

Kein Original!
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

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

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB

Bewertungsobjekt: Einfamilienhaus mit zwei Einzelgaragen
Zweck der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerung
Grundbuch- und Katasterangaben mit Wirtschaftsart und Lage mit Grundstücksgröße: Amtsgericht Rockenhausen, Grundbuch von Winnweiler, Blatt 1027, lfd. Nr. 2 zu 1: Gemarkung Winnweiler, Flurstück 912/26, Wirtschaft und Lage: Gebäude- und Freifläche Kolpingstraße 35, Größe 794,00 m².
Derzeitige Eigentümer: Anonymisiert
Auftraggeber: Amtsgericht Rockenhausen
Aktenzeichen: 2 K 1/26
Wertermittlungsstichtag: 04.03.2026



Der unbelastete **Verkehrswert (Marktwert)** i. S. d. § 194 BauGB für das mit einem Einfamilienhaus und einer freistehenden Garage bebaute Grundstück, beim Amtsgericht Rockenhausen, Grundbuch von Winnweiler, Blatt 1027, lfd. 2 zu 1, Gemarkung Winnweiler, Flurstück 912/26, Gebäude- und Freifläche Kolpingstraße 35, der Größe 794,00 m², wird als (Einzelwert) zum Wertermittlungsstichtag 04.03.2026 ermittelt in Höhe von rd.

237.000,00 €

Raunheim am Main, den 12.03.2026

Ausfertigung Nr. 1 von 5:

Dieses Gutachten enthält 52 Seiten mit 14 Anlagen mit insgesamt 66 Seiten. Das Gutachten wurde in 5-facher Ausfertigung erstellt, davon ein Archivstück für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.	Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse.....	4
2.	Allgemeine Angaben	5
2.1	Gegenstand des Gutachtens, Auftraggeber, Zweck und Wertermittlungstichtag ..	5
2.2	Objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte.....	6
3.	Grundstücksbeschreibung / rechtliche Gegebenheiten.....	9
3.1	Tatsächliche Eigenschaften und demografische Entwicklung.....	9
3.1.1	Großräumige Lage (Makrolage).....	9
3.1.2	Örtliche Lage (Mikrolage) mit Infrastruktur und Perspektiven.....	11
3.1.3	Umwelteinflüsse	14
3.2	Zustand des Wertermittlungsobjekts	15
3.2.1	Gestalt und Form.....	15
3.2.2	Baugrund, Straßenart, Grenzverhältnisse, Entwicklungs- und Erschließungszustand etc.	15
3.3	Rechtliche Gegebenheiten	15
3.3.1	Privatrechtliche Vorschriften und Vereinbarungen	15
3.3.2	Grundbuch.....	15
3.4	Öffentlich - rechtliche Vorschriften.....	16
3.4.1	Baulasten, Altlasten, Denkmalschutz und Beschränkungen	17
3.4.2	Bauplanungsrechtliche Situation.....	16
3.4.3	Bauordnungsrechtliche Situation	18
4.	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	19
4.1	Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung.....	19
4.2.	Wohnhaus (Einfamilienhaus).....	20
4.2.1	Art des Gebäudes, Erweiterungsmöglichkeiten, Modernisierungen	20
4.2.2	Gebäude, Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	21
4.2.3	Gebäudekonstruktion Wohnhaus (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	21
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	23
4.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	25
5.	Wertbestimmende technische und wirtschaftliche Daten	26
6.	Vermietungs- und Marktsituation	27
6.1	Aktuelle Vermietungssituation.....	27
6.2	Allgemeine aktuelle Marktsituation.....	27
6.2.1	Einordnung der Analyse des Immobilienmarktes allgemein	27
6.2.2	Gründe für steigende Immobilienpreise.....	27
6.3	Regionale und örtliche aktuelle Mietsituation	27
6.3.1	Einordnung des aktuellen örtlichen Mietmarkts	27
6.4	Transaktionsmarkt	28
7.	Wertermittlung Verkehrs-/Marktwertermittlung zum Stichtag 04.03.2026.....	29
7.1	Grundsätze zur Auswahl der Wertermittlungsverfahren	29
7.2	Verfahrenswahl mit Begründung	30

7.3	Vergleichspreise unbebauter und bebauter Grundstücke	30
7.4	Ermittlung des Bodenwerts	31
7.4.1	Abweichung vom Bodenrichtwert	32
7.4.2	Absoluter Bodenwert	33
7.5	Ermittlung des Marktwerts unter Anwendung des Sachwertverfahrens	34
7.5.1	Grundlagen des Sachwertverfahrens gemäß §§ 35 bis 39 ImmoWertV	34
7.5.2	Eingangserörterung für die Sachwertermittlung	36
7.5.3	Sachwertermittlung	41
7.6	Ermittlung des Marktwerts unter Anwendung des Ertragswertverfahrens	43
7.6.1	Grundlagen des Ertragswertverfahrens gemäß §§ 27 bis 28 ImmoWertV	43
7.6.2	Eingangserörterung für die Ertragswertermittlung	45
7.6.3	Ertragswertermittlung	50
7.7	Verfahrensergebnisse Sachwert und Ertragswert	51
7.8	Verkehrswert (Marktwert) zum Wertermittlungsstichtag 04.03.2026	52
8.	Swot-Analyse	53
9.	Karten	54
9.1	Übersichtskarte	54
9.2	Regionalkarte	55
9.3	Liegenschaftskarte	56
9.4	Orthophoto / Luftbild	57
10.	Photos	58
10.1	Photos Außenansicht	58
11.	Planunterlage Wohnhaus (Einfamilienhaus)	60
11.1	Kellergeschoss	60
11.2	Erdgeschoss	61
11.3	Querschnitt des Wohnhauses	62
12.	Wohn- und Nutzflächen	63
12.1	Wohn- und Nutzflächenberechnung	63
13.	Haftungsausschluss und Datenschutz	64

Anmerkungen:

Die Sachverständige hat an diesem Gutachten einschließlich Anhang und Fotografien ein persönliches Verwertungsrecht. Das Gutachten wurde nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck erstellt. Dieses vorliegende Gutachten darf ohne schriftliche Genehmigung der Sachverständigen nicht reproduziert, verwertet, verwendet, modifiziert, weitergegeben, veröffentlicht oder übersetzt werden. Sämtliche Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten darf ohne Einwilligung der unterzeichnenden Sachverständigen nicht getrennt werden. Eine Ausfertigung des Gutachtens wird im Büro archiviert. Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Es ist ausschließlich für den angegebenen Zweck (Zwangsversteigerung) durch das Gericht zu verwenden, da gegebenenfalls in der Wertableitung verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsersteigerung zu berücksichtigen sind. Jede anderweitige vollständige oder auszugsweise Verwendung des Gutachteninhalts und seiner Anlagen (z. B. freihändige Veräußerung außerhalb der Zwangsversteigerung, Verwendung durch Makler, sonstige Weitergabe oder Veröffentlichung etc.) bedarf einer Rückfrage und schriftlichen Genehmigung durch den Unterzeichner.

1. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Wertermittlungstichtag	04.03.2026
Qualitätstichtag	04.03.2026
Ortstermin	04.03.2026
Objekte:	
Einfamilienhaus:	105,34 m² Wfl.
Freistehende Garage:	32,13 m² Nfl.
Relativer Bodenrichtwert:	189,05 €/m²
Grundstücksgröße:	794,00 m²
Absoluter Bodenwert:	150.105,70 €
Sachwertverfahren:	
Vorl. Sachwert:	248.797,78 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	
- Anpassung an die Allgemeinen Wertverhältnisse nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV	
- Anpassung der bes. objektspezifischen Grundstücksmerkmale nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV	+ 11.679,78 €
Sachwert:	237.118,00 € rd. 237.000,00 €
Ertragswertverfahren:	
Vorläufiger Ertragswert:	103.299,73 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	
- Anpassung an die Allgemeinen Wertverhältnisse nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV	- 4.111,76 €
- Anpassung der bes. objektspezifischen Grundstücksmerkmale nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV	+ 11.679,78 €
Ertragswert:	237.613,89 € rd. 238.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert)	rd. 237.000,00 €
Objektqualität:	Fertighaus mit betoniertem Kellergeschoss. Das zu bewertende Objekt konnte von innen nicht besichtigt werden.
Standortqualität:	Gute Wohnlage
Verwertbarkeit/Beleihbarkeit:	Das zu bewertende Objekt konnte von innen nicht besichtigt werden.
Vermietbarkeit/Bezugsfähigkeit:	Es ist zum Wertermittlungstichtag unbewohnt.
Sonstiges:	Der Zugang zu den beiden zusammenliegenden Garagenöffnungen liegt in südlicher Richtung hinter dem Wohnhaus und ist ausschließlich über den rechten seitlichen Toreingang erreichbar.

2. Allgemeine Angaben

2.1 Gegenstand des Gutachtens, Auftraggeber, Zweck und Wertermittlungstichtag

Gegenstand des Gutachtens:	Zu bewerten ist das mit einem Einfamilienhaus und zwei Einzelgaragen bebaute Grundstück.
Adresse des Bewertungsobjekts:	67722 Winnweiler, Kolpingstraße 35
Auftraggeber, Auftragsdatum:	Mit Beschluss vom 12.02.2026 beauftragte das Amtsgericht die Sachverständige mit Schreiben vom 12.02.2026.
Auftragsinhalt, Verwendungszweck:	Erstellung eines Verkehrsgutachtens gemäß § 194 BauGB für die Zwangsversteigerung.
Qualitätsstichtag (Bestand und Zustand):	Der Qualitätsstichtag gemäß § 2 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Qualitätsstichtag: 04.03.2026.
Wertermittlungstichtag:	Der Wertermittlungstichtag gemäß § 2 Abs. 4 ImmoWertV ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist. Wertermittlungstichtag: 04.03.2026.
Tag der Ortsbesichtigung:	04.03.2026
Teilnehmer am Ortstermin:	Am 04.03.2026 in der Zeit von 9.00 Uhr – 09.30 Uhr die Sachverständige selbst nebst Mitarbeiter Herr Anonymisiert M. Sc. d. Wirtschaftswissenschaften (Assistent).
Umfang der Besichtigung:	Das bebaute Grundstück selbst konnte nicht besichtigt werden, da kein Eintritt gewährt wurde.
Örtliche Aufnahme im Ortstermin:	Die Sachverständige selbst.
Ende der Recherche:	12.03.2026
Beweisbeschluss:	Auftrag vom 12.02.2026 zur Erstellung eines Gutachtens über den Verkehrswert gemäß § 74 a ZVG des Objekts Kolpingstraße 35, 67722 Winnweiler, Gemarkung: Winnweiler, Flurstück: 912/26, Größe: 794 m². Es wird Bezug genommen auf den Beschluss vom 12.02.2026.
Einzelwert:	237.000,00 €
Überbauten:	keine

2.2 Objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte

Wertermittlungsgrundlagen und Literatur:

- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 5 G. zur vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348);
- Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 G. zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften v. 3.7.2023 (BGBl. I Nr. 176);
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805);
- Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung-BetrKV), vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346) zuletzt geändert durch Art. 4 G. v. 16.10.2023 BGBl. 2023 I Nr. 280;
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), Artikel 1 des Gesetzes vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), in Kraft getreten am 01.03.1999 zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306);
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003, 738); zuletzt geändert durch Artikel 2 G. v. 04.02.2026 BGBl. 2026 I Nr. 33;
- Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz, 2025 (letzte Veröffentlichung am 20.03.2025);
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1989 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673);
- Wohnflächenverordnung (WoFlV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346);
- Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz -GEG) vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt durch Artikel 3 d. G. vom 9.01.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4);

Von der Auftraggeberin wurden für die Gutachtenerstellung folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Schreiben des Amtsgerichts Rockenhausen vom 12.02.2026,
- Beschluss des Amtsgerichts Rockenhausen vom 12.02.2026,
- Grundbuchauszug vom 19.01.2026 vom Amtsgericht Rockenhausen.

Für die Gutachtenerstellung - lung wurden folgende Unter-

- Auszug der Übersichtskarte, Regionalkarte, Liegenschaftskarte und Orthofoto/Luftbild vom 19.02.2026;

lagen, Erkundungen und Informationen eingeholt:

- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 26.02.2026;
- Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis vom 20.02.2026;
- Auskunft Erschließungsbeitragsauskunft vom 19.02.2026;
- Auszug aus der Bodenrichtwertauskunft vom 24.02.2026;
- Auszug von Karten vom 20.02.2026;
- kVergleichspreise anwendbar, Mail vom 03.02.2026,
- Bauunterlagen vom 25.02.2026:
- Baubeschreibung von Oktober 1976;
- Baubeschreibung vom Fertighaushersteller Ausgabe 01.10.1975;
- Mitteilung über die Bestellung des Bauleiters vom 30.01.1977;
- Baugenehmigungsantrag von Oktober 1976;
- Bauschein vom 25.01.1977;
- Gesamtstandsicherheitsnachweis vom 20.01.1977;
- Baueginn Anzeige vom 15.12.1976,
- Liegenschaftskarte vom 25.01.1977;
- Bauunterlagen, (KG; EG; Schnitte, Außenansichten, Entwässerung) vom 25.01.1977;
- Planunterlagen vom Fertighaushersteller vom 01.10.1975;
- Grundriss und Querschnitt vom 25.01.1977;
- Wohnhaus und Garage, Planunterlage und Außenansicht, genehmigte Planunterlagen vom 16.08.1978,
- Entwässerungsplan vom Fertighaushersteller vom 04.07.1974;
- Nachbauschein vom 16.08.1978;
- Statische Typenberechnung für das Kellergeschoss vom, 13.12.1973,
- Statische Typenberechnung für das Fertighaus-Komforthaus vom, 01.03.1973,
- Prüfbericht für Baustatik vom 13.12.1973;
- Verlegeplan der Neudecke über Beton vom 11.10.1977;
- Verlegeplan der Fertigdecke über System vom 23.12.1977;
- Bewehrungsplan Kellergeschoss vom 18.12.1973;
- Plan Statische Gitterdecke über Garage von Oktober 1977;
- Positionsplan KG-Stürze von Dezember 1976;

- Statische Typenberechnung für das Fertighaus vom 13.01.1974;
- Prüfbericht vom Prüfamts für Baustatik vom 18.01.1974;
- Unterlagen; Zeichnungen vom Anschluss Binder 28 ° vom Fertighaushersteller;
- Statische Typenberechnung für das Kellergeschoss bzgl. Normal und Klinkerausführung vom, 01.03.1973,
- Bauantrag für die Errichtung einer Ölfeuerungsanlage nach DIN 4755 und 4787 ohne Datum;
- Bauartzulassungsbescheinigung für Kunststoff-Batterietanks ohne Datum;
- Wohn- und Nutzflächenberechnung von September 1978;

Urheberschutz:

Alle Rechte vorbehalten. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Mieter:

kein

Zwangsverwalter:

kein

Vom Eigentümer wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

keine

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:

Durch den Mitarbeiter wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Begleitung im Ortstermin,
- Entwurf der Makro-, und Mikrolage.

