumausstattungen und Ausbauzustand</i> .....	17
3.2.5.1	<i>Wohnung</i> .....	17
3.2.6	<i>Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes</i> .....	18
3.3	NEBENGEBÄUDE .....	18
3.4	AUßENANLAGEN .....	18
<b>4</b>	<b>ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTS .....</b>	<b>19</b>
4.1	GRUNDSTÜCKSDATEN, TEILGRUNDSTÜCKE .....	19
4.2	VERFAHRENSWAHL MIT BEGRÜNDUNG – GRUNDSÄTZE .....	19
4.2.1	<i>Zu den herangezogenen Verfahren</i> .....	19
4.2.1.1	<i>Verfahren der Bodenwertermittlung</i> .....	19
4.2.1.2	<i>Bewertung des bebauten Grundstücks</i> .....	20
4.2.1.2.1	<i>Sachwertverfahren</i> .....	20
4.2.1.2.2	<i>Ertragswertverfahren</i> .....	20
4.2.2	<i>Bodenwertermittlung</i> .....	21
4.2.3	<i>Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung</i> .....	22
4.2.4	<i>Sachwertermittlung</i> .....	23
4.2.4.1	<i>Sachwertberechnung</i> .....	23
4.2.4.2	<i>Erläuterung zur Sachwertberechnung</i> .....	24
4.2.5	<i>Ertragswertermittlung</i> .....	29
4.2.5.1	<i>Ertragswertberechnung</i> .....	29
4.2.5.2	<i>Erläuterung zur Ertragswertberechnung</i> .....	30

4.3	VERKEHRSWERTABLEITUNG AUS DEN VERFAHRENERGEBNISSEN .....	32
4.3.1	<i>Bewertungstheoretische Vorbemerkungen</i> .....	32
4.3.2	<i>Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse</i> .....	32
4.3.3	<i>Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse</i> .....	32
4.3.4	<i>Gewichtung der Verfahrensergebnisse</i> .....	32
4.3.5	<i>Verkehrswert</i> .....	33
5	<b>VERZEICHNIS DER ANLAGEN .....</b>	<b>34</b>
6	<b>RECHTSGRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG UND VERWENDETE BEWERTUNGLITERATUR.....</b>	<b>34</b>
6.1	RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG .....	34
6.2	VERWENDETE WERTERMITTLUNGLITERATUR .....	34
7	<b>URHEBERSCHUTZ .....</b>	<b>35</b>

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus und Garage
Objektadresse:	Wirfuser Straße 10 <b>56814 Illerich</b>
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Illerich, Blatt 1613, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Illerich, Flur 6, Flurstück 104/1 (1.266 m <sup>2</sup> )

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und zum Eigentümer

Gutachtenauftrag:	Amtsgericht Cochem <i>-Zwangsversteigerungsabteilung-</i> Ravenéstraße 39 <b>56812 Cochem</b>  Auftrag vom 21.08.2025 (Datum des Auftragschreibens).
Eigentümer:	siehe Grundbuch

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zweck der Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	25.11.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	25.11.2025 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)
Ortsbesichtigung:	Der Ortstermin am 25.11.2025 wurde mit dem Miteigentümer telefonisch abgestimmt. Die Miteigentümerin konnte nicht zum Ortstermin geladen werden, da dem Gericht keine ladungsfähige Anschrift bekannt ist. Die Besichtigung fand am besagten Tag zwischen 15:15 Uhr und 16:30 Uhr statt.
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Miteigentümer, der Sachverständige sowie seine Mitarbeiterin Frau Soot
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom <i>Auftraggeber</i> wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>beglaubigter Grundbuchauszug</b> vom 28.04.2025;</li><li>• <b>Beschlüsse</b> vom 23.04.2025 und 16.05.2025 (Anordnung der Zwangsversteigerung) sowie <b>Beschluss</b> vom 19.08.2025 (Beauftragung des Sachverständigen).</li></ul>

Durch den *Antragssteller* wurden in der Zwangsversteigerungssache 14 K 28/20 beim Amtsgericht Cochem im Rahmen der Erstellung des Gutachtens im Jahr 2021 (Az.: 20/047) im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- **Bauantrag vom 27.12.1969 aus den Bauantragsunterlagen** (Mail vom 13.04.2021);
- **Grundrisse Wohnhaus und Gebäudeansichten aus der Bauakte** (Mail von 13.04.2021);
- **Bauantrag zur Verlängerung der Garage** aus dem Jahr 1988 mit Baugenehmigung (Mail von 13.04.2021);

Vom *Sachverständigen* wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- **Gutachten des Unterzeichners** vom 30. Juni 2021;
- **lizenziertes Kartenmaterial**;
- **Aufmaß und Wohnflächenberechnung**;
- **Auszug aus der Bodenrichtwertkarte des zuständigen Gutachterausschusses** zum Stichtag 01.01.2024;
- **Auskünfte zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation des Bewertungsgrundstücks** durch die Verbandsgemeindeverwaltung Kaisersesch;
- **Auskünfte aus dem Flächennutzungsplan** der Verbandsgemeinde Kaisersesch;
- **Auskünfte aus dem Bebauungsplan „Südöstliche Ortserweiterung“** der Gemeinde Illerich (Rechtsplan und textliche Festsetzungen);
- **Auszug aus dem Bebauungsplanentwurf „In der Klotter Heg“** der Gemeinde Illerich (Entwurf Rechtsplan);
- **Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis bei der Kreisverwaltung in Cochem**;
- **Baupreisindizes des Statistischen Bundesamts**;
- **erforderliche Daten der Wertermittlung aus der Bibliothek des Sachverständigen**;
- **Aufzeichnungen im Ortstermin.**

#### 1.4 Zusammenfassende Angaben zum Bewertungsauftrag

Gemäß Auftrag vom 21.8.2025 soll zum Zwecke der Festsetzung des Verkehrswerts § 74a Abs. 5 ZVG mit einem schriftlichen Gutachten der **„Verkehrswert des Grundbesitzes“** ermittelt werden.

Miet- und Pachtsituation:

Miet- und Pachtverhältnisse bestehen bezüglich der zu bewertenden Immobilie laut Auskunft des Miteigentümers nicht. Abweichungen von dieser Annahme wären ggf. zusätzlich zur nachfolgenden Wertermittlung zu berücksichtigen.

Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG:	Da in Abteilung III des Grundbuchs keine öffentlichen Mittel als Darlehen dinglich gesichert sind, wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Wohnpreisbindungen gemäß § 17 WoBindG nicht bestehen.
Gewerbebetrieb:	Ein Gewerbebetrieb wird augenscheinlich nicht geführt.
Maschinen und Betriebseinrichtungen:	Maschinen und Betriebseinrichtungen waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht auf dem Bewertungsgrundstück vorhanden.
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:	Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind nicht bekannt.
Hausschwamm:	Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.
Energieausweis:	Ein Energieausweis i. S. d. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) liegt bezüglich der zu bewertenden Immobilie nicht vor.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Cochem-Zell

Der Landkreis-Cochem-Zell liegt zwischen den Oberzentren Koblenz und Trier. Er ist umgeben von den Landkreisen Bernkastel-Wittlich (Südwest), Vulkaneifel (West), Mayen-Koblenz (Nordost) und Simmern-Hunsrück (Südost). Der Landkreis Cochem-Zell ist der Raumordnungsregion Mittelrhein-Westerwald zugeordnet. Die Kreisverwaltung hat ihren Sitz in Cochem.

Das Kreisgebiet umfasst eine Fläche von 692 km<sup>2</sup>. Im Landkreis wohnen rd. 63.080 Einwohner (Stand 31.12.2024). Die Bevölkerungsdichte beträgt 91 Einwohner je km<sup>2</sup>. Der Landkreis Cochem-Zell ist damit sehr dünn besiedelt.

Die Mosel verläuft von Südwesten nach Nordosten durch das Kreisgebiet und trennt die Eifel im Nordwesten vom Hunsrück im Südosten.

Die Bahnlinie Koblenz-Trier verläuft durch das Moseltal. Das Kreisgebiet ist durch die A 48 im Norden und die B 421 im Süden an das überregionale Straßennetz angebunden.

Ort und Einwohnerzahl:	Illerich – 821 Einwohner (Hauptwohnungen) – Stand 31.12.2024
------------------------	--

Überörtliche Anbindung / Entfernungen  
(vgl. Anlage 1):

Nächstgelegene größere Städte:

Cochem (ca. 10 km), Kaisersesch (ca. 6 km), Koblenz (ca. 50 km)

Landeshauptstadt:

Mainz

Autobahnzufahrt (A 48):

AS-Kaisersesch (ca. 5 km entfernt)

Bahnhof:

Cochem bzw. Kaisersesch

### 2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:

Das Bewertungsobjekt liegt am südlichen Ortsrand der Gemeinde Illerich an der Wirfuser Straße. Ein Geschäft für den Grundbedarf (Dorfladen) sowie ein Kindergarten sind im Ort fußläufig zu erreichen. Weiterführende Schulen, Verwaltungen, Dienstleistungsbetriebe und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in Kaisersesch und Cochem vorhanden. Öffentliche Verkehrsmittel sind in fußläufiger Entfernung erreichbar (Haltestelle „*Illerich Grundschule*“)

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

überwiegend wohnbauliche Nutzungen; aufgelockerte, offene, ein- bis zweigeschossige Bauweise

Beeinträchtigungen:

normal

Anmerkung:

Die südlich des Bewertungsgrundstücks von Westen nach Osten verlaufende 20-kV-Hochspannungsfreileitung hat keinen signifikanten Werteeinfluss auf das Bewertungsgrundstück.

Topografie:

hängig, von der Straße nach Südosten leicht abfallend, rd. 385 m ü.NN

### 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:

ca. 16 m

mittlere Tiefe:

ca. 85 m

Grundstücksgröße:

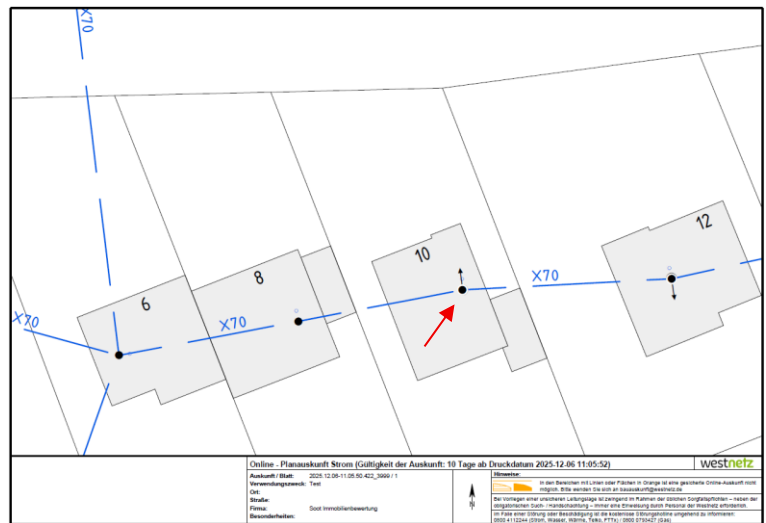
insgesamt 1.266 m<sup>2</sup>

Bemerkungen:

unregelmäßige Grundstücksform, übertiefes Grundstück

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Durchgangsstraße; klassifizierte Straße (Kreisstraße K 24), Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehweg einseitig vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	<u>Stromversorgung:</u> Das Bewertungsobjekt ist an das öffentliche Stromversorgungsnetz angeschlossen.



Karte 1: Anbindung Stromversorgung<sup>1)</sup>

Die Anbindung des Gebäudes erfolgt über einen Dachständer.

### Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung:

Nach Mitteilung der Verbandsgemeindeverwaltung Cochem vom 22.10.2025 ist das Grundstück an die öffentliche Wasserversorgung angebunden.

### Breitbandanschluss:

Laut schriftlicher Auskunft der Kreiswerke in Cochem vom 09.12.2025 verfügt das Grundstück über keinen Breitbandanschluss (Glasfaser).

Für Illerich hat die „Deutsche Glasfaser“ den Ausbau des Breitbandnetzes angekündigt. Wann das sein wird, steht derzeit noch nicht fest.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung des Wohnhauses; Bauwischgarage

<sup>1)</sup> Quelle: Westnetz GmbH

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich) und Einflüsse durch Hochwasser sowie Starkregen:

Es handelt sich augenscheinlich um gewachsenen, normal tragfähigen Baugrund. Es bestehen keine Gefahren durch Fließgewässer. Zudem bestehen ausweislich der Starkregengefahrenkarte<sup>2)</sup> auch keine unmittelbaren Gefahren für das Bewertungsgrundstück bei Starkregenereignissen.