Eine Überprüfung der o.g. Tätigkeiten erfolgte durch die Sachverständige.

3. Grundstücksbeschreibung / rechtliche Gegebenheiten

3.1 Tatsächliche Eigenschaften und demografische Entwicklung

3.1.1 Großräumige Lage (Makrolage)

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Landkreis:	Donnersbergkreis
Verbandsgemeinde:	Winnweiler
Ortsgemeinde:	Winnweiler
Ort und Wirtschaft:	Wirtschaft und Unternehmen

- **Gewerbeparks:** Ein zentraler Wirtschaftsfaktor ist der Gewerbepark Lorenhek, der verkehrsgünstig an der A63 liegt. Auf rund 120.000 m² sind dort Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe angesiedelt.
- **Branchen:** Die Wirtschaftsstruktur ist mittelständisch geprägt. Zu den ansässigen Branchen zählen unter anderem der Bereich Immobilien und Dienstleistungen.
- **Industrie und größere Arbeitgeber:** Es gibt einige größere Unternehmen (wie z. B. MOBOTIX AG oder Schramm Werkstätten GmbH) und Industrieansiedlungen in und um Winnweiler.

Demografische Struktur:

Stichtag der Datenerhebung ist der 31.12.2024¹. Winnweiler weist 4.765 Einwohner auf. Bezüglich der Gesamtfläche von 21,8 km² ergibt sich eine **Bevölkerungsdichte von 219 Einwohnern pro km²**. Damit ist Winnweiler eine Stadt mit niedriger Besiedlungsdichte². Im Zeitraum vom Jahre 2020 bis 2024 nahm die Bevölkerung von 4.868 Einwohnern (2020) auf 4.765 Einwohner (2024) ab. Dies entspricht einer Abnahme von 2,12 %. Im selben Zeitraum wuchs die gesamte Bevölkerung in Deutschland um 0,51 %, während die gesamte Bevölkerung in Rheinland-Pfalz für den gleichen Zeitraum um 0,76 % zunahm. Das Durchschnittsalter der Einwohner von Winnweiler beträgt 45,20 Jahre (Stand: 2023) und liegt damit über dem bundesweiten Durchschnitt von 44,6 Jahren (Stand: 2023). Bezüglich der Altersstruktur

¹ Hinweis: Stichtag der Datenerhebung ist der 31.12.2024, soweit nichts anderes angegeben.

² Laut der amtlichen Einteilung des Verstädterungsgrades.

lässt sich die Bevölkerung von der Gemeinde Winnweiler wie folgt einteilen (Stand: 15.05.2022):³

- unter 3 Jahren: 162
- 3-5 Jahre: 157
- 6-9 Jahre: 203
- 10-15 Jahre: 271
- 16-18 Jahre: 143
- 19-24 Jahre: 276
- 25-39 Jahre: 846
- 40-59 Jahre: 1.347
- 60-66 Jahre: 472
- 67-74 Jahre: 450
- 75 Jahre und älter: 432⁴

Arbeitssituation: Winnweiler hat insgesamt 1.892 sozialversicherungspflichtig beschäftigte Personen (Stand: 30.06.2025) vorzuweisen. In Winnweiler (Stand: Juni 2025) sind insgesamt 192 Personen arbeitslos gemeldet, darunter 86 Langzeitarbeitslose, die mindestens ein Jahr lang arbeitslos sind. Es gibt in Winnweiler 58 Arbeitslose über 55 Jahren und zwölf Arbeitslose unter 25 Jahren, die in der Gesamtzahl der 192 Arbeitslosen bereits enthalten sind.

Leerstandsquote:

Im Jahr 2022 wies der Landkreis Donnersbergkreis eine Leerstandsquote zwischen 4 % bis 6 % auf. Deutschlandweit betrug die Leerstandsquote für dasselbe Jahr 4,5 %.⁵

Überörtliche Anbindung / Entfernungen:

Nächstgelegene größere Städte:

Rockenhausen: ca. 7 km nördlich (Luftlinie entfernt).

Kirchheimbolanden: ca. 17 km nordöstlich (Luftlinie entfernt).

Kaiserslautern: ca. 15 km südwestlich (Luftlinie entfernt).

Eisenberg (Pfalz): ca. 17 km östlich (Luftlinie entfernt).

³ Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

⁴ Gemäß des Herausgebers, der statistischen Ämter des Bundes und der Länder, ist Folgendes anzumerken: Für die Wahrung der Geheimhaltung nach § 16 Bundesstatistikgesetz (BStatG) wurde für Auswertungen, die ausschließlich auf demografischen Daten, Gebäude- und Wohnungsdaten, Haushaltsdaten und Familiendaten basieren, ein Verfahren der stochastischen Überlagerung nach der Cell-Key-Methode (CKM) angewendet. Einige Fallzahlen werden daher gegenüber ihrem Originalwert leicht verändert ausgewiesen. Dies hat z. B. zur Folge, dass sich die ausgewiesenen Einzelwerte betreffend der Altersgruppen als Summe (4.759 Einwohner) nicht ganz der gesamten Einwohnerzahl von Winnweiler (4.766 Einwohner) entsprechen. Dieses Vorgehen soll neben dem Schutz von Einzelangaben eine hohe Datenqualität sichern.

⁵ Quelle: Deutschlandatlas, herausgegeben vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, Referat S III 1 – Grundsatzangelegenheiten Raumordnung, Raumentwicklung, Krausenstraße 17 – 18, 10117 Berlin, Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung; Statistische Ämter des Bundes und der Länder: Zensus 2022 – Gebäude- und Wohnungszählung <https://www.deutschlandatlas.bund.de/DE/Karten/Wie-wir-wohnen/046-Wohnungslerstand.html>

Grünstadt: ca. 24 km östlich (Luftlinie entfernt).

Bundesstraßenausfahrt: über die Bundesstraße 48 nordöstlich ca. 1 km (Luftlinie entfernt).

Autobahnausfahrt:

Über die Autobahn A 63 (ca. 3 km Luftlinie entfernt) ist Winnweiler südöstlich an das Fernstraßennetz angebunden.

Flughafen: City Airport Mannheim, ca. 50 km südöstlich (Luftlinie entfernt).

3.1.2 Örtliche Lage (Mikrolage) mit Infrastruktur und Perspektive

Ortsteil:

Das zu bewertende Objekt liegt im Westen der Verbandsgemeinde Winnweiler in einer überwiegend homogenen Wohnbebauung. Die Bauweise in dieser Wohnlage ist offen.

Bushaltestelle:

Die am nächsten gelegene Bushaltestelle Nr. 136, 137, 903, 905, 908 und 911 befindet sich an der „Albert-Schweitzer“ Realschule in der Schulstraße 23 und ist ca. 716 m (Luftlinie entfernt). Folgende Orte werden angefahren: Nr. 136: Winnweiler-Börstadt-Enkenbach-Alsenborn-Kaiserslautern, Nr. 137, Falkenstein (Ortsmitte), Wambacherhof Imsbach (Langheckerhof), Imsbach (Ortsmitte), Winnweiler (Bahnhof), Winnweiler (A.Schw.-Realschule), Winnweiler (W.-Erb-Gymnasium), Winnweiler (Katasteramt), Nr. 903: Mannheim, Dreisen, Holidahof, Standenbühl, Jakobsweiler, Steinach, Börstadt, Breuningweiler, Sippersfeld, Münchweiler, Alsenbrück-Langmeil, Winnweiler (Bahnhof), Nr. 905 Winnweiler-Münchweiler-Rohrbach und zurück, Nr. 908 Winnweiler-Rockenhausen-Alsenz und zurück, Nr. 911 Rockenhausen-Gehrweiler-Lohnsfeld-Winnweiler und zurück,

Bahnhof:

Winnweiler Bahnhof ca. 1 km nordöstlich (Luftlinie entfernt), verkehren folgende Linien-Züge: RB65, RE15, RE17 und RE21. Richtungen: Kaiserslautern, Bingen (Rhein), Boppard,

Parkmöglichkeiten Kolping Str. 35:

Das Objekt befindet sich auf der südlichen Straßenseite. Es gibt keine Parkmöglichkeiten für die Anwohner auf der Straße. Es ist keine Parkraumbewirtschaftungszone ausgewiesen.

Lagequalität (Wohn- und Geschäftslage):

Als Wohnlage, Bürolage und nicht störendes Gewerbe geeignet. Als Industrielage und stören-des Gewerbe nicht geeignet.

**Nachbarschaft und Umgebungs-
bauung:**

Das Bewertungsobjekt ist in offener Bauweise rundherum von ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern umgeben.

Infrastruktur Zustand:

Schulen: Maria-Montessori-Grundschule ca. 0,83 km (Luftlinie entfernt) in Winnweiler. Wilhelm-Erb-Gymnasium ca. 0,86 km (Luftlinie entfernt) in Winnweiler. Förderverein Albert-Schweitzer-Real-schule plus e. V. ca. 0,74 km (Luftlinie entfernt) in Winnweiler.

Kindergarten: Protestantische Kindertagesstätte Winnweiler ca. 0,98 km (Luftlinie entfernt) in Winnweiler.

Ärzte: Arzt ca. 1,22 km (Luftlinie entfernt) in Winnweiler. Zahnarzt ca. 1,00 km (Luftlinie entfernt) in Winnweiler.

Krankenhaus: Westpfalz-Klinikum GmbH | Standort IV Rockenhausen ca. 7,40 km (Luftlinie entfernt) in Rockenhausen.

Alten- und Pflegeheim: Zoar – Wohnanlage an der Prinzenstraße ca. 1 km (Luftlinie entfernt) in Winnweiler.

Apotheke: „Adler-Apotheke“ ca. 1,28 km (Luftlinie entfernt) in Winnweiler.

Lebensmittelgeschäfte: PENNY ca. 6,47 km (Luftlinie entfernt) in Rockenhausen. Edeka Daigle ca. 1,56 km (Luftlinie entfernt) in Winnweiler. ALDI SÜD ca. 1,71 km (Luftlinie entfernt) in Winnweiler. Netto Marken-Discount ca. 1,47 km (Luftlinie entfernt) in Winnweiler. REWE ca. 6,84 km (Luftlinie entfernt). Lidl ca. 6,72 km (Luftlinie entfernt) in Winnweiler.

Drogerie: dm-drogerie markt ca. 6,74 km (Luftlinie entfernt) in Rockenhausen.

Restaurant: Maison Dao und Pizzeria Calabria beide ca. 1,05 km (Luftlinie entfernt) in Winnweiler.

Freizeiteinrichtungen: Ski-Club Donnersberg e. V. 0,20 km (Luftlinie entfernt) in Winnweiler. Tischtennisverein „TTC Winnweiler e. V.“ Spielplatz 0,24 km (Luftlinie entfernt) in Winnweiler. Sportplatz ca. 0,32 km (Luftlinie entfernt) in Winnweiler. Schwimmbad ca. 1 km (Luftlinie entfernt) in Winnweiler. Tennisplatz ca. 1,17 km (Luftlinie entfernt) in Winnweiler. DRK Ortsverein Winnweiler e. V. und Freiwillige Feuerwehr Winnweiler beide ca. 1,30 km (Luftlinie entfernt) in Winnweiler.

Banken: Sparkasse Donnersberg – Niederlassung ca. 1,17 km (Luftlinie entfernt) in Winnweiler.

Post: Deutsche Post Filiale 597 ca. 1,56 km (Luftlinie entfernt) in Winnweiler.

Bäckerei: „Bäckerei Grünwald Winnweiler“ beide ca. 1,46 km (Luftlinie entfernt) in Winnweiler.

Infrastruktur – Perspektiven:

In der Verbandsgemeinde Winnweiler entsteht ein neues Industriegebiet „Lorenhek“ mit rund 12 Hektar Fläche zwischen Lohnsfeld und Winnweiler.

Die Ortsgemeinde Winnweiler erhält im Rahmen der Städtebauförderung eine Zuwendung in Höhe von 260.000 € aus dem Bund-Länder-Programm „Wachstum und nachhaltige Entwicklung – Nachhaltige Stadt“.

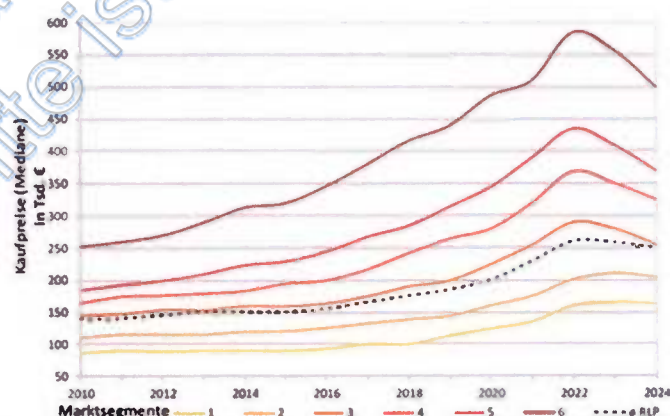
Die Ortsgemeinde Winnweiler beabsichtigt, die Fördermittel unter anderem für die Neustrukturierung des Parkplatzes unterhalb der Alsenz-Hochbrücke zu verwenden. Dies soll dazu beitragen, die Verkehrs- und Infrastruktur in einem verkehrssicheren Zustand zu halten. Zudem sollen die bewilligten Mittel der Sanierung und Verstärkung der darüber liegenden Holzbrücke zugutekommen, indem durch eine neue Stahlkonstruktion die Sicherheit und die Tragfähigkeit erhöht werden sollen.

Wohnlage:

Das Wertermittlungsobjekt liegt in einer guten Wohnlage.

Immobilienmarkt, Angebot und Nachfrage auf dem Grundstücksmarkt:

Entwicklung der Preisniveaus (Mediane in Tsd. €) für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke



Die vorliegende Abbildung zeigt die Entwicklung der Preisniveaus (Mediane in Tsd. €) für bebaute Ein- und Zweifamiliengrundstücke in Rheinland-Pfalz, gruppiert nach Marktsegmenten jeweils zum 01.01. des Jahres (Datengrundlage: ca. 225.000 Kaufpreise, Stand: 30.09.2024).

Im Gesamten ist zu erkennen, dass der durchschnittliche Verlauf der Kurve für ganz Rheinland-Pfalz bis zum Jahr 2022 eine Steigerung der Kaufpreise von

Ein- und Zweifamilienwohnhäusern von rd. 83 % aufzeigt. Seit dem Jahr 2016 weist die Kurve im Vergleich zu den Vorjahren einen steileren Anstieg auf und erreicht das Maximum Mitte des Jahres 2022. Seitdem sind die Kaufpreise über alle Marktsegmente hinweg rückläufig.

Unterteilt man Rheinland-Pfalz in die oben genannten sechs Marktsegmente mit vergleichbaren Grundstücksmärkten, kann man erkennen, dass sich die durchschnittlichen Kaufpreise von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern in den einzelnen Marktsegmenten sehr unterschiedlich entwickeln (Bewertungsobjekt befindet sich im Marktsegment 3). Im Marktsegment 6 steigen die durchschnittlichen Kaufpreise seit 2010 kontinuierlich an und haben sich bis Mitte 2022 mehr als verdoppelt. Dagegen sind die durchschnittlichen Preise in den Marktsegmenten 1 und 2 bis 2015 kaum gestiegen. Erst danach kommt es auch in diesen beiden Marktsegmenten zu höheren Steigerungsraten (2016 bis 2020 ein Plus von rd. 30 % und von 2020 bis 2022 von rd. 27 %).

Auch der seit 2022 eintretende Rückgang der Kaufpreise fällt in den einzelnen Marktsegmenten unterschiedlich aus. Die Preise in den Marktsegmenten, die zuvor einen starken Anstieg zeigten, geben im Vergleich auch wieder stärker nach und Bereiche mit bislang geringen Preissteigerungen (z. B. Marktsegmente 1 und 2) zeigen nur einen sehr geringen Rückgang.

Die Preisentwicklungen zwischen den eher ländlich strukturierten und den urbanen Räumen rücken etwas näher zusammen, da der Preisrückgang in den ländlicheren Gebieten nicht so stark ausfällt wie im urbanen Bereich. Ursächliche Auslöser für den Preisrückgang können u. a. das hohe bisherige Preisniveau, die Inflation, die Baukostenentwicklung, die Einkommensentwicklung, die Entwicklung der Rohstoffpreise und insbesondere die Zinsentwicklung sein.

3.1.3 Umwelteinflüsse

Immissionen: keine

Beeinträchtigungen: keine

Straßenverkehrslärm: kein

Fluglärm: kein

Gefahren aus dem Untergrund: Gemäß § 5 Abs. 4 ImmoWertV sind neben den Lagemerkmalen von Grundstücken, der Verkehrsanbindung, der Nachbarschaft, der Wohn- und Geschäftslage auch die Umwelteinflüsse zu erkunden. Nach

Auskunft des Landesamts für Umwelt Rheinland-Pfalz ist auf dem zu bewertenden Grundstück mit keiner Hochwassergefährdung zu rechnen.

In diesem Gutachten wird unterstellt, dass diese Gefahren, da sie flächendeckend bekannt sind, bereits in den Bodenrichtwerten eingepreist sind. Deshalb ist kein weiterer Abschlag erforderlich.

Baugrundverhältnisse:

Soweit ersichtlich, handelt es sich um normal gewachsenen, tragfähigen Baugrund ohne besondere Grundwassereinflüsse. Aus den Unterlagen gehen keine Anhaltspunkte für Gründungen (Pfahlgründungen oder Bergschäden) hervor, Bodenuntersuchungen lagen nicht vor. Im Übrigen wird auch aufgrund der vorhandenen Altbebauung von normalen Gründungsverhältnissen ausgegangen.

Starkregen- und Hochwasservorsorge:

Das zu bewertende Objekt ist bei Starkregen nicht von einem potenziellen Starkregenzuflussweg oder einem Starkregenabflussweg betroffen.

Angaben zur Nachbarschaft des Grundstücks:

Es bestehen keine Auffälligkeiten in Bezug auf Lärm, Geruch und außergewöhnliche Nutzungen.

3.2 Zustand des Wertermittlungsobjekts

3.2.1 Gestalt und Form

Straßenfront:

Straßenfront: ca. 22,00 m breit

mittlere Tiefe:

mittlere Tiefe: ca. 36,10 m

Flurstücks Größe:

ca. 794,00 m²

3.2.2 Baugrund, Straßenart, Grenzverhältnisse, Entwicklungs- und Erschließungszustand etc.

Entwicklungszustand:

Ortsüblich erschlossenes, geordnetes, baureifes Land.

Erschließung gesichert über:

Das zu bewertende Objekt ist über die „Kolpingstraße“ erschlossen.

Straßenart:

Anliegerstraße

Straßenausbau:

Straßenfahrbahn aus Bitumenbelag, Bürgersteig beidseitig vorhanden bestehend aus Knochenbeton-

	tonsteinen. Die Straße fällt mit einem geringen Gefälle von West nach Ost ab.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Elektrischer Strom, Wasser und Abwasser aus Zu- und Ableitung aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Gasanschluss sowie Internetanschluss sind vorhanden.
Abgabenrechtlicher Zustand:	Bzgl. der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach Baugesetzbuch (BauGB) und Kommunalabgabengesetz (KAG) ist es zum Wertermittlungsstichtag abgabenfrei.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	kein
Anmerkungen:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichspreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen werden auftragsgemäß nicht angestellt.

3.3 Rechtliche Gegebenheiten

3.3.1 Privatrechtliche Vorschriften und Vereinbarungen

Der Auftragnehmerin liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 19.01.2026 vor. Hier-nach liegen in Abteilung II des Grundbuchs keine Rechte und Lasten vor. Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

3.3.2 Grundbuch

Der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 19.01.2026 vor. Hiernach bestehen folgende Eintragungen:

Grundbuchdaten:

Grundbuch (nur auszugsweise)

Amtsgericht Rockenhausen,
Grundbuch von Winnweiler

Blatt 1027

Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr. 1: gelöscht;

lfd. Nr. 2 auf 1: Gemarkung: Winnweiler, Flurstück: 912/26, Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche, Kolpingstraße 35, Größe: 794,00 m².

Abteilung I:

lfd. Nr. 1 a) gelöscht;

lfd. Nr. 1 b): gelöscht;

lfd. Nr. 2: gelöscht;

lfd. Nr. 3: Eigentümer: Anonymisiert.

Abteilung II:

Keine Eintragungen vorhanden.

Abteilung III:

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

3.4. Öffentlich - rechtliche Vorschriften

3.4.1 Baulasten, Altlasten, Denkmalschutz und Beschränkungen

Baulasten:

Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Anmerkung:

Aufgrund der Struktur des Baulastenverzeichnisses erstreckt sich die behördliche Auskunft auf die Frage, ob Eintragungen zu Lasten der zu bewertenden Grund- bzw. Flurstücks vorhanden sind. Begünstigende Baulasten können hierdurch nicht festgestellt werden. Es ergeben sich hierzu keine entsprechenden Anhaltspunkte.

Altlastenauskunft:

Bzgl. des Bodenschutzkatasters ist das zu bewertende Grundstück nicht als bodenschutzrechtlich relevante Fläche registriert. Es liegt kein Verdacht auf Altlasten vor. Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Bereich dieser Flurstücke dennoch bislang nicht bekannte und daher nicht erfasste Bodenbelastungen/schädliche Bodenveränderungen, Altstandorte/Verdachtsflächen und/oder Altablagerungen befinden können und das Kataster somit Lücken aufweisen kann. Insoweit wird für die Auskunft keine Haftung übernommen.

Denkmalschutz:

Es ergeben sich hierzu keine entsprechenden Anhaltspunkte.

3.4.2 Bauplanungsrechtliche Situation

Das Baugesetzbuch (BauGB) bezeichnet den Flächennutzungsplan als vorbereitenden, nicht rechtsverbindlichen Bauleitplan, der rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtische Ordnung enthält (§ 1 (2) BauGB).

Die nachfolgend wiedergegebenen Angaben zum Planungsrecht hat die Sachverständige erhoben.

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsgrundstückes ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Darstellungen im Bebauungsplan: Das Bewertungsgrundstück liegt nicht in einem rechtskräftigen Bebauungsplan. Es wurde für das Gebiet, in dem sich das Objekt befindet, kein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst. Das Bewertungsgrundstück liegt im Zusammenhang eines bebauten Ortsteils nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB. Der Bebauungsplan „Kreuzweg Kalkäcker, Hainzenthal“, wurde nie konstitutiv beschlossen.

Das Bewertungsobjekt liegt auch nicht im Bereich zukünftiger Planungen.

3.4.3 Bauordnungsrechtliche Situation

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens und der vorliegenden Bauunterlagen durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen tiw. unterstellt.

4. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

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

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

Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung wurden Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer angemessenen Erforschung des Sachverhalts, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

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

In der nachfolgenden Wertermittlung werden nur Kosten für Arbeiten berücksichtigt, die das Bewertungsobjekt für die gewählte Restnutzungsdauer nutzbar machen. Grundlegende Modernisierungsarbeiten, die zu einer nachhaltigen Verlängerung der Restnutzungsdauer führen, werden nachfolgend nicht zugrunde gelegt. Für die Ermittlung des Verkehrswertes fließen Aufwendungen für Instandsetzungen etc. jedoch nur in dem Maße ein, wie sie von den Marktteilnehmern berücksichtigt werden.

Wertmäßig gefasste Aussagen über Bauschäden oder Baumängel (auch im Bewertungsteil) beruhen auf überschlägigen Berechnungen bzw. Schätzungen. Die Wertangaben sollen als Anhaltspunkte der vermuteten Beseitigungskosten der Bauschäden bzw. Baumängel dienen und stellen nicht die Kosten einer tatsächlichen Behebung der Bauschäden oder Baumängel dar.

Für einen möglichen Erwerber ist zu beachten, dass sich aus den Instandhaltungsmaßnahmen gesetzliche Verpflichtungen zur energetischen Aufwertung ergeben können. Ebenso sind bereits bestehende Nachrüstplichten zu beachten. Nicht ausdrücklich genannte Aufwendungen hierfür sind im Gutachten nicht erfasst.

Boden- und Baugrunduntersuchungen sowie Untersuchungen auf verdeckte Baumängel wurden nicht vorgenommen. Gleichfalls wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz sowie Schadstoffbelastungen vorgenommen. Derartige Untersuchungen entsprechen nicht den Untersuchungen einer allgemeinen Grundstückswertermittlung. Bei Bedarf sind Spezialinstitute zu beauftragen.

Zubehör (§ 97 BGB), gewerbliches Inventar (§ 98 BGB) und Mobiliar (z. B. Einbauküchen oder Schränke etc.) werden nicht bewertet. Die nachfolgende Beschreibung des in der Ortsbesichtigung festgestellten Zustandes gilt ausschließlich für den Wertermittlungsstichtag **04.03.2026**.

4.2 Wohnhaus (Einfamilienhaus)

4.2.1 Art des Gebäudes, Erweiterungsmöglichkeiten, Modernisierungen

Art der Gebäude:	Einfamilienhaus: eingeschossiges Gebäude mit nicht ausgebautem Dachgeschoss und Vollunterkellerung. Zwei zusammenstehende Einzelgaragen: eingeschossig.
Baujahr:	Einfamilienhaus: 1978, zwei Einzelgaragen 1978
Erweiterungsmöglichkeiten:	Nur mit Rücksprache des Bauamtes. unbekannt
Modernisierungen:	Einfamilienhaus: unbekannt, zwei Einzelgaragen: unbekannt
Energieeffizienz:	Ein Eintritt wurde nicht gewährt. Ein Energieverbrauchsausweis liegt nicht vor. Demnach kann der Endenergiebedarf und der Primärenergiebedarf nicht ermittelt werden. Nach heutiger Verkehrsauffassung, auch im Hinblick auf das GEG, ist eine Auswirkung auf die künftige Entwicklung der Immobilie möglicherweise zu erwarten. Ein Energieausweis lag nicht vor. Es kann keine Wertung vorgenommen werden.
Barrierefreiheit:	Ein Eintritt wurde nicht gewährt. Bzgl. der barrierefrei gemäß DIN 18040-2: 2011-09 konnten keine Feststellungen getroffen werden. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u. a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart, etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Außenansicht:	Einfamilienhaus: Außenfassade: Fertigbetonteilputz weiß gestrichen, Sockel, grau gestrichen Fenstereinfassung rahmen grau gestrichen, Türeinfassungen grau gestrichen. Garagen: Außenansicht: tlw. unverputzt und grau gestrichen im Sockelbereich.
Raumaufteilung:	Erdgeschoss: Diele, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche, Badezimmer ⁶ .

Kellergeschoss: zwei Zimmer, Flur und Ölheizungsraum

4.2.2 Gebäude, Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Wohnhaus (Einfamilienhaus):

Kellergeschoss: Kellerflur, Zimmer Nr. 2, Zimmer Nr. 3.

Erdgeschoss: Küche, Abstellraum, Badezimmer und WC, Diele, Kinderzimmer, Elternschlafzimmer und Wohnzimmer

Dachgeschoss: unbekannt

Zwei Einzelgaragen:

Kellergeschoss: Zwei Einzelgaragen

4.2.3 Gebäudekonstruktion Wohnhaus Fertighaus (Einfamilienhaus) (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Art der Gründung: Streifenfundament aus Stampfbeton, Bn 150, (Bodenplatte Bn 150),

Kellergeschoss: Kellermauerwerk: Außenwände, tragende Innenwände: HBL 50 in Mörtelgruppe II.

Sockelausführung: Außen: 1,5 cm Zementputz mit zweimaligem Anstrich zur Abdichtung nach DIN 4117 Bitumen-Anstrich.

Kellerfußboden: Bodenplatte 15 cm Stampfbeton Bn 150, Zementestrich, schwimmender Estrich, 3 cm Dämmung Folie 4 cm Estrich.