Altlasten

Untersuchungen und Bewertungen des Bewertungsobjekts hinsichtlich Altlasten wurden im Rahmen dieser Wertermittlung nicht vorgenommen. Hinweise auf Altlasten bestehen nicht. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt. Abweichungen von dieser Annahme sind ggf. zusätzlich zur nachfolgenden Wertermittlung zu berücksichtigen.

Anmerkung:

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

## 2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 28.04.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Illerich, Blatt 1613 folgende Eintragung:

- *Zwangsversteigerungsvermerk.*

Hinweis:

Der eingetragene Zwangsversteigerungsvermerk hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert der Immobilie. Er wird nach Abschluss des Zwangsversteigerungsverfahrens gelöscht.

Anmerkung:

Dinglich gesicherte Grundpfandrechte haben grundsätzlich keinen Einfluss auf den Verkehrswert einer Immobilie, sondern beeinflussen im Allgemeinen nur den Barpreis einer Immobilie (vgl. auch Kleiber in [6] Kleiber-digital (2025), Teil IV – ImmoWertV zu § 46 Abs. 2 ImmoWertV, Abschnitt 2.3.6 Grundpfandrechte, Rd. Nr. 108; Zimmermann in [5] Abschnitt 8.1. Rd. Nr. 47 u.a.). Schuldverhältnisse, die gegebenenfalls in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden daher in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass valutierende Schulden bei einer Preis-(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

---

<sup>2)</sup> Quelle: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>

Anmerkung:

Für den rückwärtig gelegenen Teil des Grundstücks liegt ein Bebauungsplanentwurf vor. Da dieser Teil des Grundstücks im derzeit favorisierten Entwurf als private Grünfläche festgesetzt werden soll, ist nicht davon auszugehen, dass das Grundstück kurz- bis mittelfristig in ein Bodenordnungsverfahren nach den Regelungen der §§ 45 ff. BauGB einbezogen wird.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten: Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte oder ggf. bestehende (Unter-)Mietverhältnisse sind nicht bekannt. Diesbezügliche Besonderheiten wären ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

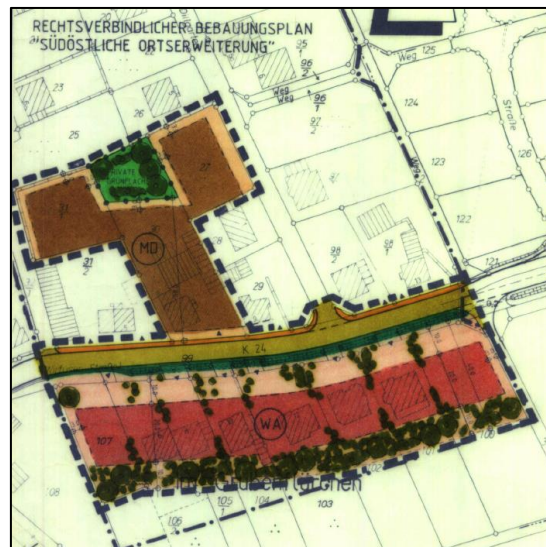
Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Das Baulastenverzeichnis bei der Kreisverwaltung in Cochem enthält bezüglich des Bewertungsgrundstücks keine Eintragungen.

Denkmalschutz: Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjekts liegt ein rechtswirksamer Bebauungsplan vor. Der Bebauungsplan „Südöstliche Ortserweiterung“ trifft dabei im Wesentlichen folgende Festsetzungen:



Rechtsplan zum Bebauungsplan „Südöstliche Ortserweiterung“

- WA = Allgemeines Wohngebiet
- 0,4 = Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,7 = Geschossflächenzahl (GFZ) bei 2 Vollgeschossen
- II = bis zu 2 Vollgeschosse
- o = offene Bauweise (Einzel- und Doppelhäuser zulässig)

Für den rückwärtigen (südöstlichen) Bereich des Bewertungsgrundstücks hat die Ortsgemeinde Illerich zwei Bebauungsplangentwürfe erstellen lassen. Nach Auskunft des zuständigen Sachbearbeiters bei der Verbandsgemeindeverwaltung in Kaisersesch vom 26.11.2025 favorisiert der Gemeinderat derzeit die nachfolgend dargestellte Planungsvariante „A1“.

Der Bebauungsplan „In der Klotter Heg“ soll danach für den Bereich des Bewertungsobjekts im rückwärtigen Bereich des Bewertungsgrundstücks eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ festsetzen. Da die festzusetzende Nutzung der tatsächlichen Nutzung entspricht, ergeben sich daraus keine zusätzlich zu berücksichtigende Werteinflüsse.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB entwickelt werden. Das frühzeitige Beteiligungsverfahren nach §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt.



Entwurf der Plankarte

#### Wichtiger Hinweis:

Der Bundestag hat am 27. Oktober 2025 das „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ beschlossen. Das Gesetz, der sogenannte „Bau-Turbo“, ist seit dem 30. Oktober 2025 in Kraft.

Das Gesetz führt befristet bis zum 31.12.2030 mit den Regelungen des § 246e BauGB für beschleunigte Genehmigungen

Sonderregelungen für den Wohnungsbau ins Baugesetzbuch ein, um den Wohnungsbau zu erleichtern.

Bei den Regelungen des § 246e BauGB handelt es sich um eine **Kann-Bestimmung** – „mit Zustimmung der Gemeinde kann ... von den Vorschriften dieses Gesetzbuchs oder den aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften abgewichen werden, wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist“ und den im § 246e Abs. 1 Ziffern 1 bis 3 BauGB aufgeführten Vorhaben dient.

Da die Zustimmung der Gemeinde zu einem Abweichen von den bauplanungsrechtlichen Regelungen der §§ 29 ff. BauGB nur im Rahmen einer Bauvoranfrage erteilt werden kann, erfolgt die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben im Rahmen der Verkehrswertermittlung weiterhin nach den Regelungen der §§ 29 ff. BauGB, da diese die allgemeinen rechtlichen Gegebenheiten im Sinne der Verkehrswertdefinition (§ 194 BauGB) bilden. Insofern ergibt sich aus den Regelungen des § 246e BauGB kein Einfluss auf den Verkehrswert. Die Regelungen können allenfalls den Kaufpreis einer Immobilie beeinflussen.

### 2.5.3 Städtebauliches Sanierungsverfahren

Städtebauliches Sanierungsverfahren:

Der straßenseitige Bereich des Bewertungsgrundstücks liegt im Geltungsbereich des **Sanierungsgebietes „Ortskern Illerich“** gemäß § 142 BauGB. Die Sanierungsmaßnahmen werden im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Im Rahmen des Sanierungsverfahrens finden die Genehmigungspflichten gem. § 144 Abs. 1 BauGB Anwendung. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB ist ausweislich der Sanierungssatzung ausgeschlossen. Hieraus folgt, dass Ausgleichsbeträge im Sinne des § 154 BauGB nicht erhoben werden.

Die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen ist befristet bis zum 31.12.2030.

Das Sanierungsverfahren hat keinen signifikanten Einfluss auf den Verkehrswert der Immobilie.

### 2.5.4 Bauordnungsrecht

Für die Wertermittlung wurden im Wesentlichen die vom Antragssteller im Rahmen der Erstellung des Gutachtens 20/047 überreichten Bauunterlagen zu Grunde gelegt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand  
(Grundstücksqualität):

**baureifes Land** (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

Hinweis:

Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

abgabenrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Das Bewertungsgrundstück ist nach Auskunft der Verbandsgemeindeverwaltung Kaisersesch bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB beitragsfrei.

Bisher ist das Grundstück auch zu keinen wiederkehrenden Abgaben für Straßenbaumaßnahmen im Gemeindegebiet veranlagt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass es ab dem nächsten Jahr zu wiederkehrenden Beiträgen für neue Straßenbeleuchtungen im Bereich der Gemeindestraßen veranlagt wird. Die genaue Höhe der zu erwartenden Abgaben steht nach mündlicher Auskunft der zuständigen Sachbearbeiterin der Verbandsgemeindeverwaltung Kaisersesch vom 09.12.2025 noch nicht fest.

## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt.

## 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus und Garage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Objekt war zum Wertermittlungstichtag unbewohnt.

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Die Gebäudebeschreibung basiert auf den im Rahmen der Ortsbesichtigung erhobenen Daten. Beschrieben werden das Gebäude und die Außenanlagen nur insoweit, wie es für die Ermittlung der in der Wertermittlung erforderlichen Daten notwendig ist. Dabei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen erfasst. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben zu nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. auf Annahmen, die auf Grundlage der üblichen Ausführungen im Baujahr getroffen wurden.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit zum Wertermittlungsstichtag unterstellt. Baumängel und -schäden wurden nur erfasst, soweit sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar, waren. Die Auswirkungen der vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert wurden in diesem Gutachten nur pauschal berücksichtigt. Es wird ggf. empfohlen, diesbezüglich eine vertiefende Untersuchung durchführen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Aufgrund des Baujahres des Wohnhauses kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass auch gesundheitsschädliche Baumaterialien (wie beispielsweise asbesthaltige Werkstoffe) verbaut wurden.

#### Hinweis:

**Es ist darauf hinzuweisen, dass die Besichtigung der Innengewerke nur insoweit vorgenommen werden konnte, wie dies aufgrund des Inventars möglich war. Für die nicht besichtigten oder nicht einsehbaren Bereiche wird angenommen, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese übertragbar ist. Abweichungen von dieser Annahme sind ggf. zusätzlich zur nachfolgenden Wertermittlung zu berücksichtigen.**

#### 3.2 Einfamilienwohnhaus

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienwohnhaus; zweigeschossig; unterkellert; der Dachraum ist nicht ausgebaut
Baujahr:	ca. 1970 (gemäß Bauantrag)
Modernisierungen:	ab ca. 2001 Bad/WC, tlw. Erneuerung Wasserleitungen (Küche, Bad) und Elektroinstallation, tlw. Fenster und Innentüren, Bodenbekleidungen (gemäß Angaben des Miteigentümers)
Außenansicht:	verputzt und gestrichen (tlw. erheblicher Unterhaltungstau); westliche Giebelseite vorgehängte Fassade (Eternit – tlw. schadhaft); Sockel Kunststoffputz (tlw. abgeplatzt), Eingangstür mit Klinkerriemchen eingefasst

### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

(Vgl. Anlage 4)

Kellergeschoss (KG):

2 Kellerräume, Heizungsraum mit Öllager

Erdgeschoss (EG):

Küche mit Esszimmer, Wohnzimmer, Zimmer mit WC, Diele, Treppenraum, Terrasse

Obergeschoss (OG):

Bad, Diele, 3 Zimmer, Treppenraum, Balkon

### 3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton (gemäß Bauantrag)
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton (gemäß Bauantrag)
Treppen:	<u>Geschosstreppen:</u> Stahlbeton mit Natursteinbelag; Eisengeländer; Handlauf mit Kunststoffüberzug
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten, gedämmt  <u>Dachform:</u> Satteldach, Dachneigung < 30°, kein Drempe  <u>Dacheindeckung:</u> Wellplatten (Faserzementplatten)

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektroinstallation:	durchschnittlich Standardstufe 3 der ImmoWertV 2021, Sprechanlage im Erd- und Obergeschoss vorhanden
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung mit Öl (Buderus, Logana G <sub>105</sub> , Baujahr 1991), Brenner (Herstellungsjahr 1999); Flachheizkörper, tlw. Stahlradiatoren (tlw. leichter Unterhaltungstau) mit Thermostatventilen, Handtuchheizkörper im Bad; Stahltanks aus dem ursprünglichen Baujahr, 3 x 2.000 Liter
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

### 3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.2.5.1 Wohnung

Bodenbeläge:	überwiegend Fliesen, tlw. PVC
Flur/Treppenhaus:	Keller und Flur im Obergeschoss PVC, Erdgeschoss Naturstein
Bad/WC:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Tapeten, tlw. Reibputz gestrichen, in der Küche Fliesen an Objektwand
Flur/Treppenhaus:	Reibputz, tlw. Tapeten
Bad/WC:	Fliesen raumhoch, im WC im Erdgeschoss ca. 1,40 m hoch, darüber verputzt und gestrichen
Deckenbekleidungen:	überwiegend Putz, tlw. Paneele
Flur/Treppenhaus:	Raufaser
Bad/WC:	Paneele im OG, im WC (EG) verputzt und gestrichen
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasungen, tlw. erneuert; Rollläden aus Kunststoff, tlw. mit Antrieb (elektrisch); Fensterbänke innen aus Naturstein, außen Kunststein; ein Fenster im Keller mit schadhafter Verglasung
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Kunststofftür mit Lichtausschnitt und feststehendem Seitenteil
	<u>Zimmertüren:</u> glatte Türen aus Holzwerkstoffen; tlw. mit Lichtausschnitt; Holzzargen
Sanitäre Installation	
Bad/WC:	<u>WC (EG):</u> WC (wandhängend), Waschbecken; gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, Entlüftung über Fenster
	<u>Bad (OG):</u> eingebaute Wanne, eingebaute Eckdusche (Unterhaltungstau Silikonfugen und Duschwanne), WC, Waschbecken, Bidet; gute Ausstattung und Qualität, farbige Sanitärobjekte, Entlüftung über Fenster

### 3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung, Balkon, Terrasse
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Bauschäden und Baumängel:	Es bestehen tlw. Schäden an der Außenfassade und Risschäden an der Kragplatte des Balkons und der Terrasse. Im Treppenhaus (OG) aktueller Feuchtigkeitseintritt im Bereich der Fensterwangen und unterhalb des Fensters. Darüber hinaus bestehen Feuchtigkeitsschäden im Bereich des Fensters im Dachraum an der Westseite des Gebäudes und im Kellergeschoss im Bereich der Außenwände sowie leichte Feuchtigkeit im Schlafzimmer (OG).
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist dem Baujahr entsprechend normal. Es besteht Unterhaltungstau insbesondere an der Außenfassade. Die Heizungsanlage ist kurz- bis mittelfristig zu erneuern.