Konstruktionsart: Fertighaus von Typ Großtafelbauart

Entwässerung: Grundleitungen Kunststoff-Abflussrohre nach DIN 19531

Fertighaus:

Außenwand-Putzausführung: Von innen nach außen: 18,0 mm Gipskartonplatten, 0,1 mm Polyäthylen-Folie, 90 mm Holzfachwerk, 80,0 mm Wärmedämmstoff, 10,0 mm Holzspanplatten, 20,0 mm Distanzleisten, 8,0

mm Asbestzementplatten, Gesamtdicke 146,0 mm, Brandschutz: F 30, Wärmeschutz: Erfüllt die Anforderungen gem. DIN 4109 für Lärmpegelbereich III.

Giebeldreieckputzausführungen:

Von innen nach außen: 18,0 mm Gipskartonplatten, 0,1 mm Polyäthylen-Folie, 90 mm Holzfachwerk, 80,0 mm Wärmedämmstoff, 10,0 Holzspanplatten, 30,0 mm Distanzleisten, 8,0 Asbestzementplatten, Gesamtdicke 156,00 mm. Brandschutz: F 30 (feuerhemmend), Schallschutz: Erfüllt die Anforderungen gem. DIN 4109 für Lärmpegelbereich III.

Außenwandbeplankung:

Zurückliegende Terrassenwand von innen nach außen: 18,0 mm Gipskartonplatten, 0,1 mm Polyäthylen-Folie, 90 mm Holzfachwerk, 80,0 mm Wärmedämmstoff, 10,0 Holzspanplatten, 20,0 mm Distanzleisten, 13,0 mm Beplankung, Gesamtdicke 151,00 mm. Wärmeschutz, Schallschutz. Erfüllt die Anforderungen gem. DIN 4109 für Lärmpegelbereich III.

Innenwand (nicht tragend):

15,0 mm Gipskartonplatten, 45,0 mm Holzfachwerk, 40,0 mm Wärmedämmstoff, 15,0 Gipskartonplatten, 134,0 mm Holzfachwerk, 80,0 mm Wärmedämmstoff, 15,0 mm Gipskartonplatten/Holzspanplatten, 164,0 mm Gesamtdicke zzgl. Keramikfliesen.

Geschossdecken:

Fußbodenkonstruktion zur Decke über Kellergeschoss Unterbau: Polyäthylen-Folie, doppellagig, hartschaumdämmstoff: 30,0 mm, Druckausgleichsschicht: 2 x 10 mm, Gesamtdicke: 50,0 mm.

Decke über Erdgeschoss bei: 20° und 28° Dachneigung von unten nach oben: 19,0 mm Holzspanplatten, 90,0 mm Holzbalken, 200,0 mm Binderuntergurte lt. stat. Berechnungen, 10,0 mm Holzfaserplattenstreifen bitumiert, 60,0 mm Wärmedämmstoff, 19,0 mm Holzspanplatten als Laufsteg (1,25 m breit), 248,0 mm Gesamtdicke

Fenster:

Holzfenster, hell lackiert mit hell grauem Kunststoffbekleidungsrahmen. Normalfenster: Doppelfalzausführung mit Dichtungslippe, Isolierverglasung, Einhand-Drehkippsbeschlag. Türhohes Fenster; zargenverglastes Fenster, feststehend mit Isolierverglasung. Terrassentür; Doppelfalzausführung mit Dichtungslippe, Isolierverglasung und Einhand-Drehkippsbeschlag.

Rolladen:	Kunststoff-Lamellen
Türen:	<u>Haustür:</u> Rahmentür aus Leichtmetall mit Glasfüllung, hell eloxiert mit hellgrauem Kunststoffbekleidungsrahmen, Dichtungslippe, Zylindersicherheitsschloß. <u>Innentür:</u> Sperrtür mit Edelfurnier mit vollem Blatt oder Glasfüllung, farblos lackiert, Dichtungslippe, Eloxal-Leichtmetallbeschlag.
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Satteldach mit Holbinderkonstruktion mit aufliegender Unterspannbahn, Latung, Eindeckung: Betondachsteine, Dachneigung, Brandschutz. Harte Bedachung. Stirnbrett aus nordischer Fichte. Dachkasten verbrettert mit Lüftungsfugen. <u>Dachform:</u> 28° Satteldach <u>Dachausstieg:</u> mit verstellbarem Dachfenster einschließlich Standrost in der Nähe des Schornsteins bei geneigten Dächern. <u>Treppe:</u> Holzeinschubtreppe in der Diele bei 20 ° Satteldach vom Erdgeschoss zum Dachraum.

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz. Entwässerung über Kunststoffabflußrohre nach DIN 19560 und DIN 19561. Bewässerung über Kupferrohre. Dachentwässerung: außenliegend, Kunststoffregennrinnen und Fallrohre nach DIN 18469.
Abwasserinstallationen:	Ableitung in das kommunale Abwassernetz.
Elektroinstallation:	Entsprechend VDE 0100/5-75 Antennen: Leitung zum Dachraum. Leerdose mit Kabel für Telefonanschluß. Die Installation erfolgt grundsätzlich in Mantelleitung HTM nach VDE 029J. SchukoSteckdosen und Flächenschalter, Konsumentenverteiler im Bereich der Diele. Telefonanschluss unbekannt, Internetanschluss vorhanden unbekannt.

Heizung:	Öl-Zentralheizung (gemäß Bauunterlagen), Einrichtung von Bädern und Art der Wasserbereitung: unbekannt
Warmwasserversorgung:	Unbekannt ob mittels Zentralheizung oder Boiler.
Sanitär-Einrichtung:	Ein Badezimmer: mit einem Waschbecken, einer Badewanne und einer Toilette, (gemäß Planunterlagen). Emaillierte Badewanne, Wannenfüll- und Brausebatterie mit verstellbarer Schlauch- brause, Badetuchhalter, Wannengriff mit Seifenschale (gemäß Bauunterlagen). Waschtisch aus Porzellan mit Einlochbat- terie, Spiegelschrank mit Rasiersteckdose und Beleuchtung, Doppelhandtuchhalter (gemäß Bauunterlagen). Toilettenbecken aus Porzellan mit tiefhäng- endem Kunststoffspülkasten, Toilettensitz mit Deckel, (gemäß Bauunterlagen).
Küchenausstattung:	Unbekannt, nicht in der Wertermittlung er- halten.
Baumängel; Bauschäden:	Da ein Eintritt nicht gewährt wurde konnten evtl. vorhandene Baumängel und Bauschä- den nicht eruiert werden. Es wird ein Risiko- abschlag in Höhe von 10 % vorgenommen.
Modernisierungsmaßnahmen:	In Bezug auf evtl. Modernisierungsmaßnah- men konnten keine Feststellungen getroffen werden, da kein Eintritt gewährt wurde.
Besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung über der Haustür be- stehend aus Plexiglas.
Besondere Einrichtungen:	In Bezug auf besondere Einrichtungen oder besondere technische Einrichtungen konnten keine Feststellungen getroffen werden, da kein Eintritt gewährt wurde.

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die vorgenannten Nutzungseinheiten konnten nicht besichtigt werden. Sie wären im Wesentlichen ausstattungs- und zustandgleich. Sie können deshalb nachfolgend zu einer Beschreibungseinheit zusammengefasst werden.

Bodenbeläge:

Küchen: unbekannt

Bäder/WC's: unbekannt

Wohn-, Schlafräume, Zimmer und Abstellräume: unbekannt

Flure: unbekannt

Wandbekleidungen:

Küchen: unbekannt

Bäder/WC's: unbekannt

Wohn-, Schlafräume, Zimmer und Abstellräume: unbekannt

Flure: unbekannt

Deckenbekleidungen:

Küchen: unbekannt

Bäder/WC's: unbekannt

Wohn-, Schlafräume, Zimmer und Abstellräume: unbekannt

Flure: unbekannt

Außenanlagen:

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, befestigte Gehflächen entlang des Wohnhauses vorne. Ein Eintritt wurde nicht gewährt. Der hintere Bereich des Grundstücks Gartenbereich konnte nicht besichtigt werden. Einfriedungen vorne sehr niedriges Mauerwerk mit Waschbetonplatten mit Kies. Einfriedung hinteres Mauerwerk mit Doppelstabmattenzaun. Einfriedung vorne rechts Toreinfahrt mit Doppelstabmattenzaun.

5. Wertbestimmende technische und wirtschaftliche Daten

Den Unterlagen entsprechend weist das gebäude folgende Gebäudedaten auf:

Gebäudeart:	Wohngebäude
Ur-Baujahr ca:	1978
Wiederaufbau etwa um:	
Alter zum Stichtag in Jahren (seit Wiederaufbau):	
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren:	80
Geschätzte Restnutzungsdauer aufgrund	
- der Art und Ausstattung des Gebäudes,	
- der konstruktiven Ausführung,	
- der Modernisierungen sowie noch auszuführender Instandsetzungsmaßnahmen	
in Jahren rund:	32
somit	
- theoretisches Alter in Jahren:	48
- theoretisches Baujahr:	
Bebaute Fläche (BF) des Grundstücks ⁷ :	Wohnhauses 79,90 m ² zwei Einzelgaragen 39,30 m ²
Grundflächenzahl (GRZ):	0,29
Geschossflächenzahl (GFZ):	0,20
Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ):	0,20
Bruttogrundflächen (BGF):	Wohnhauses 237,88 m ² BGF zwei Einzelgaragen: 39,30 m ² BGF
Wohnflächenberechnung des Wohnhauses (Einfamilienhauses):	104,99 m ² Wfl.
Nutzflächenberechnung des Kellergeschosses:	62,30 m ² Nfl.
Ausbauverhältnis	
Ausbauverhältnis I:	2,27
Ausbauverhältnis II:	0,44
Anzahl der Wohneinheiten	
Anzahl der Wohneinheiten:	1
Verhältnis BGF/WE (in m ² /WE):	238

⁷ Mit dem aufstehendem Gebäude genehmigte bebaute Fläche des Wohnhauses und zwei Einzelgaragen

6. Vermietungs- und Marktsituation

6.1 Aktuelle Vermietungssituation

Das zu bewertende Objekt war in einem unbewohnten Zustand. Es ist am Wertermittlungstichtag nicht bewohnt gewesen. Es bestanden keine Mietverhältnisse.

6.2 Allgemeine aktuelle Marktsituation

Nachfolgend eine Einordnung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und Analyse des allgemeinen Immobilienmarkts zum Wertermittlungstichtag.

6.2.1 Einordnung der Analyse des Immobilienmarktes allgemein

Ausgehend vom 1. Quartal 2004 (Index = 100) lag der empirica-Immobilienindex in für neu errichtete Eigentumswohnungen in Deutschland im 4. Quartal des Jahres 2025 bei 225 Punkten, ein Anstieg um vier Prozent im Vergleich zum Vorjahresquartal. Bei Bestandswohnungen betrug der Indexwert 226 Punkte, ein Zuwachs von 4,4 Prozent für die Entwicklung der Immobilienpreise.

Es wurden Angebotspreise untersucht. Die Angaben beziehen sich auf Eigentums- oder Mietwohnungen aller Baujahre mit einer Größe von 60 bis 80 Quadratmetern bzw. Ein- und Zweifamilienhäuser aller Baujahre mit einer Größe von 100 bis 150 Quadratmetern sowie jeweils einer höherwertigen Ausstattung. Die Analyse basiert auf über 2 Millionen Inseraten (über 100 Anzeigenquellen)⁸.

6.2.2 Gründe für steigende Immobilienpreise

Ein Grund für die nach einer kurzen Erholungsphase wieder steigenden Immobilienpreise ist die **starke Nachfrage bei gleichzeitig geringem Angebot**. In Deutschland wird zu wenig gebaut. Der Bedarf an Wohnungen bzw. an Wohngebäuden kann nicht gedeckt werden. Durch den Mangel an Wohnraum herrscht vor allem in den Ballungsräumen Wohnungsnot, was sowohl zu steigenden Mieten als auch zu Preissteigerungen bei Kaufimmobilien führt. Auch der **Mangel an Bauland** kann als einer der Gründe für die Preisentwicklung auf dem deutschen Immobilienmarkt aufgeführt werden. Im Jahr 2024 kostete ein Quadratmeter baureifes Land in Deutschland durchschnittlich rund 250 Euro. 15 Jahre zuvor waren es noch um die 120 Euro für den Quadratmeter. Knappes Bauland wird teurer und sorgt damit auch für insgesamt steigende Immobilienpreise. Des Weiteren führte die **Niedrigzinspolitik** der Europäischen Zentralbank - Mitte des Jahres 2022 folgte jedoch die Zinswende - ebenfalls zu einem Anstieg der Immobilienpreise. Einerseits machte diese die Finanzierung von Immobilien zwar günstiger, sie bedingte aber auch, dass durch niedrige Zinsen andere Anlagemöglichkeiten weniger attraktiv wurden. Als Folge wurde mehr in Immobilien investiert und die Preise am Immobilienmarkt nahmen durch die gesteigerte Nachfrage zu.

6.3 Regionale und örtliche aktuelle Mietsituation

Nachfolgend eine Einordnung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und Analysen des regionalen und örtlichen Immobilienmarkts zum Wertermittlungstichtag.

6.3.1 Einordnung des aktuellen örtlichen Mietmarkts

Markttrends und Prognosen:

Stabilisierung: Nach der Zinswende hat sich der Markt laut Berichten eingependelt; für das Gesamtjahr 2026 wird bundesweit ein moderater Anstieg von etwa 3 % bis 3,5 % erwartet.

⁸ Immobilienpreisentwicklung in Deutschland bis 2025, Veröffentlicht von Statista Research Department, 21.01.2026

Nachfrage: Die Nachfrage nach energieeffizienten Immobilien und Wohnraum im ländlich geprägten Raum mit guter Anbindung (wie Winnweiler) bleibt beständig.⁹

Der Mietpreis (Kaltmieten) (Angebotsmieten im Zeitraum 2020-2025) in Winnweiler liegen bei etwa 8,69 €/m² bis 9,09 €/m². In spezifischen Ortsteilen wie dem Kernort Winnweiler können die Preise für die Kaltmiete bis auf 9,51 €/m² steigen.