### 3.3 Nebengebäude

Garage (massiv, Stahlschwingtor, Strom- und Wasseranschluss, Wellplatten bzw. Bitumeneindeckung auf Betonelementen); die Garage wurde ausweislich der vorliegenden Bauunterlagen 1988 verlängert; schadhafte Fassade

### 3.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hof-, Stellplatz- und Wegebefestigung, Einfriedungen (Zaun, Holztor), Treppe zur Terrasse und Terrasseneinfassung

Anmerkung:

Es besteht ein erheblicher Unterhaltungstau an den Außenanlagen.

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Gemäß § 74a Abs. 5 ZVG ist der **Grundstückswert im Zwangsversteigerungsverfahren** vom Versteigerungsgericht auf Grundlage des Verkehrswerts i.S.d. § 194 BauGB<sup>3)</sup> festzusetzen<sup>4)</sup>. Die Wertermittlung erfolgt demzufolge auch im Zwangsversteigerungsverfahren nach den Vorschriften der ImmoWertV<sup>5)</sup>.

Nachfolgend wird der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienwohnhaus und Garage bebaute Grundstück in 56814 Illerich, Wirfuser Straße 10 zum Wertermittlungsstichtag 25.11.2025 ermittelt.

#### Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.		
Illerich	1613	1		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche	
Illerich	6	104/1	1.266 m <sup>2</sup>	

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung – Grundsätze

#### Hinweis:

Die **bewertungsrechtlichen und bewertungstheoretischen Vorbemerkungen zur Verfahrenswahl** sowie die **allgemeinen Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren**, die Beschreibung des **Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung** sowie die **Beschreibung der für die Bewertung des bebauten Grundstücks grundsätzlich anwendbaren Verfahren** sind in der Anlage 7 zu diesem Gutachten zusammengefasst.

#### 4.2.1 Zu den herangezogenen Verfahren

##### 4.2.1.1 Verfahren der Bodenwertermittlung

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Für die anzustellende Bewertung liegt dem Unterzeichner ein geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** für die Lage des Bewertungsobjekts vor, der vom Gutachterausschuss **zum Richtwertstichtag 1.1.2024** abgeleitet wurde.

Der vom Gutachterausschuss ermittelte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgröße,

<sup>3)</sup> Vgl. auch **Hintzen** in Immobilienzwangsvollstreckung, Jehle-Rehm, München 1991, S. 90

<sup>4)</sup> Die Tatsache, dass im Zwangsversteigerungsverfahren Gebote üblicherweise unterhalb des Verkehrswerts liegen, darf nicht dazu führen, die wertbeeinflussenden Umstände bei Verkehrswertermittlungen im Zwangsversteigerungsverfahren anders zu beurteilen als bei der Verkehrswertermittlung schlechthin (vgl. auch LG Münster, Beschluss vom 23.4.1985 – 5 T 359/85 – 8 K 38 + 47/84 II (u.a. veröffentlicht in [3])).

<sup>5)</sup> Vgl. auch **Schulz** in „Rechtspfleger 1987, 441

Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

#### 4.2.1.2 Bewertung des bebauten Grundstücks

##### 4.2.1.2.1 Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Dies trifft auf das hier zu bewertende Grundstück zu, da es sich bei diesem um ein **Sachwertobjekt** handelt.

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 35 - 39 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

##### Hinweis:

Die nachfolgende Wertermittlung erfolgt zustandsnah. Da an der zu bewertenden Immobilie in der jüngeren Vergangenheit nur leichte Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden, gehört sie (noch) zum Teilmarkt der nicht durchgreifend modernisierten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke. Für diesen Teilmarkt hat der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Rheinland-Pfalz eigene Sachwertfaktoren abgeleitet und in [10] veröffentlicht. Dabei sind die Werteeinflüsse auf Grund des Modernisierungserfordernisses in den Sachwertfaktoren enthalten. Diese Sachwertfaktoren werden der nachfolgenden Wertermittlung zugrunde gelegt.

##### 4.2.1.2.2 Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um **kein typisches Renditeobjekt** handelt. Dennoch wird das Ertragswertverfahren angewendet. Dies ist wie folgt begründet:

- Auch bei mit dem Bewertungsobjekt vergleichbaren Grundstücken kalkuliert der Erwerber die Rendite seines Objekts, z. B. die eingesparte Miete, die eingesparten Steuern oder die möglichen Fördermittel.
- Für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücksarten stehen die für marktkonforme Ertragswertermittlungen erforderlichen Daten (marktüblich erzielbare Mieten, Liegenschaftszinssätze) hinreichend sicher zur Verfügung.
- Ein zweites unabhängiges Wertermittlungsverfahren ist zur Plausibilisierung des vorrangig angewandten Bewertungsverfahrens und zur Ergebnisstützung unverzichtbar.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 - 34 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (in erster Näherung Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

## 4.2.2 Bodenwertermittlung

### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** (durchschnittlicher Lagewert) beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **40,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2020**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche	=	800 m <sup>2</sup>

### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	25.11.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	1.266 m <sup>2</sup>

### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 25.11.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>40,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	25.11.2025	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	durchschnittlich	schlechter	× 0,90	E2
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 36,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	800	1.266	× 0,96	E3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Bauweise	offen	offen	× 1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			<b>= 34,56 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= <b>34,56 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	× 1.266 m <sup>2</sup>	
beitragsfreier Bodenwert	= 43.752,96 € <b>rd. 43.800,00 €</b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 25.11.2025 insgesamt **43.800,00 €**.

### 4.2.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

#### E1

Nach Einschätzung des Unterzeichners ist es in der Lage des Bewertungsgrundstücks zwischen dem Bodenrichtwertstichtag 01.01.2024 und dem Wertermittlungsstichtag zu keiner signifikanten Veränderung des Bodenwerts gekommen.

#### E2

Die Bodenrichtwertzone 0030 der Gemarkung Illerich umfasst im Wesentlichen den Bereich der Wohnbaugrundstücke im Osten der Ortslage von Illerich (vgl. Anlage 6). Die Grundstücke liegen überwiegend an ruhigen Wohnstraßen. Das Bewertungsgrundstück liegt hingegen an der Wirfuser Straße, die den Verkehr von Illerich in Richtung Wirfus, Zettingen und Binningen führt. Die Lage ist damit schlechter als die durchschnittliche Lage in der Bodenrichtwertzone. Der diesbezügliche Werteeinfluss wird hier mit **rd. – 10 %** geschätzt.

#### E3

Grundsätzlich gilt: Je kleiner die Grundstücksfläche ist, desto geringer ist der absolute Bodenwert. Gleichzeitig steigt jedoch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen höheren relativen Bodenwert zur Folge hat. Das heißt, der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche. Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Rheinland-Pfalz hat in [10], Abschnitt 4.5.4 (Seite 233 ff.), Umrechnungskoeffizienten für Grundstücksgrößen von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken veröffentlicht. Diese liefern bis zu einer Grundstücksgröße von rund 1.500 m<sup>2</sup> hinreichend gesicherte Ergebnisse. Die Grundstücksfläche beträgt hier 1.266 m<sup>2</sup>. Der Werteeinfluss auf Grund der Größenabweichung (1.266 m<sup>2</sup> -> 800 m<sup>2</sup>) wird vorliegend auf Grundlage der in [10] veröffentlichten Erfahrungswerte mit **rund – 4 %** ermittelt.

#### 4.2.4 Sachwertermittlung

Zum Sachwertmodell der ImmoWertV und zu den Begriffen des Sachwertverfahrens siehe auch Erläuterungen in der Anlage Z zu diesem Gutachten.

##### 4.2.4.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienwohnhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	1.934 €/m <sup>2</sup> WF	485 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b>			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x		39 m <sup>2</sup>
• Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)	x	136,6 m <sup>2</sup>	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	264.184,40 €	18.915,00 €
Baupreisindex (BPI) 25.11.2025 (2010 = 100)	x	189,6/100	189,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	500.893,62 €	35.862,84 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	500.893,62 €	35.862,84 €
<b>Alterswertminderung</b>			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	75 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		29 Jahre	29 Jahre
• prozentual		63,75 %	61,33 %
• Faktor	x	0,3625	0,3867
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	181.573,94 €	13.868,16 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	10.200,00 €	0,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	191.773,94 €	13.868,16 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		205.642,10 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	10.282,11 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	215.924,21 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	43.800,00 €
vorläufiger Sachwert	=	259.724,21 €
Sachwertfaktor	x	0,75
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	194.793,16 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	25.000,00 €
Sachwert	=	169.793,16 €
	rd.	170.000,00 €

#### 4.2.4.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

##### Berechnungsbasis

Zur Ermittlung der Herstellungskosten des Wohnhauses dient die **Wohnfläche** als Berechnungsgrundlage. Diese habe ich **auf Grundlage eines Aufmaßes** ermittelt. Die Berechnungen orientieren sich im Wesentlichen an den diesbezüglichen Vorschriften (hier: WoFIV). Die Wohnfläche des Wohnhauses wurde auf dieser Grundlage zusammenfassend mit rund 142,2 m<sup>2</sup> ermittelt. Die diesbezüglichen Einzelberechnungen sind diesem Gutachten als Anlage 5 beigelegt.

Die Wertanteile für den Balkon und die Terrasse werden im Sachwertverfahren als besondere Bauteile berücksichtigt, so dass im Sachwertverfahren nur eine **Wohnfläche** von **rd. 136,6 m<sup>2</sup>** berücksichtigt wird. Die Bruttogrundfläche (BGF) des Garagengebäudes wurde von mir mit Hilfe des Vermessungszahlenwerks des Liegenschaftskatasters über die Messfunktion im Geoportal Rheinland-Pfalz ermittelt.

##### Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden – entsprechend dem Bewertungsmodell, das der Ableitung der Sachwertfaktoren zu Grunde liegt – auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr 2010 angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen. Die NHK entsprechen den Wertansätzen der am 18. Oktober 2012 in der Sachwertrichtlinie veröffentlichten NHK mit dem Basisjahr 2010 (vgl. BAnz AT 18.10.2012 B12), Anlage 1. Die Regelungen der Sachwertrichtlinie wurden in die ImmoWertV 2021 überführt. Die NHK 2010 sind damit jetzt in unveränderter Form der Anlage 4 der ImmoWertV 2021 zu entnehmen.

##### Hinweise und Anmerkungen:

Die NHK 2010 werden in der ImmoWertV 2021 mit der Dimension „€/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche (BGF)“ veröffentlicht. Die BGF stellt jedoch vor allem bei der sachgerechten Anrechnung von Dachgeschossflächen als Bezugsgröße für die NHK ein Problem dar. Viele dieser BGF-spezifischen Probleme lassen sich durch die alternative Anwendung der Wohnfläche als Bezugsgröße lösen. Darüber hinaus ist die Wohnfläche marktnäher, da der Markt in Wohnfläche denkt und handelt. Aus diesem Grund legt auch der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Rheinland-Pfalz bei der Ableitung seiner Sachwertfaktoren den Wohnflächenmaßstab zugrunde. Sprengnetter hat die NHK 2010 von der Bezugsgröße BGF auf die Bezugsgröße Wohnfläche umgerechnet. Da hierfür die ursprünglich zu den NHK gehörenden Nutzflächenfaktoren (Verhältnisse BGF/Wohnfläche) verwendet wurden, handelt es sich hierbei grundsätzlich immer noch um die „NHK 2010 nach ImmoWertV 2021“. Das heißt, unter Verwendung des Maßstabs BGF abgeleitete Sachwertfaktoren können unmittelbar bei der Bewertung auf Grundlage der Wohnfläche modellkonform angesetzt werden (siehe auch die Modellbeschreibung in Anlage 8 zu diesem Gutachten).

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

##### **Einfamilienwohnhaus**

##### **Ermittlung des Gebäudestandards:**

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %	0,5	0,5			
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,5	0,5		
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	7,5 %	50,5 %	42,0 %	0,0 %	0,0 %

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:  
Einfamilienwohnhaus**

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> WF]	relativer Gebäudestandar- danteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> WF]
1	1.595,00	7,5	119,63
2	1.780,00	50,5	898,90
3	2.045,00	42,0	858,90
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 2,4			= 1.877,43

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

**Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren**

gewogene, standardbezogene NHK 2010		1.877,43 €/m <sup>2</sup> WF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter		
• <i>Objektgröße</i>	x	1,030
<b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude</b>	=	1.933,75 €/m <sup>2</sup> WF
	rd.	1.934,00 €/m <sup>2</sup> WF

**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 %

**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 <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestandar- danteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
4	485,00	100,0	485,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 4,0			= 485,00

<b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude</b>	=	485,00 €/m <sup>2</sup> BGF
	rd.	485,00 €/m <sup>2</sup> BGF

### Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Gebäude: Einfamilienwohnhaus

besondere Bauteile	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Eingangüberdachung		200,00 €
Balkon		5.000,00 €
Terrasse		5.000,00 €
Summe		10.200,00 €

### Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Als Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird der am Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

### Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag; dieser beträgt hier 1,0 (siehe auch Modellbeschreibung in der Anlage 8).

### Baunebenkosten

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

### Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfswise sachverständig geschätzt werden. Üblicherweise beträgt der Wert der Außenanlagen zwischen 2 % und 8 % der vorläufigen Gebäudesachwerte.

In der Wertermittlung wird unterstellt, dass die Außenanlagen des Bewertungsobjekts nach Beseitigung des Unterhaltungsstaus einen Zeitwert von rd. 5 % der vorläufigen Gebäudesachwerte besitzen.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (205.642,10 €)	10.282,11 €
Summe	10.282,11 €

### Anmerkung:

Der Werteinfluss auf Grund des Erfordernisses der Beseitigung des Unterhaltungsstaus an den Außenanlagen wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

### Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart. Für Einfamilienhäuser ist gemäß ImmoWertV 21 von einer Gesamtnutzungsdauer von **80 Jahren** auszugehen. Diese Gesamtnutzungsdauer liegt hier auch der Ableitung der Sachwertfaktoren zu Grunde. Folglich ist die **Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren** für das Wohnhaus auch der Wertermittlung entsprechend zu Grunde zu legen.

Da die Garage nach Einschätzung des Unterzeichners das Schicksal des Wohnhauses teilt, wird bei der Garage unter Berücksichtigung des Baujahres eine Gesamtnutzungsdauer von 75 Jahren unterstellt.

### Restnutzungsdauer

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

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

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Einfamilienwohnhaus

Das (gemäß Bauakte) ca. 1970 errichtete Gebäude wurde nach 2000 teilweise modernisiert. Die Immobilie wird zustandsnah bewertet.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach "Anlage 2 ImmoWertV 21") eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 3,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser)	2	1,0	0,0
Modernisierung von Bädern	2	1,0	0,0
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden	2	1,0	0,0
Summe		3,5	0,0

Ausgehend von den 3,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1970 = 55 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 55 Jahre =) 25 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von **29 Jahren**. Das entspricht einem fiktiven Baujahr von (2025 + 29 Jahre – 80 Jahre =) **1974**.

### Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende lineare Alterswertminderungsmodell anzuwenden (vgl. auch Anlage 8).

### Sachwertfaktor

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss hat in der jüngeren Vergangenheit für den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke keine eigenen Sachwertfaktoren abgeleitet.

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor  $k$  wird auf der Grundlage

- von Untersuchungen des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Rheinland-Pfalz (vgl. [10] 2025) unter Berücksichtigung
- eigener Ableitungen des Sachverständigen

bestimmt.

Die Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Rheinland-Pfalz hat im Herbst 2024 durch Nachbewertungen von Kauffällen der Jahre 2023 bis 2024 Sachwertfaktoren für Grundstücke mit nicht zeitgemäßem Standard neu abgeleitet. Für den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke mit freistehenden Gebäuden bilden die aktuellen Sachwertfaktoren des Oberen Gutachterausschusses das örtliche Marktgeschehen auch zum Wertermittlungsstichtag gut ab.

Danach ergibt sich für ein lagebezogenes Bodenwertniveau von **rd. 36 €/m<sup>2</sup>** und einem vorläufigen Sachwert in Höhe von **rd. 259.700 €** ein Sachwertfaktor in Höhe von **rd. 0,75**.

### Marktübliche Zu- oder Abschläge

Eine zusätzliche Marktanpassung ist vorliegend nicht erforderlich.

### besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
<b>Bauschäden</b>	-5.000,00 €
• Feuchtigkeitsschäden und Rissbildungen	-5.000,00 €
<b>Unterhaltungsbesonderheiten</b>	-20.000,00 €
• allgemeiner Unterhaltungstau Gebäude und Außenanlagen	-20.000,00 €
Summe	-25.000,00 €

## 4.2.5 Ertragswertermittlung

Zum Ertragswertmodell der ImmoWertV und zu den Begriffen des Ertragswertverfahrens siehe Erläuterungen in der Anlage 7 zu diesem Gutachten.

### 4.2.5.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage		(€/m <sup>2</sup> )	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienwohnhaus mit Garage	1	Einfamilienhausgrundstück	142,2	6,30	895,86	10.750,32
	2	Garage			60,00	720,00
Summe					955,86	11.470,32

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht auf Grund des Leerstandes von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 2021). Vergleichbare Immobilien werden üblicherweise zum Zwecke der Eigennutzung erworben. Insofern stellen die Marktdaten auf die Eigennutzung ab.

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>11.470,32 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 2.732,21 €
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 8.738,11 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 2,35 % von 43.800,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 1.029,30 €
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 7.708,81 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,35 % Liegenschaftszinssatz und RND = 29 Jahren Restnutzungsdauer	× 20,857
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 160.782,65 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 43.800,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 204.582,65 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>+ 0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 204.582,65 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>– 25.000,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>= 179.582,65 €</b>
	<b>rd. 180.000,00 €</b>

#### 4.2.5.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

##### Wohnflächen

Die Berechnungsbasis für die Ertragswertermittlung ist die Wohnfläche. Diese habe ich **auf Grundlage eines Aufmaßes** ermittelt. Die Berechnungen orientieren sich im Wesentlichen an den diesbezüglichen Vorschriften (hier: WoFlV). Die Wohnflächen wurde auf dieser Grundlage für das Wohnhaus mit Terrasse und Wintergarten zusammenfassend mit **rund 142,2 m<sup>2</sup>** ermittelt. Die diesbezüglichen Einzelberechnungen sind diesem Gutachten als Anlage 5 beigelegt.

##### Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen und
- der Sprengnetter-Mietdatenbank

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet. Die so ermittelte Miete wurde mit Hilfe von auf tatsächlichen Mieten basierenden Miet-Kalkulationstabellen auf Plausibilität überprüft, an die Objektart angepasst und der Bewertung zu Grunde gelegt.

##### Bewirtschaftungskosten

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

Da bei der Ableitung der zum Stichtag 01.01.2024 vom Oberen Gutachterausschuss abgeleiteten Liegenschaftszinssätze die mit dem Verbraucherpreisindex fortgeschriebenen Bewirtschaftungskosten der ImmoWertV 2021 angewandt wurden, ist in der Ertragswertermittlung entsprechend vorzugehen.

##### Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für die Mieteinheit Wohnhaus:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	359,00
Instandhaltungskosten	----	14,00	1.990,80
Mietausfallwagnis	2,00	----	215,01
Summe			2.564,81 (ca. 24 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Garage:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	47,00
Instandhaltungskosten	----	----	106,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	14,40
Summe			167,40 (ca. 23 % des Rohertrags)

### Liegenschaftszinssatz

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss hat in der jüngeren Vergangenheit keine eigenen Liegenschaftszinssätze abgeleitet und veröffentlicht.

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

- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze

bestimmt.

Die Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Rheinland-Pfalz hat auf Basis von Marktanalysen, die sich auf den Stichtag 1. Januar 2024 beziehen, Liegenschaftszinssätze aus Kaufpreisen für den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke abgeleitet. Diese wurden in einer Sitzung des Oberen Gutachterausschusses am 20. Januar 2025 zur Veröffentlichung im Landesgrundstücksmarktbericht 2025 beschlossen. Eine Fortschreibung der Liegenschaftszinssätze auf den Stichtag 1. Januar 2025 im zweiten Quartal 2025 belegt, dass sich die allgemeinen Wertverhältnisse in diesem Teilmarkt seit dem 1. Januar 2024 nur sehr geringfügig verändert haben.

Die Ableitung der Liegenschaftszinssätze erfolgte wie bereits im Landesgrundstücksmarktbericht 2023 nach Marktsegmenten. Aus den ausgewerteten Kauffällen konnte abgeleitet werden, dass der Liegenschaftszinssatz in den Marktsegmenten signifikant von der Wohnfläche und der relativen Restnutzungsdauer, also dem Verhältnis von Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer, abhängig ist.

Bezogen auf den Stichtag 01.01.2025 ergibt sich im Marktsegment 1, dem die Lage des Bewertungsobjekts zuzuordnen ist, bei einer Wohnfläche von rund 142,2 m<sup>2</sup> und einer relativen Restnutzungsdauer von rund 36,25 % der Gesamtnutzungsdauer im Ertragswertverfahren ein Liegenschaftszinssatz von **rund 2,35 %**. Diesen Liegenschaftszinssatz halte ich auch zum Wertermittlungsstichtag für marktkonform.

#### Anmerkung:

Werteinflüsse auf Grund des in Teilen nicht mehr zeitgemäßen Standards der Immobilie fließen über die Miete in die Ertragswertermittlung ein.

#### **Marktübliche Zu- oder Abschläge**

Hier ist keine weitere Anpassung erforderlich.

#### **Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Vgl. Sachwertverfahren

## 4.3 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

### 4.3.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „*Verfahrenswahl mit Begründung*“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der **Art des zu bewertenden Objekts** (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte **Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr**) und
- von der **Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit** der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses **erforderlichen Daten**.

### 4.3.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

### 4.3.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **170.000,00 €**,  
der **Ertragswert** mit rd. **180.000,00 €**  
ermittelt.

### 4.3.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht**  $0,40 (a) \times 0,90 (b) = 0,360$  und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht**  $1,00 (c) \times 0,90 (d) = 0,900$ .

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  
 $[170.000,00 \text{ €} \times 0,900 + 180.000,00 \text{ €} \times 0,360] \div 1,260 = \text{rd. } 173.000,00 \text{ €}$ .

#### 4.3.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienwohnhaus und Garage bebaute Grundstück in 56814 Illerich, Wirfuser Straße 10

<b>Grundbuch</b> <i>Illerich</i>	<b>Blatt</b> <i>1613</i>	<b>lfd. Nr.</b> <i>1</i>
<b>Gemarkung</b> <i>Illerich</i>	<b>Flur</b> <i>6</i>	<b>Flurstück</b> <i>104/1</i>

wird zum Wertermittlungsstichtag 25.11.2025 – *unter Berücksichtigung einer der Genauigkeit der Wertermittlung Rechnung tragenden Rundung* - mit rd.

**175.000 €**

**in Worten: einhundertfünfundsiebzigtausend Euro**

geschätzt.

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

Landkern, 9. Dezember 2025

gez. Dipl.-Ing. (Univ.) Klaus-Peter Soot

Vermessungsassessor

Von der Industrie- und Handelskammer zu Koblenz **öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger** für die **Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke**

Professional Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS)

## 5 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: **Übersichtskarte und Umgebungskarte** mit Kennzeichnung der Lage des Orts und des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: **Auszug aus der Flurkarte ohne Maßstab mit Fotoübersichtsplan** und Kennzeichnung der Aufnahmestandpunkte mit Bildnummern entsprechend Anlage 3 sowie Aufnahme-richtung
- Anlage 3: **Fotos**
- Anlage 4: **Grundriss-Skizzen**
- Anlage 5: **Wohnflächenberechnungen**
- Anlage 6: **Auszug aus der Bodenrichtwertkarte**
- Anlage 7: Zusammenfassung der **bewertungsrechtlichen und bewertungstheoretischen Zusammenhänge** einschließlich **Beschreibung der Verfahrenswahl und der Wertermittlungsverfahren**
- Anlage 8: **Modellbeschreibungen** zum Sach- und Ertragswertverfahren

## 6 Rechtsgrundlagen der Wertermittlung und verwendete Bewertungsliteratur

### 6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

#### **BauGB:**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

#### **BauNVO:**

Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

#### **ImmoWertV 2021:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken - Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)

#### **ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 310-14, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 329) geändert worden ist.