Die Entwicklung der Mietpreise (Angebotsmieten) für Häuser in Winnweiler und dem Donnersbergkreis insgesamt:

Winnweiler:

1.Q 2022	durchschnittlich: 7,61 €/m ² Wfl.
1.Q 2023	durchschnittlich: 8,60 €/m ² Wfl.
1.Q 2024	durchschnittlich: 8,97 €/m ² Wfl.
1.Q 2025	durchschnittlich: 9,30 €/m ² Wfl.
1.Q 2026	durchschnittlich: 9,94 €/m ² Wfl.

Donnersbergkreis:

1.Q 2022	durchschnittlich: 7,15 €/m ² Wfl.
1.Q 2023	durchschnittlich: 8,08 €/m ² Wfl.
1.Q 2024	durchschnittlich: 8,43 €/m ² Wfl.
1.Q 2025	durchschnittlich: 8,74 €/m ² Wfl.
1.Q 2026	durchschnittlich: 9,34 €/m ² Wfl.

Die Angebotsmieten sind nur Richtwerte. Es ist nicht erkennbar welches Baujahr, Fläche der zu vermieteten Wohnung, Art der Wohnung, Ausstattung und Lage, zugrunde liegen. Die Angaben hierzu konnten nicht überprüft werden.

Winnweiler (Donnersbergkreis) bietet überwiegend **mittlere bis gute Wohnlagen**, geprägt durch eine Kombination aus urbaner Infrastruktur und naturnahem Umfeld. Der Immobilienmarkt ist, wie in weiten Teilen Rheinland-Pfalz, durch moderate Steigerungen gekennzeichnet.

Die Wohnlagen in Winnweiler sind wie folgt. Im Ortskern/Zentrum bestehen im Mittel, dicht bebaute Bereiche mit guter Verkehrsanbindung. Die Wohngebiete in Randlage sind gut bis sehr gut. Es besteht eine offene Bebauung und eine Nähe zu Grünflächen. Im Umland bietet der Donnersbergkreis eine gute Mischung aus ruhigen Wohngegenden. Die Mietpreise sind tendenziell in Rheinland-Pfalz im Vergleich zum Vorjahr moderat um etwa 4,35 % gestiegen, mit einem durchschnittlichen Mietspiegel von 8,87 €/m² (Stand Q1 2026). Winnweiler ist aufgrund der Anbindung an die A63 als Wohnort attraktiv, was zu einer Nachfrage in den guten Lagen führt¹⁰.

6.4 Transaktionsmarkt

Für Winnweiler und ähnliche gleiche Lagen fanden in der Vergangenheit im Untersuchungszeitraum Juli 2017 bis April 2024, 522 Kauffälle statt für Ein- bis Zweifamilienwohnhäuser. Der vorläufige Sachwert lag in diesem Zeitraum zwischen 151.418,00 € bis 950.096,00 €. Im Median, für den Januar 2021, bei 416.721,00 € die real konstitutiv für vergangene Kauffälle statt fanden für Ein- Zweifamilienhäuser¹¹.

⁹ www.deutschland.immobilienscout24.de/news

¹⁰ www.immobilienscout24.de

¹¹ LGMB 2025, s. S 113

7. Wertermittlung Verkehrs-/Marktwertermittlung zum Stichtag 04.03.2026

7.1 Grundsätze zur Auswahl der Wertermittlungsverfahren

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

Der Marktwert stellt den geschätzten Betrag (wahrscheinlichsten Preis) dar, für den ein Immobilienvermögen am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräußerer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessener Vermarktungsdauer in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgetauscht werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.

Gemäß § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV sind die Verfahren nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Nach § 6 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 bis 2 ImmoWertV dieser Verordnung sind die im Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV genannten Wertermittlungsverfahren regelmäßig in folgende Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstückes sind gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legen.

Nach § 6 Abs. 3 ImmoWertV 2021 gliedern sich die in § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV genannten Wertermittlungsverfahren in folgende Verfahrensschritte:

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswertes
3. Ermittlung des Verfahrenswertes

Bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes und des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswertes sind § 7 und § 8 Absatz 2 ImmoWertV zu beachten. Während der Bestimmung des Verfahrenswertes ist § 8 Absatz 3 ImmoWertV zu berücksichtigen.

Der Verkehrswert ist gemäß § 6 Abs. 4 ImmoWertV aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Es ist für den Wertermittlungsstichtag gemäß § 2 Abs. 4 ImmoWertV der Zeitpunkt zugrunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

Der Qualitätsstichtag gemäß § 2 Abs. 5 ImmoWertV ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

Aus rechtlichen oder sonstigen Gründen ist der Zustand des Grundstücks zu keinem anderen Zeitpunkt maßgeblich. Es ist ausschließlich der Grundstückszustand zu dem Qualitätsstichtag **04.03.2026** festzustellen.

7.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sollen die für eine Grundstücksbewertung zu wählenden Verfahren individuell und auftragsbezogen, aber nicht schematisch eingesetzt werden.

Von den bekannten Wertermittlungsverfahren nach § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV sind zur Wertermittlung grundsätzlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. „Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.“

Zwischen den Verfahren gibt es keinen mathematischen Bezug, sondern es wird erwartet, dass das jeweils richtige, markttypische Verfahren genutzt wird. Insbesondere sollen bei der Verfahrensauswahl die Verfügbarkeit und Auswertung möglichst verlässlicher und öffentlich zugänglicher Daten berücksichtigt werden. Dabei ist zunächst durch eine Einsichtnahme in die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses zu prüfen, ob es ausreichend Vergleichsfälle gibt. Auch andere Datenbanken, die Kaufpreise registrieren, können genutzt werden.

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

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

7.3 Vergleichspreise unbebauter und bebauter Grundstücke

Der Sachverständigen liegen angeforderte ausreichende Anzahl von Kaufpreisen von bebauten Grundstücken im Bereich des Bewertungsgrundstücks vor, die mit der Art des Bewertungsobjektes nicht zu vergleichen sind. Lediglich zwei bebaute Vergleichspreise weisen eine Wohnfläche auf. Von diesen zwei Vergleichspreisen weist einer ein dingliches Recht auf, welches bei der Bereinigung durch den Gutachterausschuss nicht bereinigt wurde. Es liegen zu wenige ausreichende Informationsbeschreibungen vor um diesen einzelnen Wert als objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu verwenden.

Zur Erfüllung dieser Forderung können nur geeignete Vergleichsgrundstücke in die Bewertung einbezogen werden. Für die hinreichende Übereinstimmung der Zustandsmerkmale der Vergleichsgrundstücke mit dem zu bewertenden Grundstück erfolgt eine Auswahl nach:

- Entwicklungszustand,
- Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung,
- die tatsächliche Nutzung,
- der beitragsrechtliche Zustand,
- die Lagemerkmale,
- die Ertragsverhältnisse,
- die Grundstücksgröße,
- der Grundstückszuschnitt,
- die Bodenbeschaffenheit,
- bei bebauten Grundstücken zusätzlich:
- Allgemeinen Wertverhältnisse

Es lag nicht ein einziger Vergleichspreis für ein unbebautes Grundstück vor. Ein Bodenrichtwert lag vor.

7.4. Ermittlung des Bodenwerts

Entgegen der Überschrift des § 40 Abs. 1 ImmoWertV 2021 und der Begründung enthält die ImmoWertV 2021 keinerlei Regelung über die Anwendung sonstiger Verfahren der Bodenwertermittlung. Wenn das vorrangig anzuwendende Vergleichswertverfahren nach § 40 Abs. 1 ImmoWertV 2021 nicht zur Anwendung kommen kann, kann der Bodenwert über das deduktive Verfahren oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden.

1. Die Ermittlung des Bodenwerts ist in § 40 ImmoWertV 2021 geregelt.
2. Es handelt sich bei diesen Vorgaben vornehmlich um bewertungstechnische Konventionen, die schon bisher die Wertermittlungspraxis beherrscht haben und im Schrifttum entsprechend vertreten wurden.

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV 2021 zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 2021).

Der Bodenwert eines Grundstücks ist grundsätzlich aus Kaufpreisen von Vergleichsgrundstücken zu ermitteln. Vergleichsgrundstücke sind solche Grundstücke, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Insbesondere folgende Merkmale können den Wert des Grundstücks beeinflussen:

- Lage, wie z. B. Ortslage, Verkehrslage, Nachbarschaftslage oder Wohnlage;
- Nutzbarkeit nach öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Vorschriften;
- Beschaffenheit, wie z. B. Grundstücksgröße und -zuschnitt, Bodenbeschaffenheit;
- Erschließungszustand, etc.

Vergleichspreise wie auch Vergleichsfaktoren für unbebaute Grundstücke sind nach § 9 Abs. 1 Satz 1 auf ihre Eignung überprüft worden und sind völlig ungeeignet zur Anwendung für das individuelle Wertermittlungsobjekt.

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

Unter dem Bodenwert wird grundsätzlich der Wert des freigelegten bzw. unbebauten Grundstücks verstanden, bei üblicher und (planungs- sowie bauordnungs-)rechtlich zulässiger sowie wirtschaftlich optimaler Nutzbarkeit, sofern es im Markt eine entsprechende Nachfrage gibt. Es handelt sich dabei um den Wert, den das Grundstück unter der Fiktion besitzt, dass keine wesentlichen Bestandteile vorhanden sind.¹²

Grundlagen für die Ermittlung des Bodenwertes eines bebauten Grundstücks sind:

- aktuelle Verkaufspreise unbebauter Grundstücke mit vergleichbaren Nutzungs- und Lagemerkmale,
- Bodenrichtwerte des zuständigen Gutachterausschusses,
- Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses, die das unterschiedliche Maß der baulichen Nutzung zwischen Vergleichs- (Richtwert-) und Bewertungsgrundstücks ausdrücken,
- Die Bebauungsmerkmale wie Gebäudealter, Funktionalität, technischer Zustand etc..

Das Vergleichswertverfahren bzgl. der Bodenwertermittlung konnte wegen fehlender geeigneter Daten in der Bodenwertermittlung nicht herangezogen werden.

¹² Vergleiche § 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB.

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte (§§ 192 ff. BauGB) hat für den Bereich Westpfalz zum Stichtag 01.01.2026 als Bodenrichtwert für das Gebiet der Gemeinde Winnweiler, der Gemarkung Winnweiler, für die Nummer der Bodenrichtwertzone 2000, in der das Bewertungsobjekt liegt, Folgendes erhoben: Er bezieht sich auf ein Grundstück der Qualitätsstufe mit folgenden Merkmalen:

Bodenrichtwertgrundstück,

Zum Stichtag 01.01.2026	
Nummer der Bodenrichtwertzone	2000
Bodenrichtwert	190,00 €/m ²
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Art der baulichen Nutzung nach ImmoWertV	Allgemeines Wohngebiet
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei
Bauweise	offene Bauweise
Fläche des Richtwertgrundstücks	750,00 m ²
Geschosse	zwei Geschosse

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Zum Stichtag 04.03.2026	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Art der baulichen Nutzung nach ImmoWertV	Allgemeines Wohngebiet
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei
Bauweise	offene Bauweise
Fläche des Bewertungsobjekts	794,00 m ²
Geschosse	zwei Geschosse

7.4.1 Abweichung vom Bodenrichtwert

Ein Bodenrichtwert vom 01.01.2026 liegt vor. Das Bewertungsobjekt liegt in einem bebauten Zustand vor. Die umliegenden Grundstücke stimmen bezüglich ihrer Lage, dem Entwicklungszustand, planungsrechtlichen Gegebenheiten, Erschließungszustand weitgehend überein. Die Abweichungen vom stichtagsbezogenem Durchschnittswert werden wie folgt dargestellt.

Bodenpreisindex:

Eine Bodenwertveränderung seit dem 01.01.2026 bis zum 04.03.2026 ist nicht erkennbar. Es ergibt sich hierzu keine Anpassung.

Lage:

Bzgl. der Verkehrsanbindung, der Nachbarschaft, der Wohnlage sowie sonstiger Umwelteinflüsse ergeben sich keine Veränderungen. Die Lage des Bewertungsgrundstücks entspricht etwa den durchschnittlichen Eigenschaften des Richtwertgrundstücks. Günstig wirkt die Ausrichtung zum Sonnenverlauf im hinteren gartenbereich des Grundstücks aus.

Grundstücksgröße:

Das zu bewertende Grundstück hat eine Grundstücksgröße von 794,00 m². Es erfolgt eine Anpassung mittels Grundstücksgrößenumrechnungskoeffizienten mit einem Abschlag in Höhe von 0,95 €/m²¹³ gegenüber dem Richtwertgrundstück mit der Größe von 750,00 m².

Grundstücksgestalt (Zuschnitt, Form)

Das zu bewertenden Grundstück weist eine fast längliche rechteckige Grundstücksform auf und ist regelmäßig geschnitten. Das zu bewertende Grundstück ähnelt stark den anderen Grundstücksflächen, die sich in der Nachbarbebauung befinden, in der selben Bodenrichtwertzone.

¹³ $UK=1,7034 \times 794,00 \text{ m}^2 / UK=1,7034 \times 750,00 \text{ m}^2$; $0,959/0,964=0,995$;

Es erfolgt keine weitere Anpassung hierzu. Es entspricht den durchschnittlichen Eigenschaften des Richtwertgrundstücks.

Entwicklungszustand:

Eine weitere Anpassung ist hier nicht erforderlich vom Entwicklungszustand. Es handelt sich hier um baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV.

Beitragsrechtlicher Zustand:

Sowohl das Richtwertgrundstück als auch das zu bewertende Grundstück weisen den beitragsrechtlichen Zustand „beitragsfrei“ aus. Deshalb sind keine weiteren Anpassungen an den Bodenrichtwert notwendig.

Art und Maß der zulässigen bzw. realisierbaren Nutzung:

Sowohl das Richtwertgrundstück als auch das zu bewertende Grundstück weisen beide als Art der Nutzung nach ImmoWertV das Merkmal ein „Allgemeines Wohngebiet“ auf. Eine Anpassung hierzu ist nicht erforderlich.

Vollgeschosse:

Im Richtwertgrundstück sind zwei Vollgeschosse vorgeschrieben. Eine Anpassung ist hierzu nicht erforderlich.

Bauweise:

Sowohl das Richtwertgrundstück als auch das zu bewertende Grundstück weisen eine offene Bauweise auf. Folglich ist eine Anpassung an die Bauweise nicht erforderlich. Unter Berücksichtigung der offenen Bauweise ergibt sich kein Nachteil aus der Grundstücksgestalt des Bewertungsobjekts.

Tiefe:

Eine weitere Anpassung ist hier nicht erforderlich, da Umgebungsgrundstücke annähernd die gleiche Tiefe aufweisen.

Bodenbeschaffenheit:

Es liegen keine Veränderungen vor bzgl. der Bodengüte, der Eignung als Baugrund und dem Vorhandensein von Bodenverunreinigungen.

Weitere Ausnutzungen:

Die Ausnutzung des Grundstücks entspricht dem Bodenrichtwert, sodass sich keine weiteren Wertveränderungen ergeben.

7.4.2 Absoluter Bodenwert

Der Bodenwert des bebauten Bewertungsgrundstücks abgeleitet aus dem an die Flurstücksgröße und die Lage angepassten Bodenrichtwert, ergibt einen objektspezifischen angepasster Bodenwert in Höhe von 189,05 €/m² multipliziert mit der Grundstücksgröße des Grundstücks von 794,00 m², wie folgt:

$$794,00 \text{ m}^2 \times 189,05 \text{ €/m}^2 = 150.105,70 \text{ €}$$

Es ergibt sich ein absoluter Bodenwert in Höhe von 150.105,70 €.

7.5. Ermittlung des Marktwerts unter Anwendung des Sachwertverfahrens

7.5.1 Grundlagen des Sachwertverfahrens gemäß §§ 35 bis 39 ImmoWertV

Im Sachwertverfahren wird der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der (nutzbaren) baulichen Anlagen, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und dem Bodenwert ermittelt.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem „objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor“ nach § 35 Abs. 3 Satz 1 ImmoWertV (§ 7 Abs. 1 Nr. 3 ImmoWertV) und der Prüfung der Marktanpassung (nach § 7 Abs. 2 i. V. m. § 35 Abs. 3 Satz 2 ImmoWertV) gegebenenfalls durch Multiplikation mittels eines objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors. Zusätzlich sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV, die danach zum Sachwert (Marktwert) führen.

Bruttogrundfläche

Die Brutto-Grundfläche (BGF) ist die Summe bezogen auf die jeweilige Gebäudeart markt-üblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche ist die DIN 277 anzuwenden. Für die Ermittlung der Bruttogrundfläche sind die äußeren Maße der Baukonstruktionen einschließlich Bekleidung in Höhe der Oberseiten der Boden- oder Deckenbeläge anzusetzen.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 nach Anl. 4 zur ImmoWertV beziehen sich in Anlehnung an die DIN 277¹⁴ auf den einen Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF), jedoch beschränkt auf die Grundflächen der Bereiche a und b, d. h. unter Ausschluss von sog. c-Flächen sowie der Flächen von Balkonen (§ 31 ImmoWertV). Bezugsgrundlage der NHK 2010 ist mithin die definierte reduzierte Brutto-Grundfläche (BGF_{red}).

Gebäudeart und Gebäudestandard

Die Einordnung in eine Standardstufe nach Anlage 4 (zu § 12 Abs. 5 Satz 3) Nummer III. 1 ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungstichtag. Sie hat unter Berücksichtigung der für das jeweilige Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungstichtag relevanten Marktverhältnissen zu erfolgen. Dafür sind die Qualität der verwandten Materialien und der Bauausführung, die energetischen Eigenschaften sowie solche Standardmerkmale, die für die jeweilige Nutzungs- und Gebäudeart besonders relevant sind, wie z. B. Schallschutz oder Aufzugsanlagen in Mehrfamilienhäusern von Bedeutung. Für die Beschreibung der Standards für sämtliche Gebäudearten in Anlage 4 Nummer III gilt Folgendes:

Bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern (**Gebäudearten** Nummer 1.01 bis 3.33) enthalten die NHK 2010 zwei weitere Standardstufen (1 und 2) mit Kostenkennwerten für Gebäude, deren Standardmerkmale zwar nicht mehr zeitgemäß sind, aber dennoch eine zweckentsprechende Nutzung des Gebäudes erlauben. Bei den übrigen Gebäudearten ist bei nicht mehr zeitgemäßen Standardmerkmalen ein entsprechender Abschlag sachverständig vorzunehmen. Für die Beschreibung der Standards für sämtliche Gebäudearten in Anlage 4 Nummer III gilt Folgendes:

Die Beschreibung der **Gebäudestandards** ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale aufführen. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen. Die Beschreibung der Gebäudestandards basiert auf dem Bezugsjahr der NHK 2010.

¹⁴ DIN 277-1:2005-02, Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau – Teil 1: Begriffe, Ermittlungsgrundlagen.

Herstellungskosten und Baupreisindex

Gemäß § 36 Abs. 2 ImmoWertV 2021 stehen die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modelhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Korrekturfaktoren oder (Regionalfaktoren)

Gemäß Ziffer III unter Punkt 1 Anlage 4 (zu § 12 Abs. 5 Satz 3) Ziffer I. Nummer 1 Allgemeines Abs. 3 ImmoWertV 2021 werden teilweise Korrekturfaktoren zur Anpassung des jeweiligen Kostenkennwerts wegen der speziellen Merkmale des Wertermittlungsobjekts vorgenommen mit weitergehenden Erläuterungen.

Alterswertminderungsfaktor

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer und ist entsprechend den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes anzupassen.

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (vorl. Gebäudesachwert)

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Der vorläufige Sachwert, der für die jeweiligen Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist, ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden.

Bodenwert

Der Bodenwert ist entsprechend dem Marktgeschehen abzuleiten (§§ 40 bis 43 ImmoWertV 2021).

Sachwertfaktor mit objektspezifisch angepasstem Sachwertfaktor

Zur Ermittlung des Ausgangssachwertfaktors ist der Sachwertfaktor zu prüfen und zusätzlich des Weiteren ein objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor anzupassen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Entsprechend sind Besonderheiten des Objekts, sofern sie nicht bereits berücksichtigt wurden, anzupassen.

Sachwert (Marktwert)

Der marktangepasste vorl. Sachwert und die Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts führen zum Sachwert.

7.5.2 Eingangserörterung für die Sachwertermittlung

Bruttogrundfläche red

Den Berechnungen liegt die im Modell zwingend vorzunehmende Berechnung der BGF nach der DIN 277 (2016) zugrunde. Die Geschossflächen des zu bewertenden Einfamilienhauses mit Kellergeschoss, Erdgeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss, betragen gemäß dem Typ 1.02, insgesamt 237,88 m² BGF.

Kostenkennwerte, Gebäudestandard und durchschnittliche Herstellungskosten

Die objektspezifischen Normalherstellungskosten der zu bewertenden baulichen Anlage sollen unter Berücksichtigung des jeweiligen Gebäudestandards ermittelt werden. Der Gebäudestandard bestimmt sich bei Heranziehung der NHK 2010 nach der ImmoWertV 2021.

Die durchschnittlichen Herstellungskosten gemäß § 36 Abs. 2 ImmoWertV 2021 sind integraler Bestandteil der ImmoWertV. Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten). Diese werden im vorliegenden Bewertungsfall in Anlehnung an die eingeführten Normalherstellungskosten 2010 gewählt. Dabei handelt es sich um die derzeit aktuellen Werte (NHK 2010). Es werden für die vorliegende Gebäudeart folgende Normalherstellungskosten (Kostenkennwerte) für das Jahr 2010 angegeben in der Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 3) in der ImmoWertV 2021 der Verordnung zugrunde gelegt.

Es ergeben sich unter Bezugnahme der oben ausgewerteten in den gesetzlichen Grundlagen unter III Nr. 1 der Anlage 4 (zu § 12 Abs. 5 Satz 3) geregelten Beschreibung der Standards der baulichen Anlagen (Gebäudestandards) zur Ermittlung der Kostenkennwerte.

Es ist für das jeweilige Objekt für die Gebäudeart die jeweilige Gebäudestandardstufe entsprechend den Wägungsanteilen unter Berücksichtigung des Zustands am Wertermittlungstichtag heranzuziehen. Für das freistehende Einfamilienhaus mit einem Keller-, Erd-, und einem nicht ausgebautem Dachgeschoss gibt die ImmoWertV in Abhängigkeit zur Standardstufe von 1 bis 5 Normalherstellungskosten in der Bandbreite von 545,00 €/m² BGF bis 1.050,00 €/m² BGF an, einschließlich Baunebenkosten von 17 %.

Typ: 1.02 Einfamilienhaus KG, EG, DG (nicht ausgebaut)	Standardstufe und Kostenkennwerte					
	1	2	3	4	5	
Kostenkennwerte Gebäude in €/m ² BGF	545,00 €/m ²	605,00 €/m ²	695,00 €/m ²	840,00 €/m ²	1050,00 €/m ²	Wägungs- Anteil in %
Außenwände	1,00					23
Dach		1,00				15
Fenster und Außentüren	1,00					11
Innenwände und - türen		1,00				11
Deckenkonstruktion und Treppen		1,00				11
Fußböden		1,00				5
Sanitäreinrichtungen		1,00				9
Heizung			1,00			9
Sonstige technische Ausstattung		1,00				6
Gebäudestandard	1,75					

Typ: 1.02 Einfamilienhaus KG, EG, DG (nicht ausgebaut)	Standardstufe und Kostenkennwerte					
	1	2	3	4	5	Wägungs- Anteil in %
Außenwände	125,35					23
Dach		90,75				15
Fenster und Außentüren	59,95					11
Innenwände und - türen		66,55				11
Deckenkonstruktion und Treppen		66,55				11
Fußböden		30,25				5
Sanitäreinrichtungen		54,45				9
Heizung			62,55			9
Sonstige technische Ausstattung		36,30				6
Durchschnittliche NHK 2010	592,70 €/m²					

Es wurde für das Einfamilienhaus unter Bezugnahme der Standardstufen, dem Wägungsanteil ein Standard in Höhe einer Standardstufe von 1,75 ermittelt. Unter Bezugnahme des Kostenkennwerts Typ 1.02 ergeben sich Normalherstellungskosten NHKs, die Herstellungskosten der baulichen Anlagen sind unter Berücksichtigung der Immobilienart, der bestehenden Bausubstanz und Ausstattungsqualität für das Einfamilienhaus in Höhe von 592,70 €/m² BGF rd. als angemessen zu beurteilen.

Herstellungskosten des Wohngebäudes nach NHK 2010

Die durchschnittlichen Herstellungskosten gemäß § 36 Abs. 2 ImmoWertV 2021 sind integraler Bestandteil der ImmoWertV. Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten). Diese werden im vorliegenden Bewertungsfall in Anlehnung an die eingeführten Normalherstellungskosten 2010 gewählt. Dabei handelt es sich um die derzeit aktuellen Werte (NHK 2010). Es werden für die vorliegende Gebäudeart folgende Normalherstellungskosten (Kostenkennwerte) für das Jahr 2010 angegeben in der Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 3) in der ImmoWertV 2021 der Verordnung zugrunde gelegt. Es ergeben sich unter Bezugnahme der oben ausgewerteten

Es wurde entsprechend, wie gefordert, im Modell die NHK 2010 die (Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 2021) der Sachwertberechnung zugrunde gelegt. Für das Einfamilienhaus wurden unter Bezugnahme der Kostenkennwerts Typ 1.02 Normalherstellungskosten NHK in Höhe von 592,70 €/m² BGF rd. 593,00 €/m² BGF zugrunde gelegt. Es wurde ein Abschlag in Höhe von 15 % vorgenommen da es sich bei dem zu bewertenden Objekt im Erdgeschoss und im Dachgeschoss um ein Fertighaus handelt. Es wird eine Korrektur mittels eines Korrekturfaktors von 0,85 vorgenommen. Es ergeben sich Normalherstellungskosten NHK in Höhe von 504,05 €/m² BGF die der weiteren Wertermittlung zugrunde gelegt werden.

Es ergibt sich für das Gebäude, folgende gewöhnlichen Herstellungskosten insgesamt (eines Neubaus), in Höhe von 119.903,41 €.

Baupreisindex

Der Baupreisindex für den Wertermittlungsstichtag 04.03.2026 wird auf der Grundlage des letzten vor dem Wertermittlungsstichtag vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden für Daten für die flächenbasierte Berechnung auf der Basis 2010 = 100 abgeleitet.

Aufgrund der Baupreisentwicklung der letzten Jahre (seit dem Bezugszeitpunkt der Normalherstellungskosten im Jahre 2010) bis zum Wertermittlungsstichtag wird – laut dem letzten verfügbaren statistischen Bericht des Statistischen Bundesamtes – ein Baupreisindex für Wohngebäude in Höhe von 135,00 des vierten Quartals veröffentlicht für November 2025 am 08.01.2026 zum Wertermittlungsstichtag 04.03.2026 ermittelt. Zum Basisjahr 2010 wurde insgesamt ein allgemeiner Baupreisindex für Wohngebäude allgemein von 100,00 abgeleitet. Der hochgerechnete Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes beträgt zum Stichtag 04.03.2026: 1,906. Der abgeleitete Baupreisindex beträgt insgesamt 1,906 (= 190,60/100,00).

Regionalfaktor

Der Regionalfaktor beträgt 1,00. Es ergeben sich keine Änderungen in der Berechnung im Verfahren in Bezug auf die verschiedenen Gebäudearten.

Gewöhnliche Herstellungskosten der Gebäudeteile Einfamilienhaus

Die gewöhnlichen Herstellungskosten, die Neuherstellungskosten des Gebäudes inkl. 17 % Baunebenkosten jedoch ohne Außenanlagen wurden vorstehend insgesamt mit 228.535,90 € ermittelt.

Alterswertminderung, Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer, gewöhnliche Herstellungskosten, vorläufig alterswertgeminderter Gebäudesachwert

Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines „gebrauchten“ Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines neuen Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Der Wertverlust muss als Wertminderung gemäß § 38 ImmoWertV im Sachwertverfahren berücksichtigt werden. Abweichend hiervon, der Anwendung den Alterswertminderungsfaktor zu bevorzugen wird der Wertermittlung die lineare Alterswertminderung zugrunde gelegt. Für die zu bewertenden Objekte werden folgendes Baujahr unterstellt:

Das Wohnhaus wurde ca. 1978 erbaut. Es wird aufgrund der Untersuchungen an den verbauten Bauteilen ein Baujahr 1978 zugrunde gelegt. Für die Gesamtnutzungsdauern wurde das Modell nach Anlage 1 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1) zugrunde gelegt mit einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren. Die vorläufige modifizierte Restnutzungsdauer ergibt sich durch Subtrahieren der Gesamtnutzungsdauer vom Alter. Die Restnutzungsdauer beträgt für das Wohnhaus 32 Jahre.