### 6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen**, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [2] **Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar**, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025

- [3] **Sprengnetter (Hrsg.):** Sprengnetter Books, Online-Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] **Sprengnetter, H. O. / Kierig, J. / Drießen, S.:** Das 1 × 1 der Immobilienbewertung – Grundlagen marktkonformer Wertermittlungen, 3. Auflage, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [5] **Zimmermann, P. u.a.:** Der Verkehrswert von Grundstücken, Rechtliche Belastungen und ihr Einfluss auf die Wertfindung, Verlag Vahlen, München 1999
- [6] **Kleiber, W.:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, Bundesanzeiger-Verlag, 9. Auflage 2020 und Kleiber-digital 2025
- [7] **Heix, Gerhard:** Wohnflächenberechnung, Kommentar, 5. Auflage 2019
- [8] **Schwirley und Dickersbach:** Die Bewertung von Wohnraummieten, Bundesanzeiger-Verlag, 3. Auflage 2017
- [9] **Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel:** Baukosten 2020 – Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, 24. Auflage; Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, Hubert Wingen – Essen
- [10] **Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Rheinland-Pfalz,** Landesgrundstücksmarktberichte 2025

## 7 Urheberschutz

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. Die in den Anlagen enthaltenen Kartenauszüge sind urheberrechtlich geschützt. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Anlage 1:  
Übersichtskarte (Maßstab 1:250.000) mit Kennzeich-  
nung der Lage der Ortschaft



Quelle: TopPlus-Web-Open  
© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2021  
Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0  
([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0))  
Datenquellen:  
[sg.geodatenzentrum.de/web\\_public/Datenquellen\\_TopPlus\\_Open.pdf](http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf)  
[www.bkg.bund.de](http://www.bkg.bund.de)

**Anlage 1:**

Auszug aus der **Umgebungskarte** mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts



Quelle: TopPlus-Web-Open

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2021

Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0  
([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0))

Datenquellen:

[sg.geodatenzentrum.de/web\\_public/Datenquellen\\_TopPlus\\_Open.pdf](http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf)

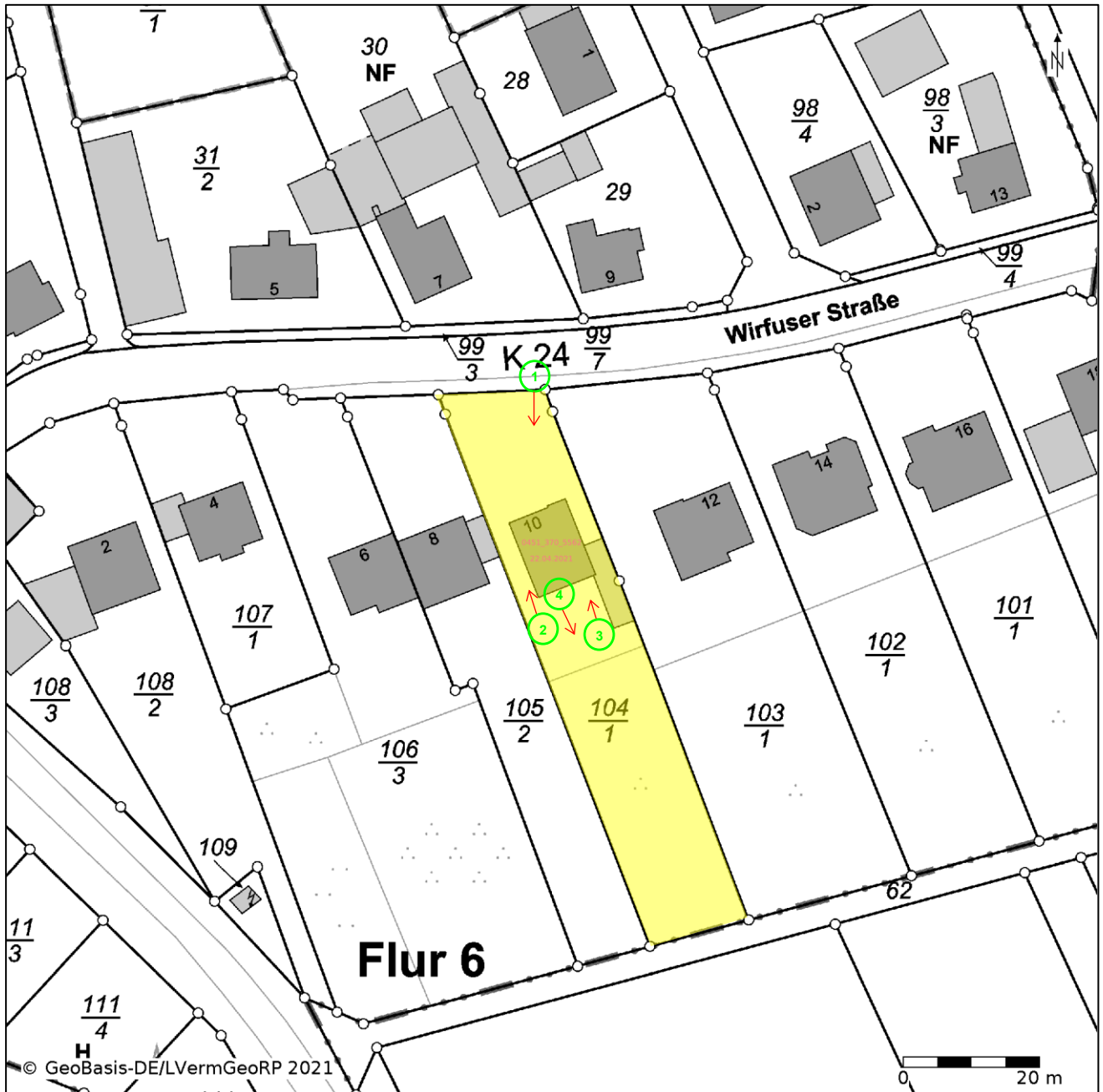
[www.bkg.bund.de](http://www.bkg.bund.de))



**Anlage 2:**

Auszug aus der Flurkarte mit Fotoübersichtsplan und Kennzeichnung der Aufnahmestandpunkte mit Bildnummern und der Aufnahmerichtung entsprechend Anlage 3

- ① Aufnahmestandpunkt
- ↗ Aufnahmerichtung



Quelle: WMS PremiumLiKa  
Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation  
Rheinland-Pfalz (LVermGeo)  
<http://www.lvermgeo.rlp.de>

**Anlage 3:**  
Bilder (vgl. auch Fotoübersichtsplan Anlage 2)



Bild 1: straßenseitige Ansicht des Bewertungsobjekts von Norden



Bild 2: Feuchtigkeitsschäden im Bereich der Terrasseneinfassung/-brüstung (Westseite)

**Anlage 3:**  
Bilder (vgl. auch Fotoübersichtsplan Anlage 2)



Bild 3: rückseitige Gebäudeansicht mit Zugang zur Terrasse



Bild 4: Blick in den Garten mit Garage (links)

**Anlage 3:**  
Bilder (vgl. auch Fotoübersichtsplan Anlage 4)



Bild 5: Blick vom Flur (EG) in das Wohnzimmer (links) und die Wohnküche (rechts)



Bild 6: WC im Erdgeschoss

**Anlage 3:**  
Bilder (vgl. auch Fotoübersichtsplan Anlage 4)

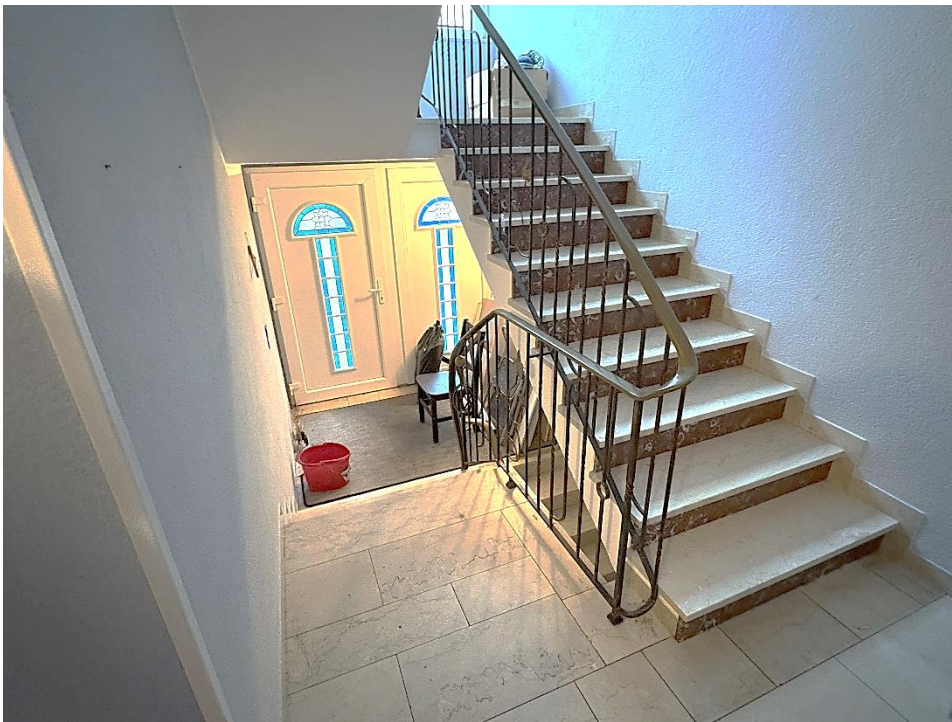


Bild 7: Treppenhaus im Erdgeschoss mit Blick auf die Hauseingangstür



Bild 8: Zimmer im Obergeschoss mit leichten Feuchtigkeitsschäden im Außenwandbereich (Pfeil)

**Anlage 3:**  
Bilder (vgl. auch Fotoübersichtsplan Anlage 4)

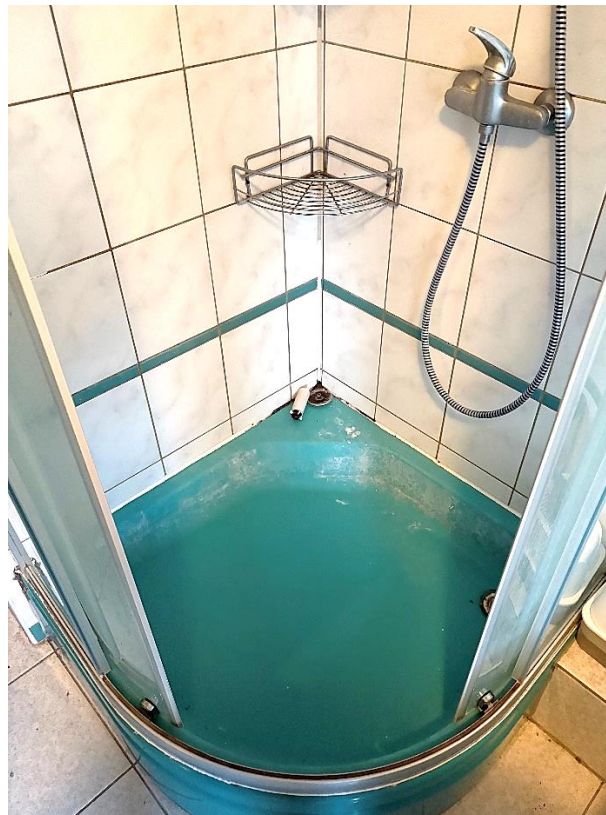
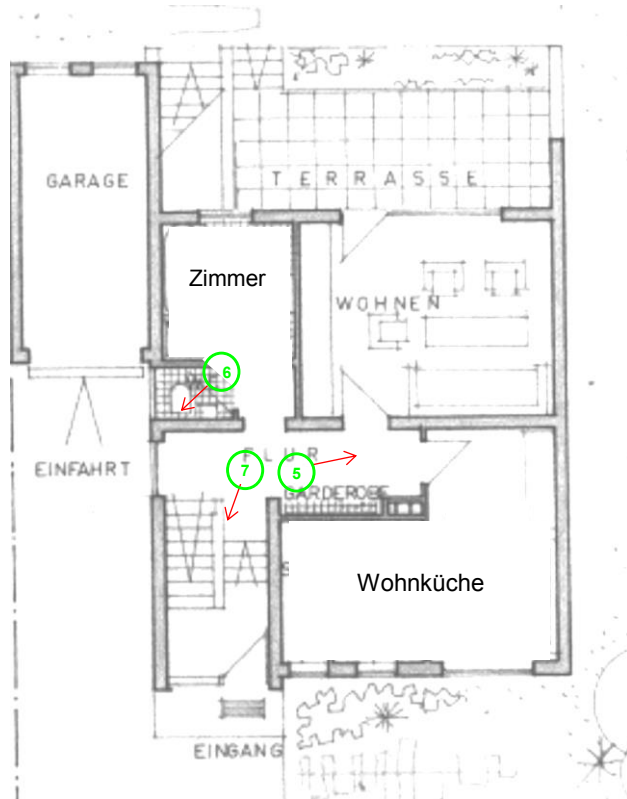