Die lineare Alterswertminderung in Prozent ergibt sich als Formel wie folgt: $(\text{GND} - \text{RND}) / \text{GND} \times 100$. Sie wird der weiteren Wertermittlung zugrunde gelegt bzw. der Alterswertminderungsfaktor in Höhe von 32 Jahre / 80 Jahre. Es ergibt sich eine Alterswertminderungsfaktor in Höhe von 0,40. Die Alterswertminderung beträgt 60 % in Höhe von 137.121,54 €.

Summe des vorläufig alterswertgeminderten Gebäudesachwerts

Nach Abzug der Alterswertminderung, in Höhe von 137.121,54 €, von den gewöhnlichen Herstellungskosten, die Neuherstellungskosten des Gebäudes, in Höhe von 228.535,90 € ergibt sich ein vorläufig alterswertgeminderter Gebäudeherstellungswert in der Summe in Höhe von 91.414,36 €.

Vorläufiger Sachwertanteil der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Nach § 37 ImmoWertV sind von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige Bauteile durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Die Außenanlagen des Wohngebäudes, werden – soweit sie nicht bereits im Bodenwert enthalten sind (wie z. B. Schutz- und Gestaltungsgrün, einfache Einfriedungen, übliche Zu-

wegungen, namentlich Entwässerungseinrichtungen, Versorgungseinrichtungen, Einfriedungen, Terrassen und Wege, Gartenanlage und Aufwuchs), berücksichtigt. Da das Grundstück eingefriedet ist, wird dies mit einem pauschalierten Ansatz in Höhe von 5 % der baulichen Außenanlagen, (Zeitraum zum Wertermittlungsstichtag), wird ein Wertanteil der Außenanlagen und sonstigen Anlagen mit 4.570,72 € zugrunde gelegt.

Vorläufiger mit dem Sachwertfaktor kompatibler Bodenwertanteil

Der Bodenwert wurde entsprechend den Vorgaben des § 40 Abs. 3 Satz 1 entsprechend, in Höhe von 150.105,70 € abgeleitet.

Vorläufiger Sachwert

Entsprechend den Vorgaben ergibt sich der „Vorläufige Sachwert“ durch Addition des „1. Vorläufiger Sachwertanteils der baulichen Anlagen (vorläufiger Gebäudesachwert)“ in Höhe von 91.414,36 € des „2. vorläufigen Sachwertanteil der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen“ in Höhe von 4.570,72 € und des vorläufigen mit dem Sachwertfaktor kompatiblen Bodenwert“ in Höhe von 150.105,70 €. Es ergibt sich eine Summe in Höhe von 246.090,78 €.

Sachwertfaktoren

Bei dem ermittelten vorläufigen Grundstückssachwert handelt es sich um die Ermittlung eines reinen Substanzwertes. Der Sachwertfaktor wurde wie folgt abgeleitet für das Objekt welches dem marktsegment 3 zugrunde gelegt wurde. $SWF = 12,664857 \times 189,05 \text{ €}^{0,058366} \times 246.090,78 \text{ €}^{-0,228285}$. Es ergibt sich als Ergebnis ein Wert des Sachwertfaktors in Höhe von 1,011. Die Standardabweichung (Streuung der Stichprobe) beträgt +/- 0,13 und bestätigt die Richtigkeit des Ergebnisses.

Weitere Anpassungen an die allgemeinen Werteverhältnisse zwischen dem Stichtag, dem 01.01.2024 und dem 16.01.2026 sind nicht zu berücksichtigen. Weitere Anpassungen sind nicht notwendig. Der ermittelte Sachwertfaktor liegt bei 1,011 und wird der weiteren Wertermittlung zugrunde gelegt.

Die „Allgemeinen Wertverhältnisse“ auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren gemäß § 35 Abs. 3 Satz 1 (§ 7 Abs. 1 Nr. 3 ImmoWertV) zu bestimmen. Die Rahmendaten, die der Ableitung des Sachwertfaktors bzgl. der Marktwertermittlungen zugrunde liegen, beziehen sich auf den 01.01.2024.

Es wurden Bezug nehmend auf die Untersuchungsobjekte, dem sachlichen Anwendungsbereich für die Teilmärkte freistehende Einfamilienwohnhäuser und Zweifamilienwohnhäuser, abgeleitet. Der Untersuchungsbereich erfolgte in der Vergangenheit von freistehenden, Ein- bis Zweifamilienhäusern in Rheinland-Pfalz, als Gesamtauswertungen, ohne Aufteilung in Marktsegmente. Als Datengrundlage dienen Nachbewertungen von Kauffällen von zwölf Gutachterausschüssen in Rheinland-Pfalz, davon aktuelle Nachbewertungen aus dem Zeitraum 2022 bis 2024 sowie historische nachbewertungen aus dem Zeitraum 2018 bis 2022, segmentweise repräsentativ bemessen nach dem Kauffallaufkommen der Gutachterausschüsse im jeweiligen Marktsegment. Der Erhebungsmethodik wurde ein spezieller Bodenwert ungedämpft (d.h. ohne Bebauungsabschlag) zugrunde gelegt. I.d.R. wurde hier ein zonaler BRW (baureifes, beitragsfreies Land), angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts.

Des Weiteren wurde ein Bodenwertniveau mit dem jeweiligen Bodenpreisindex an das Vertragsdatum an den Bodenrichtwert erhoben. Die Grundstücksgröße ist marktüblich, ggf. bereinigt. Sie gilt für baureifes beitragsfreies Land. Des Weiteren wurde das NHK-Modell 2010 nach ImmoWertV mit Ergänzungen (ggf. Korrektur für Objektgröße und Gebäudeart), erhoben. Des Weiteren wurde die Methodik des Baupreisindex, der Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes, (Wohngebäude insgesamt, inter- bzw. extrapolierte Baupreisindex), des Basisjahres 2010 zugrunde gelegt. Es wurde ein Regionalfaktor in Höhe von 1,0 erhoben. Der Erhebung lagen die Gebäudestandards und die Gesamtnutzungsdauer mit 80 Jahren, der ImmoWertV, zugrunde. Die Abschreibung erfolgt entsprechend folgende Formel (rel. RND) (%) =

(RND/GND x 100) bzw. der Alterswertminderungsfaktor nach § 38 ImmoWertV mit dem Verhältnis RND zu GND. Die baulichen Außenanlagen sind durch pauschalisierte Sätze oder nach Einzelansätzen im üblichen Umfang erhoben. Sonstige Anlagen sind alternativ pauschal im Wertansatz berücksichtigt. Zu den Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten (boG), ist mitzuteilen, sofern die Stichprobe Objekte mit geringen Schäden enthält, werden zunächst die Kosten abgeschätzt und dann marktangepasst berücksichtigt. Die hier ausgewerteten Objekte weisen einen hohen Modernisierungsstau 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. Es wird eine geringe zustandsnahe Bewertung unterstellt, diese wurden marktangepasst berücksichtigt. Es wurden der Restnutzungsdauer eine Gesamtnutzungsdauer abzgl. dem Alter ggf. mit modifizierter Restnutzungsdauer in den Objekten erhoben. Es wurden keine Liquidationsobjekte unterstellt. Folgende Parameter wurden der Bezugseinheit zugrunde gelegt: Es wird für ein standardisiertes Ein- und Zweifamilienwohnhaus für Objekte mit nicht zeitgemäßem Gebäudestandard für den Untersuchungszeitraum im Juli 2017 bis April 2024 im Median für Januar 2021 bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, bei einer Restnutzungsdauer zwischen 27 Jahren bis 80 Jahren im Median von 59 Jahren, bei einer Stufe des Gebäudestandards zwischen 2,0 bis 4,8 im Median von 3,3, bei einer Wohnfläche zwischen 80,00 m² Wfl. bis 370,00 m² Wfl., im Median von 160,00 m² Wfl., bei einer Grundstücksfläche zwischen 150,00 m² bis 2.144 m² Wfl. im Median von 613,00 m², bei einer Außenanlage im Median von 5 % einem vorläufiger Sachwert bei einem Bodenwertniveau zwischen 36,00 m² bis 353,00 m², im Median von 150,00 €/m² zwischen einem vorläufigen Sachwert zwischen 151.418 € bis 950.096,00 €, im Median bei einem vorläufigen Sachwert von 416.721 € abgeleitet.

Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse

Gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 ImmoWertV sind keine weiteren Anpassungen vorzunehmen.

Marktangepasster vorläufiger Sachwert

Unter Würdigung dessen, dass ein Sachwertfaktor abgeleitet wurde, in Höhe von 1,011 multipliziert mit dem vorläufigen Grundstückssachwert in Höhe von 246.090,78 € ergibt sich ein marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks in Höhe von 248.797,78 €. Eine weitere Martanpassung ist hier nicht erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

In den Wertermittlungsverfahren sind nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale subsidiär des zu bewertenden Grundstücks zu berücksichtigen. Es werden pauschal für jede Einzelgarage ein Wert in Höhe von 6.600,00 € zugrunde gelegt. In der Summe ergibt sich ein Wert für die beiden Einzelgaragen zusammen in Höhe von 13.200,00 €. Ein Eintritt wurde nicht gewährt. Es ergibt sich ein Risikobschlag in Höhe von 10 % - 24.879,78 € vom marktangepassten vorläufigen Sachwert, da keine Innenbesichtigung erfolgte. Es ergeben sich in der Summe besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale in Höhe von zzgl. 11.679,78 €.

Sachwert

Der marktangepasste vorläufige Sachwert in Höhe von 248.797,78 € mit den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen in Höhe von abzgl. 11.679,78 €, ergibt einen Sachwert, in der Summe von 237.118,00 €, rd. 237.000,00 €.

7.5.3 Sachwertermittlung

Zum Wertermittlungstichtag **04.03.2026**:

1. Vorläufiger Sachwertanteil der baulichen Anlage (vorläufiger Gebäudesachwert)

Ermittlung des Herstellungswerts der baulichen Anlagen

Wohnhaus und Garage

Reduzierte Brutto-Grundfläche (DIN 277) BGF_{red} = 237,88 m²

Normalherstellungskosten (NHK 2010) (Wertverhältnisse 2010):

Typ 1.02

bei einem Gebäudestandard von 1,75 abgeleitet
nebenkosten

= 593,00 €/m² BGF_{red}

Korrekturfaktor für Gebäude

x 0,85

NHK 2010 für das freistehende Einfamilienhaus

einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17 % = 504,05 €/m² BGF_{red}

Gebäudeherstellungswert (Gebäudeherstellungskosten 2010)

237,88 m² BGF x 503,80 €/m² = 119.903,41 €

Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag

Baupreisindex 2010 (2010): 100,00

Baupreisindex 2026 (2010): 190,60

Gebäudeherstellungskosten zum Wertermittlungstichtag:

190,60/100,00 x 1,906

Regionalfaktor = 1,00

Gewöhnliche Herstellungskosten insgesamt (eines Neubaus)

= 228.535,905 €

Alterswertminderung Gebäude:

- Baujahr: 1978

- Wertermittlungstichtag: 04.03.2026

- **Modellansatz** (ohne Modernisierungen)

der üblichen Gesamtnutzungsdauer GND

nach Anl. 1 zur ImmoWertV

80 Jahre

vorläufige Restnutzungsdauer RND

32 Jahre

Alterswertminderungsfaktor:

32 Jahre

80 Jahre

Alterswertminderungsfaktor:

0,40

Alterswertminderung in v. H. der Herstellungskosten

60,00 %

abzgl.

als Betrag

- 137.121,54 €

Vorläufiger alterswertgeminderter Gebäudesachwert

91.414,36 €

Summe des vorläufigen alterswertgeminderten Gebäudesachwerts

91.414,36 €

2. Vorläufiger Sachwertanteil der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (vorläufiger Gebäudesachwert)

Wertanteil der Außenanlagen (Zeitraum zum Wertermittlungsstichtag) Wertanteil der Außenanlagen

(pauschal 5 %)

+ 4.570,72 €

Alterswertgeminderter Herstellungswert der baulichen und sonstigen Anlagen

95.985,08 €

3. Vorläufiger mit dem Sachwertfaktor kompatibler Bodenwert

Gesamtfläche des Grundstücks:

794,00 m²

davon mit dem Sachwertfaktor kompatibler Flächenanteil Nr. 1

794,00 m²

Bodenrichtwert (ebf)

189,05 €/m²

Bodenwert: 794,00 m² x 189,05 €/m²

+ 150.105,70 €

4. Vorläufiger Sachwert

Vorläufiger Grundstückssachwert (1.+2.+3.)

= 246.090,78 €

5. Marktanpassung (§ 21 Abs. 1 i.V.m. § 8 Abs. 2 und § 14 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV)

Objektspezifischer angepasster Sachwertfaktor:

x 1,011

6. Marktangepasster vorläufiger Sachwert

= 248.797,78 €

7. Subsidiäre Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

- zzgl. einer Garage + 6.600,00 €
- zzgl. einer Garage + 6.600,00 €
- abzgl. 10 % Abschlag, ein Eintritt wurde nicht gewährt - 24.879,78 €

Summe der subsidiäre zu berücksichtigenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

+ 11.679,78 €

8. Sachwert (Marktwert) (6. + 7.)

Sachwert (Marktwert).

= 237.118,00 €

rd. 237.000,00 €

7.6 Ermittlung des Marktwerts unter Anwendung des Ertragswertverfahrens

Als „Plausibilisierung“ wird für die Bewertung des Einfamilienhauses mit den Anbauten das „allgemeine Ertragswertverfahren,“ gemäß § 27 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 ImmoWertV zugrunde gelegt.

7.6.1 Grundlagen des Ertragswertverfahrens gemäß §§ 27 bis 28 ImmoWertV

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden. Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Absatz 1, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Absatz 3 und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ermittelt. Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Ertragswert. Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts. Für die Ermittlung des Ertragswerts steht in dieser Wertermittlung das allgemeine Ertragswertverfahren zur Verfügung.

Rohertrag

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblichen Erträgen, hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen nach § 31 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV.