Bild 9: Bad im Obergeschoss (Unterhaltungstau an der Dusche)

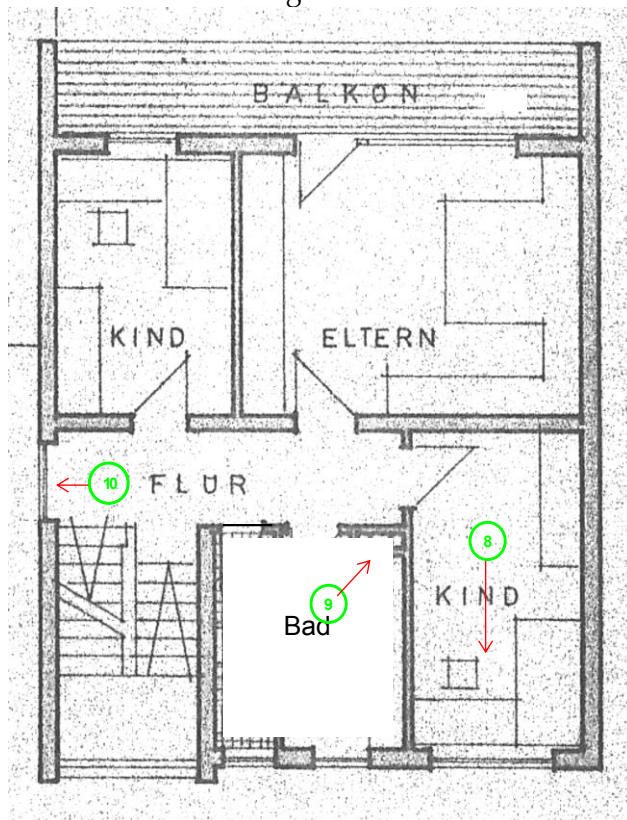


Bild 10: Flur im OG mit aktuell eindringender Feuchtigkeit im Bereich des Fensters (Pfeile)

Anlage 4:  
Gebäudegrundriss-Skizze (Annahme)



Erdgeschoss



Obergeschoss

## Anlage 5: Wohnflächenberechnung

### Berechnung der Wohnfläche

**Gebäude:** Einfamilienwohnhaus, Wirfuser Str. 10, 56814 Illerich  
**Mieteinheit:** Wohnung EG

Die Berechnung erfolgt aus:

- Fertigmaßen  
 Rohbaumaßen  
 Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:

- örtlichem Aufmaß (25.11.2025)  
 Bauzeichnungen  
 örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

in Anlehnung an:

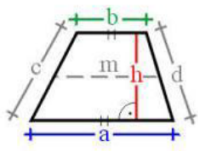
- wohnwertabhängig  
 DIN 283  
 DIN 277  
 WoFIV  
 II. BV

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m <sup>2</sup> )	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m <sup>2</sup> )	Wohnfläche Raum (m <sup>2</sup> )	Erläuterung
1	Diele	1	+	(Raumteil 1)	1,00	1,840	0,000	0,400	0,000	0,74	1,00	0,74	9,78	
2	Diele	1	+	(Raumteil 2)	1,00	5,273	0,000	1,480	0,000	7,80	1,00	7,80	9,78	
3	Diele	1	+	(Raumteil 3)	1,00	1,180	0,000	0,070	0,000	0,08	1,00	0,08	9,78	
4	Diele	1	+	(Raumteil 4)	1,00	1,100	0,000	1,050	0,000	1,16	1,00	1,16	9,78	
5	WC	2	+	(Raumteil 1)	1,00	1,510	0,000	0,800	0,000	1,21	1,00	1,21	1,97	
6	WC	2	+	(Raumteil 2)	F06					0,76	1,00	0,76	1,97	
7	Wohnküche	3	+	(Raumteil 1)	1,00	5,110	0,000	2,960	0,000	15,13	1,00	15,13	24,01	
8	Wohnküche	3	+	(Raumteil 2)	1,00	3,050	0,000	2,910	0,000	8,88	1,00	8,88	24,01	
9	Wohnzimmer	4	+	(Hauptfläche)	1,00	5,480	0,000	4,220	0,000	23,13	1,00	23,13	23,13	
10	Zimmer	5	+	(Raumteil 1)	1,00	2,700	0,000	2,600	0,000	7,02	1,00	7,02	9,07	
11	Zimmer	5	+	(Raumteil 2)	1,00	1,120	0,000	0,930	0,000	1,04	1,00	1,04	9,07	
12	Zimmer	5	+	(Raumteil 3)	F12					1,01	1,00	1,01	9,07	
13	Terrasse	6	+	Außenwohnbereich (Normal nutzbar)	1,00	6,820	0,000	1,500	0,000	10,23	0,25	2,56	2,56	
<b>Summe Wohnfläche Mieteinheit</b>												<b>70,52</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	
<b>Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude</b>												<b>142,25</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	

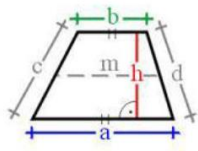
### Anlage zur Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

**Gebäude:** Einfamilienwohnhaus, Wirfuser Str. 10, 56814 Illerich  
**Mieteinheit:** Wohnung EG

#### Sonderform

F06 : Trapez	
$A = \frac{a+b}{2} \times h$	
a	1,510 m
b	0,800 m
h	0,660 m
Trapez	
Fläche (A) = 0,76 m <sup>2</sup>	

#### Sonderform

F12 : Trapez	
$A = \frac{a+b}{2} \times h$	
a	1,120 m
b	1,800 m
h	0,690 m
Trapez	
Fläche (A) = 1,01 m <sup>2</sup>	

## Anlage 5: Wohnflächenberechnung

### Berechnung der Wohnfläche

**Gebäude:** Einfamilienwohnhaus, Wirfuser Str. 10, 56814 Illerich

**Mieteinheit:** Wohnung OG

Die Berechnung erfolgt aus:

- Fertigmaßen  
 Rohbaumaßen  
 Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:

- örtlichem Aufmaß (25.11.2025)  
 Bauzeichnungen  
 örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

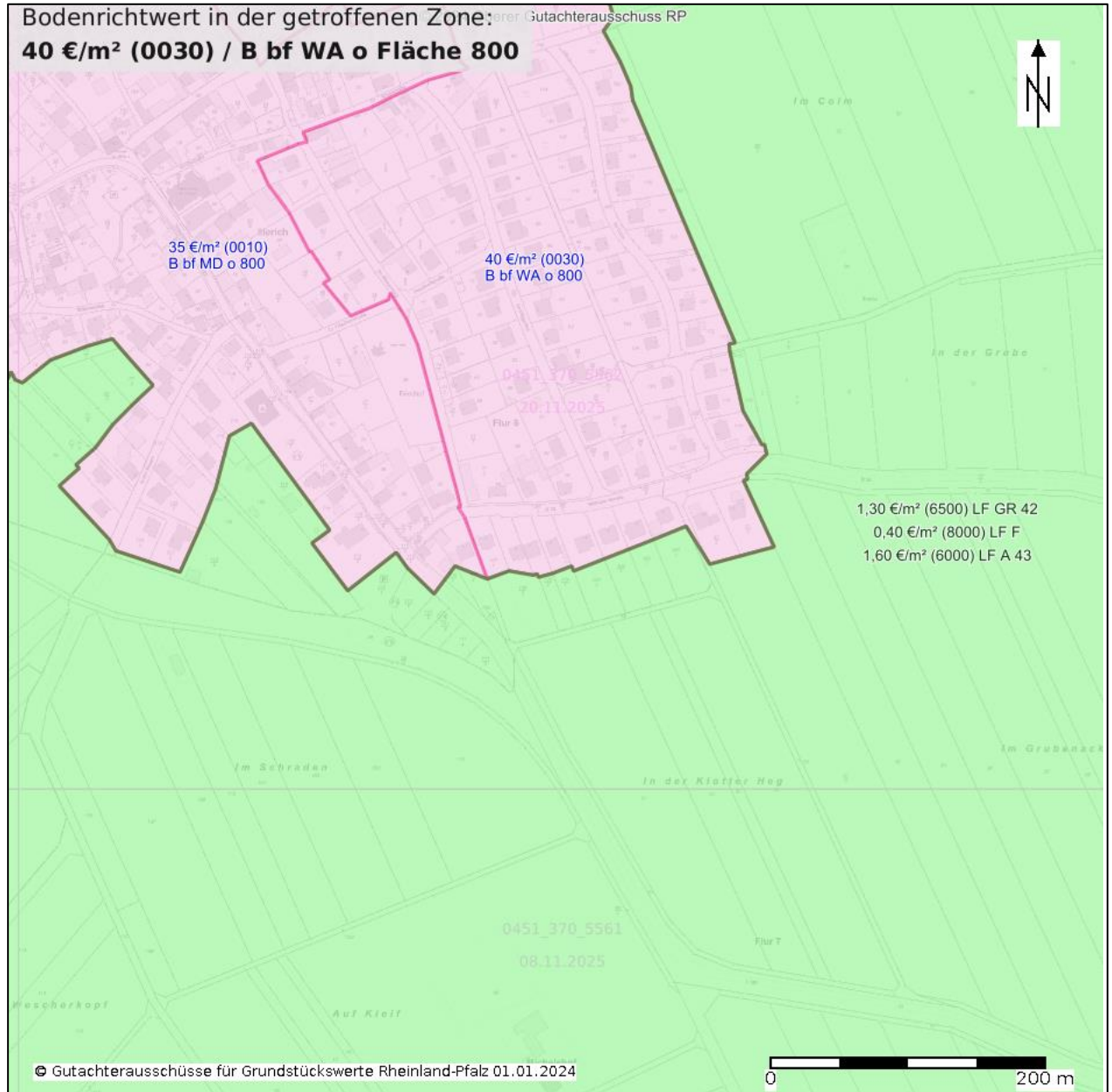
in Anlehnung an:

- wohnwertabhängig  
 DIN 283  
 DIN 277  
 WoFIV  
 II. BV

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m <sup>2</sup> )	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m <sup>2</sup> )	Wohnfläche Raum (m <sup>2</sup> )	Erläuterung
1	Diele	1	+	(Raumteil 1)	1,00	5,280	0,000	1,470	0,000	7,76	1,00	7,76	9,14	
2	Diele	1	+	(Raumteil 2)	1,00	1,200	0,000	0,240	0,000	0,29	1,00	0,29	9,14	
3	Diele	1	+	(Raumteil 3)	1,00	1,080	0,000	1,010	0,000	1,09	1,00	1,09	9,14	
4	Badezimmer	2	+	(Hauptfläche)	1,00	3,460	0,000	2,740	0,000	9,48	1,00	9,48	9,48	
5	Zimmer 1	3	+	(Hauptfläche)	1,00	5,100	0,000	2,970	0,000	15,15	1,00	15,15	15,15	
6	Zimmer 2	4	+	(Hauptfläche)	1,00	5,490	0,000	4,240	0,000	23,28	1,00	23,28	23,28	
7	Zimmer 3	5	+	(Hauptfläche)	1,00	4,220	0,000	2,750	0,000	11,60	1,00	11,60	11,60	
8	Balkon	6	+	Außenwohnbereich (Normal nutzbar)	1,00	8,370	0,000	1,470	0,000	12,30	0,25	3,08	3,08	

Summe Wohnfläche Mieteinheit **71,73** m<sup>2</sup>  
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude **142,25** m<sup>2</sup>

Anlage 6:  
Auszug aus der Bodenrichtwertkarte zum  
Richtwertstichtag 1.1.2024 (ohne Maßstab)



Quelle: WMS VBORIS.RLP Premiumdienst 2024  
(Bodenrichtwertdaten)  
WMS PremiumLiKa (Hintergrundkarte)  
Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation  
Rheinland-Pfalz (LVerGeo), <http://www.lvermgeo.rlp.de>  
Stichtag: 01.01.2024

## Anlage 7:

Zusammenfassung der bewertungsrechtlichen und bewertungstheoretischen Zusammenhänge einschließlich Beschreibung der Verfahrenswahl und der Wertermittlungsverfahren

### Inhalt der Anlage:

<b>1</b>	<b>VERFAHRENSWAHL MIT BEGRÜNDUNG.....</b>	<b>13</b>
1.1	BEWERTUNGSRECHTLICHE UND BEWERTUNGSTHEORETISCHE VORBEMERKUNGEN .....	13
1.2	ALLGEMEINE KRITERIEN FÜR DIE EIGNUNG DER WERTERMITTLUNGSVERFAHREN .....	14
1.3	ZU DEN HERANGEZOGENEN VERFAHREN.....	15
1.3.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung .....	15
1.3.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....	15
1.3.2.1	Vergleichswertverfahren .....	16
1.3.2.2	Sachwertverfahren .....	17
1.3.2.3	Ertragswertverfahren .....	17
<b>2</b>	<b>SACHWERTERMITTLUNG.....</b>	<b>17</b>
2.1	DAS SACHWERTMODELL DER IMMOBILIENWERTERMITTLUNGSVERORDNUNG.....	17
2.2	ERLÄUTERUNGEN DER BEI DER SACHWERTBERECHNUNG VERWENDETEN BEGRIFFE.....	18
<b>3</b>	<b>ERTRAGSWERTERMITTLUNG.....</b>	<b>20</b>
3.1	DAS ERTRAGSWERTMODELL DER IMMOBILIENWERTERMITTLUNGSVERORDNUNG.....	20
3.2	ERLÄUTERUNGEN DER BEI DER ERTRAGSWERTBERECHNUNG VERWENDETEN BEGRIFFE.....	21

## 1 Verfahrenswahl mit Begründung

### 1.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 2021).

Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls** zu wählen;

**die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 letzter Halbsatz ImmoWertV 2021)<sup>1)</sup>.

Die in der ImmoWertV 2021 geregelten 3 klassischen Wertermittlungsverfahren (das Vergleichs-, das Ertrags- und das Sachwertverfahren) liefern in Deutschland - wie in den nachfolgenden Abschnitten noch ausgeführt wird - grundsätzlich die marktkonformsten Wertermittlungsergebnisse.

## 1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses (unabhängige Rechenprobe; Würdigung dessen Aussagefähigkeit; Reduzierung der Risiken bei Vermögensdispositionen des Gutachtenverwenders und des Haftungsrisikos des Sachverständigen).
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall **am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis**, möglichst zutreffend zu ermitteln. Die Bewertung inkl. Verfahrenswahl ist deshalb auf die **wahrscheinlichste Grundstücksnutzung** nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv zu unterstellenden) Kauffall abzustellen (Prinzip: Orientierung am „*gewöhnlichen Geschäftsverkehr*“ im nächsten Kauffall). Die einzelnen Verfahren sind nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes. Da dieser wahrscheinlichste Preis (Wert) am plausibelsten aus für vergleichbare Grundstücke vereinbarten Kaufpreisen abzuleiten ist, sind die drei klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren (ihre sachrichtige Anwendung vorausgesetzt) verfahrensmäßige Umsetzungen des Preisvergleichs. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten** (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

Für die drei klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren werden nachfolgend die den Preisvergleich (d. h. die Marktkonformität ihrer Ergebnisse) garantierenden Größen sowie die in dem jeweiligen Verfahren die Preisunterschiede am wesentlichsten bestimmenden Einflussfaktoren benannt.

### ➤ **Vergleichswertverfahren:**

Marktanpassungsfaktor: Vergleichskaufpreise,

Einflussfaktoren: Kenntnis der wesentlichen wertbestimmenden Eigenschaften der Vergleichsobjekte und des Bewertungsobjekts, Verfügbarkeit von diesbezüglichen Umrechnungskoeffizienten - Vergleichskaufpreisverfahren

oder geeignete Vergleichsfaktoren (z. B. hinreichend definierte Bodenrichtwerte oder Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen) - Vergleichsfaktorverfahren;

### ➤ **Ertragswertverfahren:**

Marktanpassungsfaktor: Liegenschaftszinssätze,

vorrangige Einflussfaktoren: ortsübliche und marktüblich erzielbare Mieten;

### ➤ **Sachwertverfahren:**

Marktanpassungsfaktor: Sachwertfaktoren,

---

<sup>1)</sup> Die **Begründung der Wahl** der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren basiert auf der Beschreibung und Beurteilung der für marktorientierte Wertermittlungsverfahren verfügbaren **Ausgangsdaten** (das sind die aus dem Grundstücksmarkt abgeleiteten Vergleichsdaten für marktkonforme Wertermittlungen) sowie der Erläuterung der auf dem Grundstücksteilmarkt, zu dem das Bewertungsgrundstück gehört, im gewöhnlichen (Grundstücks)Marktgeschehen bestehenden üblichen **Kaufpreisbildungsmechanismen** und der Begründung des gewählten **Untersuchungsweges**. Die in den nach folgenden Abschnitten enthaltene Begründung der Wahl der angewendeten Wertermittlungsverfahren dient deshalb vorrangig der „*Nachvollziehbarkeit*“ dieses Verkehrswertgutachtens.

vorrangige Einflussfaktoren: Bodenwerte/Lage und (jedoch nachrangig) ein plausibles System der Herstellungskostenermittlung.

Hinweis: Grundsätzlich sind alle drei Verfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) gleichwertige verfahrensmäßige Umsetzungen des Kaufpreisvergleichs; sie liefern gleichermaßen (nur) so marktkonforme Ergebnisse, wie zur Ableitung der vorgenannten Daten eine hinreichend große Zahl von geeigneten Marktinformationen (insbesondere Vergleichskaufpreise) zur Verfügung standen.

### 1.3 Zu den herangezogenen Verfahren

#### 1.3.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der 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 (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichspreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 9 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

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: €/m<sup>2</sup> 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 Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

#### 1.3.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

##### Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21).

Dies ist insbesondere darin begründet, weil

- die Anwendung dieser Verfahren in der ImmoWertV vorgeschrieben ist (vgl. § 6 Abs. 1 ImmoWertV

21); und demzufolge

- (nur) für diese klassischen Wertermittlungsverfahren die für marktkonforme Wertermittlungen erforderlichen Erfahrungswerte („*erforderliche Daten*“ der Wertermittlung i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. ImmoWertV, Abschnitt 2) durch Kaufpreisanalysen abgeleitet verfügbar sind.

Hinweis: (Nur) Beim Vorliegen der verfahrensspezifischen „*erforderlichen Daten*“ ist ein Wertermittlungsverfahren ein Preisvergleichsverfahren (vgl. nachfolgende Abschnitte) und erfüllt die Anforderungen, die von der Rechtsprechung und der Bewertungstheorie an Verfahren zur Verkehrswertermittlung gestellt werden.

Andere Verfahren scheiden i. d. R. wegen Fehlens hinreichender Erfahrungswerte zur Anpassung deren Ergebnisse an den deutschen Grundstücksmarkt aus.

### 1.3.2.1 Vergleichswertverfahren

Für manche Grundstücksarten (z. B. Eigentumswohnungen, Reihenhausgrundstücke in Ballungszentren) existiert ein hinreichender Grundstückshandel mit vergleichbaren Objekten. Den Marktteilnehmern sind zudem die für vergleichbare Objekte gezahlten oder (z. B. in Zeitungs- oder Maklerangeboten) verlangten Kaufpreise bekannt. Da sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Preisbildung für derartige Objekte dann an diesen Vergleichspreisen orientiert, sollte zu deren Bewertung möglichst auch das Vergleichswertverfahren herangezogen werden.

Anmerkungen zur Anwendbarkeit des Vergleichswertverfahrens:

Die **Voraussetzungen** für die Anwendbarkeit des **Vergleichswertverfahrens** sind, dass

- a) eine hinreichende Anzahl wertermittlungsstichtagsnah realisierter Kaufpreise für in allen wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmender Vergleichsgrundstücke aus der Lage des Bewertungsgrundstücks oder aus vergleichbaren Lagen und
- b) die Kenntnis der zum Kaufzeitpunkt gegebenen wertbeeinflussenden Eigenschaften der Vergleichsobjekte

*oder*

- c) i. S. d. § 20 ImmoWertV 21 geeignete Vergleichsfaktoren, vom Gutachterausschuss abgeleitet und veröffentlicht (z. B. hinreichend definierte Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum)

*sowie*

- d) Umrechnungskoeffizienten für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart und eine Preisindexreihe zur Umrechnung vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsobjekte bzw. vom Stichtag, für den der Vergleichsfaktor abgeleitet wurde, auf den Wertermittlungsstichtag

gegeben sind.

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall **nicht möglich**, weil

- keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist

*und auch*

- keine hinreichend differenziert beschriebenen **Vergleichsfaktoren** des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen.

*und*

- darüber hinaus für diesen Grundstücksteilmarkt auch **keine geeigneten Preisindexreihen** und **Umrechnungskoeffizienten** zur Anpassung an die wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmale des Bewertungsobjekts zur Verfügung stehen.

### 1.3.2.2 Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

### 1.3.2.3 Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (in erster Näherung Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

## 2 Sachwertermittlung

### 2.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

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

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte

jekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktanangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

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

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktanangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

## 2.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

### *Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)*

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

### *Baukostenregionalfaktor*

Der Baukostenregionalfaktor (BKRf) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRf wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet.

### *Normalherstellungskosten*

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. 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 „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

### *Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile*

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ 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 Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

### *Besondere Einrichtungen*

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude 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 durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes 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 miteingefasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man

auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

*Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. 1.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)*

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

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

*Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)*

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

*Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)*

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

*Gesamtnutzungsdauer*

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

*Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)*

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.

*Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)*

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

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

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

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

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

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

*Außenanlagen*

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen

(insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

*Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)*

Ziel aller in der ImmoWertV 21 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. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung 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 Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „*vorläufigen Sachwerte*“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

### 3 Ertragswertermittlung

#### 3.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

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

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

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

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag

des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

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

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

### 3.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

*Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)*

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

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

*Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)*

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

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

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

*Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)*

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

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

*Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)*

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als

Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

*Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)*

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

*Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)*

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

*Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)*

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

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

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

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

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines 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 Orts-termin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

**Anlage 8:**  
**Beschreibung des Bewertungsmodells des Sachwertverfahrens**

<b>Stichtag</b>	01.01.2024
<b>Untersuchungsobjekte</b>	Ein- und Zweifamilienwohnhäuser • wie unter a. beschrieben, nur freistehend
<b>Untersuchungsbereich</b>	Land Rheinland-Pfalz (RLP), Gesamtauswertungen, ohne Aufteilung in Marktsegmente
<b>Datengrundlage</b>	Nachbewertete Kauffälle der 12 Gutachterausschüsse in RLP, davon • aktuelle Nachbewertungen aus dem Zeitraum 2023 – 2024
<b>Erhebungsmethodik</b>	wie unter a. beschrieben außer: • Kauffälle nicht oder nur gering beeinflusst durch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. bei Beeinflussung durch Rechte wurde Kaufpreis bereinigt), Bereinigung bezüglich Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten i. d. R. nicht erfolgt (siehe unten) • Gebäudestandard nach ImmoWertV [11], Anlage 4, Nummer III, Tabelle 1, zustandsnah, ohne fiktive Modernisierung • Restnutzungsdauer (RND) = GND – Alter, ohne Modifizierung aufgrund fiktiver Modernisierung, jedoch keine Liquidationsobjekte • Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten (boG): Die hier ausgewerteten Objekte weisen einen hohen Modernisierungstau auf. Sie befinden sich aber in einem bewohnbaren und noch wirtschaftlichen Zustand. Modernisierungen wurden nicht oder nur im geringen Umfang (z. B. zwingend notwendige Reparaturen) unterstellt (zustandsnahe Bewertung). Sind (geringe) Modernisierungskosten unterstellt, werden diese marktangepasst berücksichtigt (vgl. Kapitel 3 LGMB 2017 [30]).
<b>Auswertemethodik</b>	Multiple Regression. Es werden nur Parameter eingeführt, für die in der jeweiligen Stichprobe relevante Abhängigkeiten nachgewiesen werden. Eine statistische Ausreißerbereinigung wurde durchgeführt.
<b>Schätzfunktion</b>	$\ln(\text{SWF}) = \ln(a') + b \times \ln(\text{BWN}) + c \times \ln(\text{vSW})$

Tab. 4.2-14: Wertermittlungsmodell für Sachwertfaktoren für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke, Objekte mit nicht zeitgemäßem Gebäudestandard

Merkmal	Spanne		Anzahl/Median
	von	bis	
Anzahl Vergleichskauffälle			61
Untersuchungszeitraum	01/2023	04/2024	05/2023
Gesamtnutzungsdauer [Jahre]	80		80
Restnutzungsdauer [Jahre]	7	26	18
Stufe des Gebäudestandards	1,3	2,3	2,0
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	75	240	126
Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	156	1.672	562
Außenanlagen, % der baul. Anlagen			5
vorläufiger Sachwert [€]	93.377	547.918	170.286
Bodenwertniveau [€/m <sup>2</sup> ]	39	580	135

Tab. 4.2-15: Referenzdaten für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke, Objekte mit nicht zeitgemäßem Gebäudestandard

Anwendungsfunktion		SWF = a x BWN <sup>b</sup> x vSW <sup>c</sup>		
Koeffizienten		Standardfehler		
a	13,227734	ln(a')	± 0,781223	
b	0,191229	b	± 0,039551	
c	-0,286411	c	± 0,074435	
Standardabweichung (Streuung) der Stichprobe (SWF)		± 0,19		
angepasstes Bestimmtheitsmaß (R <sup>2</sup> )		0,27		

Tab. 4.2-16: Koeffizienten der Formel für die Sachwertfaktoren für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke einschließlich der Genauigkeitsmaße, Objekte mit nicht zeitgemäßem Gebäudestandard

Für die Anwendung der Sachwertfaktoren wird die aufgeführte Formel mit den zugehörigen Koeffizienten empfohlen. Bei der Anwendung der Berechnungsformel gilt:

SWF = Sachwertfaktor

a, b, c = Koeffizienten

BWN = Bodenwertniveau

vSW = vorläufiger (d. h. nicht marktangepasster) Sachwert

Quelle: [10] - 2025, Abschnitt 4.2.2, S. 121 f. – Verweis zur Erhebungsmethodik vgl. nachfolgende Übersicht a.

a. Wertermittlungsmodell für Sachwertfaktoren für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke

Stichtag	01.01.2024
Erhebungsmethodik	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Spezieller Bodenwert (BW): ungedämpft (d. h. ohne Bebauungsabschlag); i. d. R. zonaler BRW (baureifes, beitragsfreies Land), angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts</li> <li>• Bodenwertniveau (BWN): mit dem jeweiligen Bodenpreisindex des Gutachterausschusses an das Vertragsdatum angepasster Bodenrichtwert (baureifes, beitragsfreies Land)</li> <li>• Grundstücksgröße marktüblich, ggf. bereinigt</li> <li>• Kauffälle nicht oder nur gering beeinflusst durch besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale (bei Beeinflussung wurde Kaufpreis bereinigt)</li> <li>• NHK-Modell 2010 nach ImmoWertV [11], Anlage 4 mit Ergänzungen nach [28], Band III, Kap. 3.01.1 (ggf. Korrektur für Objektgröße und Gebäudeart)</li> <li>• Baupreisindex nach § 36 Abs. 2 Satz 4 ImmoWertV [11]: Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Wohngebäude insgesamt, inter- bzw. extrapoliertes Baupreisindex), Basisjahr 2010</li> </ul>
Erhebungsmethodik	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bezugsmaßstab Wohnfläche wohnwertabhängig, berechnet nach Wohnflächenverordnung und ggf. nach Hinweisen aus der Literatur [29]. Die hier abgeleiteten Sachwertfaktoren können auch für mit dem Maßstab Bruttogrundfläche (BGF) berechnete vorläufige Sachwerte verwendet werden. Eine Umrechnung der Wohnfläche zur Bruttogrundfläche ist mit Hilfe von Umrechnungsfaktoren möglich (vgl. Ausführungen unter Abschnitt 4.2.1).</li> <li>• Regionalfaktor gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV [11] = 1,00</li> <li>• Gebäudestandard nach ImmoWertV [11], Anlage 4, Nummer III, Tabelle 1</li> <li>• Gesamtnutzungsdauer (GND) vgl. ImmoWertV [11], Anlage 1: 80 Jahre</li> <li>• Restnutzungsdauer (RND) = GND – Alter, ggf. mit modifizierter RND (vgl. Modell nach ImmoWertV [11], Anlage 2)</li> <li>• Abschreibung linear [%] = (GND-RND)/GND x 100 bzw. Alterswertminderungsfaktor nach § 38 ImmoWertV [11] mit dem Verhältnis RND zu GND</li> <li>• Bauliche Außenanlagen: Pauschalierte Sätze nach [29], Lehrbuch Teil 7, Kap. 2, Abschnitt 9 oder nach Einzelansätzen nach [28], Band III, Kap. 3.01.5</li> <li>• Sonstige Anlagen: dto., alternativ pauschaler Wertansatz</li> <li>• Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten (boG): Sofern die Stichprobe Objekte mit geringen Schäden enthält, werden zunächst die Kosten abgeschätzt und dann marktangepasst berücksichtigt (vgl. Kapitel 3 LGMB 2017 [30]).</li> </ul>

**Anlage 8:**  
**Beschreibung des Bewertungsmodells des Ertragswertverfahrens**

<b>Stichtag</b>	01.01.2024
<b>Untersuchungsobjekte</b>	<p>Einfamilienwohnhäuser, Zweifamilienwohnhäuser in geringem Umfang aus historischen Datensätzen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• freistehend, zusätzlich separate Untersuchung von Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihenmittelhäusern</li> <li>• unvermietet (Eigennutzung), zusätzlich separate Untersuchung langfristig vermieteter Objekte</li> <li>• Weiterverkauf, kein Erbbaurecht, nicht aufgeteilt in Wohnungseigentume</li> <li>• nachhaltige marktkonforme Nutzung (z. B. keine Minderausnutzung)</li> </ul>
<b>Untersuchungsbereich</b>	Land Rheinland-Pfalz (RLP), gegliedert in 6 Marktsegmente mit Gemarkungen ähnlicher allgemeiner Wertverhältnisse (vgl. Abb. 4.1-1)
<b>Datengrundlage</b>	<p>Nachbewertete Kauffälle der 12 Gutachterausschüsse in RLP, davon</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• aktuelle Nachbewertungen aus dem Zeitraum 2022 – 2024 sowie historische Nachbewertungen aus dem Zeitraum 2018 – 2022, segmentweise repräsentativ bemessen nach dem Kauffallaufkommen der Gutachterausschüsse im jeweiligen Marktsegment</li> <li>• historische nicht repräsentativ verteilte Datensätze des Zeitraums 2017 - 2018</li> </ul> <p>Anzahl: siehe Punkt b Referenzdaten der einzelnen Marktsegmente</p>
<b>Erhebungsmethodik</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Spezieller Bodenwert (BW): ungedämpft (d. h. ohne Bebauungsabschlag), i. d. R. zonaler BRW (baureifes, beitragsfreies Land), angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts</li> <li>• Bodenwertniveau (BWN): mit dem jeweiligen Bodenpreisindex des Gutachterausschusses an das Vertragsdatum angepasster Bodenrichtwert (baureifes, beitragsfreies Land)</li> <li>• Grundstücksgröße marktüblich, ggf. bereinigt</li> <li>• Kauffälle nichtodernur geringbeeinflusst durch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (bei Beeinflussung wurde Kaufpreis bereinigt)</li> <li>• Rohertrag (RoE) marktüblich nachhaltig erzielbar (vgl. Abschnitt 4.3.1)</li> <li>• Bezugsmaßstab Wohnfläche (wohnwertabhängig), berechnet nach Wohnflächenverordnung und ggf. nach Hinweisen aus der Literatur [29]</li> <li>• Bewirtschaftungskosten (BWK): Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis nach Anlage 3 ImmoWertV [11] sowie Maßgaben in Abschnitt 4.3.1</li> </ul>
<b>Erhebungsmethodik</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gebäudestandard nach ImmoWertV [11], Anlage 4, Nummer III, Tabelle 1</li> <li>• Gesamtnutzungsdauer (GND) vgl. ImmoWertV [11], Anlage 1: 80 Jahre</li> <li>• Restnutzungsdauer (RND) = GND – Alter, ggf. mit modifizierter RND (vgl. Modell nach ImmoWertV [11], Anlage 2)</li> <li>• Relative Restnutzungsdauer (rel. RND) [%] = RND/GND x 100</li> <li>• Bauliche Außenanlagen: kein gesonderter Ansatz; Anlagen sind im üblichen Umfang im Ertragswert enthalten</li> <li>• Sonstige Anlagen: dto., alternativ pauschaler Wertansatz</li> <li>• Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten (boG): Sofern die Stichprobe Objekte mit geringen Schäden enthält, werden zunächst die Kosten abgeschätzt und dann marktangepasst berücksichtigt (vgl. Kapitel 3 LGMB 2017 [30]).</li> </ul>
<b>Auswertemethodik</b>	Multiple Regression. Es werden nur Parameter eingeführt, für die in der jeweiligen Stichprobe relevante Abhängigkeiten nachgewiesen werden. Eine statistische Ausreißerbereinigung wurde durchgeführt.
<b>Schätzfunktion</b>	$p = a + b \times WF + c \times \ln(\text{rel. RND}) + \text{Dummyvariable\_Zeit}$ <p>Dummyvariable_Zeit = <math>d_1 \times \text{Dummy 2017\_2018} + d_2 \times \text{Dummy 2018\_2019} + d_3 \times \text{Dummy 2019\_2020} + d_4 \times \text{Dummy 2020\_2021} + d_5 \times \text{Dummy 2021\_2022} + d_6 \times \text{Dummy 2022\_2023}</math></p>

Tab. 4.3-2: Angaben zum Wertermittlungsmodell der Liegenschaftszinssätze für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke

Folgendes Modell liegt der Ermittlung von Bewirtschaftungskosten (BWK) der im Landesgrundstücksmarktbericht 2025 veröffentlichten Liegenschaftszinssätze zugrunde:

<b>Gültig ab</b>	Landesgrundstücksmarktbericht 2023
<b>Modell</b>	ImmoWertV 3 [11]
<b>Bewertungsobjekte</b>	Objekte mit <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnnutzung</li> <li>• gemischt genutzte Objekte</li> <li>• gewerblich genutzte Objekte</li> </ul>
<b>Berechnungsmethodik</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis nach Anlage 3 ImmoWertV [11]</li> </ul>
<b>Anpassung an den Wertermittlungsstichtag</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anpassung der in Anlage 3 I u. II ImmoWertV [11] tabellierten BWK nach Anlage 3 III ImmoWertV [11] ausgehend von den tabellierten Basiswerten.</li> <li>• Berechnung der BWK immer bezogen auf den Wertermittlungsstichtag des Wertermittlungsobjektes (Vertragsdatum des jeweiligen Kaufalles), d. h. z. B. für Wertermittlungsstichtage in 2024 ist der Verbraucherpreisindex für Oktober 2023 zur zeitlichen Anpassung der BWK maßgebend.</li> </ul>
<b>Anpassung an den Wertermittlungsstichtag</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anwendung der Verbraucherpreisindexreihe mit Basisjahr 2020 = 100, die Bewirtschaftungskosten für die Nachbewertungen für den LGMB 2023 wurden mit der zum damaligen Zeitpunkt gültigen Verbraucherpreisindexreihe mit Basisjahr 2015 = 100 berechnet.</li> </ul>
<b>Zusätzlich Regelungen zum Bewirtschaftungskostenmodell der ImmoWertV</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Für gemischt genutzte Objekte werden die Bewirtschaftungskosten differenziert nach Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung entsprechend Anlage 3 ImmoWertV berechnet.</li> <li>• Für Carports sowie (Außen)Stellplätze werden im Rahmen der <b>Nachbewertungen</b> folgende Kosten für Verwaltung und Instandhaltung angesetzt: <ul style="list-style-type: none"> <li>• für Carports 50 % der Kosten für Garagen</li> <li>• für Stellplätze 25 % der Kosten für Garagen</li> </ul> </li> <li>• Für eine ggf. vorhandene Einliegerwohnung im Einfamilienwohnhaus (EFH) werden separate Verwaltungskosten angesetzt, d. h. die Einliegerwohnung wird als zusätzliche Wohneinheit berücksichtigt.</li> <li>• Verwaltungs- und Instandhaltungskosten werden je Garagen- (Carport-, Außen-) Stellplatz angesetzt, z. B. bei einer Doppelgarage werden 2 mal die Kostenpauschalen für Verwaltung und Instandhaltung in Ansatz gebracht. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bei EFH: Eine im Gebäude innenliegende Garage wird <b>nicht</b> bei der Berechnung von BWK berücksichtigt, da es kein eigenständiges Gebäude darstellt, nicht separat zu vermieten ist und im Grunde genommen nur übliche Nutz-/ Kellerfläche im Gebäude mit Nutzung als Garage erfasst ist.</li> <li>• Bei Mehrfamilienwohnhäusern (MFH): Im Gebäude innenliegende Garagen werden bei der Berechnung von BWK berücksichtigt, da sie eigenständig zu vermieten sind.</li> </ul> </li> <li>• Weitere Nebengebäude wie Scheunen, Schuppen, etc. bleiben <b>zum Zweck der Nachbewertung</b> bezüglich BWK unberücksichtigt. Hier werden keine weiteren BWK angesetzt.</li> </ul>

Tab. 4.3-1: Modellbeschreibung Bewirtschaftungskosten