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten nach § 32 ImmoWertV sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören 1. die Verwaltungskosten, 2. die Instandhaltungskosten, 3. das Mietausfallwagnis und 4. die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit. Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten. Das Mietausfallwagnis umfasst 1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind, 2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie 3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung. Die Betriebskosten werden nicht berücksichtigt, da sie auf den Mieter umgelegt werden oder i. d. R. beim Eigentümer verbleiben.

Reinertrag

Der jährliche Reinertrag gemäß § 31 Abs. 1 ImmoWertV ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Bodenwertverzinsungsbetrag

Der Bodenwertverzinsungsbetrag stellt den jährlichen Ertragsausfall für das im Grund und Boden investierte Kapital dar. Erst der um den Bodenwertverzinsungsbetrag verminderte Reinertrag ergibt – kapitalisiert über die Restnutzungsdauer – den allein auf das Gebäude bezogenen Wertanteil, den Gebäudeertragswert.

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen

Der Reinertragsanteil der baulichen Anlagen wird in einen Bodenanteil und einen Gebäudeanteil aufgeteilt, denn die Erwirtschaftung des Reinertrags wird einerseits durch den Boden und andererseits auch durch das Gebäude verursacht. Dabei ist der Bodenanteil nichts anderes als die Verzinsung des Bodenwerts. Der Rest ist dann der Gebäudeanteil. Diese Teilung ist wegen der unterschiedlichen Nutzungsdauern von Boden und Gebäude notwendig.

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die Ermittlung der Restnutzungsdauer ist im Ertragswertverfahren notwendig. Die Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Wurden an den baulichen Anlagen Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt oder unterlassen, muss die Restnutzungsdauer entsprechend verlängert bzw. verkürzt werden.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz als objektspezifischer angepasster Liegenschaftszinssatz gemäß § 33 ImmoWertV ist auf die Eignung zu prüfen und ggf. an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Barwertfaktor

Der Kapitalisierung und der Abzinsung sind Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen gemäß § 34 ImmoWertV.

Ertragswert der baulichen Anlagen

Der Gebäudereinertrag ist der jährliche Überschuss bis zum Ende der Restnutzungsdauer des Gebäudes. Er wird als Ertragswert der baulichen Anlagen genannt.

7.6.2 Eingangserörterung für die Ertragswertermittlung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Es wurde der Wertermittlung die Wohnflächenverordnung WoFIV nach sachverständigem Ermessen zugrunde gelegt für das Einfamilienhaus in Höhe von 104,99 m² Wohnfläche ermittelt. Die beiden Garagen haben in der Summe 62,30 m² Nfl., die der weiteren Wertermittlung zugrunde gelegt wird.

Mietverhältnisse

Mietverträge lagen der Sachverständigen nicht vor.

Marktübliche Nettokaltmiete

Für Winnweiler liegt kein offizieller, qualifizierter Mietspiegel vor. Das Bewertungsobjekt war bei der Ortsbegehung in einem unbewohnten Zustand. Für Winnweiler liegt aktuell kein qualifizierter Mietspiegel vor. Es existiert keine Übersicht, die den hohen Anforderungen von § 558d BGB, entspricht. Für die Gemeinde Winnweiler gilt keine Mietpreisbremse und keine Kappungsgrenzverordnung.

Das zu bewertende Objekt wird dem Marktsegment 3 unterstellt. Dieses Marktsegment 3 weist einen Mietzins in der Bandbreite zwischen 7,39 €/m² bis 8,21 €/m² auf. Der Mietpreisspanne lag der Zeitraum 01.01.2022 zugrunde. Der durchschnittliche Mietzins beträgt 7,80 €/m² Wfl.

Die angegebene Durchschnittsmiete bezieht sich auf die sogenannte Netto-Kaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche und Monat. Bei der Nettokaltmiete handelt es sich um die reine Grundmiete ohne jegliche umlagefähige Nebenkosten, d. h. „reines“ Entgelt für die Benutzung von Wohnräumen. Eine Mietpreisbindung ist ausgeschlossen. Das zu bewertende Objekt ist leer stehend. Da seit dem 01.01.2022 eine Mieterhöhung um 20 % für die nächsten 3 Jahre, erfolgen kann bis zum 01.01.2025 kann ein anderer Aufsattpunkt angenommen werden für die Nachhaltigkeit. Das zu bewertende Objekt war kurzfristig leer stehend. Eine Innenbesichtigung konnte nicht erfolgen in Bezug auf die Ausstattung. Es wird aufgrund der Lage und dem Umstand das kein Eintritt gewährt wurde ein Mietzins in Höhe von 7,39 €/m² Wfl. als nachhaltig unterstellt bzgl. der Wohnfläche des zu bewertenden Einfamilienhauses. Für das Einfamilienhaus ergibt sich ein monatlicher Mietzins in Höhe von 775,88 €/Monat. Es wird ein Rohertrag in Höhe von 9.310,56 € /Jahr ermittelt.

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung		(in €/m ²)	monatlich (in €)	jährlich (in €)
Einfamilienhaus		EG, tlw. KG	104,99	7,39	775,88	9.310,56
Summe					775,88	9.310,56

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten gemäß § 32 ImmoWertV 2021 sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahme gedeckt sind.

Zu den Bewirtschaftungskosten gehören die Verwaltungskosten (§ 32 Absatz 1 Nr. 1 ImmoWertV), die Instandhaltungskosten (§ 32 Absatz 1 Nr. 2 ImmoWertV) und das Mietausfallwagnis (§ 32 Absatz 1 Nr. 3 ImmoWertV). Die Verwaltungskosten nach § 32 Abs. 2 ImmoWertV umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der

Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit. Die Instandhaltungskosten nach § 32 Abs. 3 ImmoWertV umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewertet werden müssten. Das Mietausfallwagnis nach § 32 Abs. 4 Nr. 1 ImmoWertV umfasst gemäß Nr. 1 das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entsteht, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind. Außerdem umfasst das Mietausfallwagnis laut § 32 Abs. 4 ImmoWertV gemäß Nr. 2 das Risiko von uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten. Das Mietausfallwagnis entsprechend § 32 Abs. 4 ImmoWertV 2021 ist auch, gemäß § 32 Abs. 4 Nr. 3 ImmoWertV 2021 das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung. Es werden für das Einfamilienhaus Verwaltungskosten in Höhe von 367,00 €/Jahr abgeleitet. Es wird für eine Garage 48,00 € abgeleitet. Für zwei Garagen, werden in der Summe Verwaltungskosten in Höhe von 96,00 €/Jahr unterstellt. In der Summe ergeben sich Verwaltungskosten in Höhe von 463,00 €/Jahr.

Bezogen auf die Instandhaltungskosten wurden bei einer Wohnfläche von 104,99 m² Wfl. Instandhaltungskosten in Höhe von 14,40 €/m² pro Jahr unterstellt. Es ergeben sich jährliche Instandhaltungskosten in Höhe von 1.511,86 €/Jahr. Für eine Garage ergeben sich Instandhaltungskosten in Höhe von 108 €. In der Summe ergeben sich Instandhaltungskosten in Höhe von 216,00 €.

Das Mietausfallwagnis beträgt 2 % vom Rohertrag und weist einen Wert in Höhe von 186,21 €/Jahr auf. In der Summe ergeben sich Bewirtschaftungskosten in Höhe von 2.377,07 €/Jahr. Diese sind als marktüblich anzusehen und nach sachverständigem Ermessen würdig.

Reinertrag

Als Reinertrag gemäß § 31 Abs. 1 ImmoWertV wird der jährliche Rohertrag nach § 31 Abs. 2 ImmoWertV abzüglich der Bewirtschaftungskosten gemäß § 32 ImmoWertV angesetzt. Der Reinertrag beträgt 6.933,49 €/Jahr.

Bodenwertverzinsungsbetrag

Der Reinertrag wird der weiteren Wertermittlung im „Allgemeinen Ertragswertverfahren“ in einen Bodenanteil und einen Gebäudeanteil aufgeteilt, denn die Erwirtschaftung des Reinertrages wird einerseits durch den Boden und andererseits durch das Gebäude verursacht. Dabei ist der Bodenanteil nichts anderes als die Verzinsung des Bodenwerts. Es ergibt sich ein Wert in Höhe von 2.671,95 €/Jahr.

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen

Der Reinertragsanteil der baulichen Anlage ergibt einen Wert in Höhe von 4.261,54 €/Jahr.

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer

Gemäß § 4 Abs. 2 ImmoWertV bestimmt sich die Gesamtnutzungsdauer aus der Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr angerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Dem zu bewertenden Einfamilienhaus wird eine Gesamtnutzungsdauer in Höhe von 80 Jahren zugrunde gelegt. Es handelt sich um das Gebäude mit der längsten modifizierten Restnutzungsdauer und wird da es zukünftig noch am längsten steht auf dem Grundstück, neben den anderen Gebäuden, der Wertermittlung zugrunde gelegt (Optimierungsbetrachtung).

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer gemäß § 34 Abs. 1 ImmoWertV wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die Gesamtnutzungsdauer beträgt 80 Jahre. Dem Einfamilienhaus Baujahr 1978 bei einem unterstellten Alter in Höhe von 48 Jahren ergibt sich eine Restnutzungsdauer in Höhe von 32 Jahren.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz gemäß § 21 Abs. 2 ImmoWertV 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. 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.

Die Modellbeschreibung dieser Wertermittlung im Sinne des § 12 Abs. 6 ImmoWertV besteht aus der Darstellung des Ergebnisses und der Beschreibung des Modells. Die Darstellung der Ergebnisse wird wie folgt ermittelt: Es wird ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,333 % der weiteren Wertermittlung zugrunde gelegt. Der Stichtag beschreibt den Zeitpunkt, auf den sich der Erwartungswert (hier der ermittelte Liegenschaftszinssatz) bezieht. Weitere Anpassungen zwischen dem Stichtag, dem 01.01.2024 und dem 10.10.2025 sind nicht zu berücksichtigen. Es ist ersichtlich, dass der abgeleitete Liegenschaftszinssatz in den Bandbreiten der vom Gutachterausschuss angegebenen Spannen liegt.

Es ist ersichtlich in der Funktion¹⁵ relative Restnutzungsdauer zum Liegenschaftszinssatz, dass der Liegenschaftszinssatz von der Wohnfläche der Restnutzungsdauer und von dem jeweiligen Marktsegment abhängig ist. Weitere Anpassungen wurden in § 7 Abs. 2 ImmoWertV vorgenommen.

Die Darstellung des Ergebnisses als Funktion ist wie folgt zu würdigen, der Ermittlung zum Wertermittlungsstichtag 04.03.2026 ist eine Funktion der abgeleiteten Parametern unter Berücksichtigung der Wohnfläche und der relativen Restnutzungsdauer ergibt folgende Funktion: der Liegenschaftszinssatz wurde unter folgenden Vorgaben für das Marktsegment 3 abgeleitet: $p = 1,475218 + 0,005123 \times 104,99 \text{ m}^2 + (-0,91629073) \times \ln(32/80) = 1,780 \%$. Es wird ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von 1,78 % der weiteren Wertermittlung zugrunde gelegt.

Folgende Einflussgrößen ergeben sich bei der Auswertung der geeigneten Kaufpreise zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes. Sie haben einen Einfluss auf die Restnutzungsdauer, und der Wohnflächen in Bezug auf das Marktsegment 3 bezogen auf dem Teilmarkt, Ein- bis Zweifamilienwohnhäuser.

Die Marktsegmente repräsentieren die allgemeinen Wertverhältnisse repräsentieren und spiegeln die unterschiedlichen Lagewertigkeiten in den Liegenschaftszinssätzen wider. Es kann mit der bisher vorliegenden Datengrundlage innerhalb der Segmente statistisch keine darüber hinaus gehende signifikante Abhängigkeit vom Bodenwertniveau nachgewiesen werden. Dies ist u. a. auf das Ertragswertmodell zurückzuführen, wonach die Ergebnisse stärker vom Reinertrag und dessen Verzinsung (Liegenschaftszins, Restnutzungsdauer) abhängen und erst bei abnehmenden Restnutzungsdauern zunehmend vom Bodenwert bestimmt werden.

Bzgl. der Beschreibung des Modells wurden folgende Informationen nach § 12 Abs. 6 ImmoWertV untersucht:

¹⁵ IMB2025 s. S. 159

Az.: 2 K 1/26 Wohnhaus (Einfamilienhaus) mit zwei Garagen 67722 Winnweiler, Kolpingstraße 35

Die Rahmendaten stellen sich wie folgt dar. Der Stichtag, auf den sich abgeleitete Liegenschaftszinssatz bzgl. der Marktwertermittlungen bezieht, ist der 01.01.2024.

Bzgl. dem sachlichen Anwendungsbereich der Untersuchungsobjekte wurde Bezug genommen für die Teilmärkte Einfamilienwohnhäuser, Zweifamilienwohnhäuser in geringem Umfang aus historischen Datensätzen abgeleitet. Er bezieht sich auf freistehende Ein- bis Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihenmittelhäuser. Die Untersuchung erfolgte in der Vergangenheit von unvermieteten (eigengenutzten) und zusätzlich durch eine separat Untersuchung langfristig vermieteter Objekte. Auch bzgl. Weiterverkauf, kein Erbbaurecht und nicht aufgeteilt in Wohnungseigentume. Es erfolgte eine nachhaltige marktkonforme Nutzung (z.B. keine Minderausnutzung).

Der räumliche Anwendungsbereich ist gegliedert in sechs Marktsegmente in Rheinland-Pfalz mit Gemarkungen ähnlicher allgemeiner Wertverhältnisse.

Als Datengrundlage diente die Nachbewertung von zwölf Gutachterausschüssen in Rheinland-Pfalz aus dem Zeitraum 2022 bis 2024 sowie historischen Nachbewertungen aus dem Zeitraum 2018 bis 2022, segmentweise repräsentativ bemessen nach dem Kauffallaufkommen der Gutachterausschüsse im jeweiligen Marktsegment. Der Zeitraum 2017 bis 2018 wurde nicht berücksichtigt bzgl. historisch nicht repräsentativ verteilten Datensätze.

Folgende Beschreibung der Stichprobe der Liegenschaftszinssätze für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebauter Grundstücke lagen für die Marktsegmente 1 bis 2 zugrunde für das Marktsegment 3.

Es wurden im Median 705 Vergleichsfälle untersucht. Die Größe der Stichprobe, (inkl. Verdoppelung der neuen Datensätze), beträgt 1306 der Anzahl an Untersuchungen.

Der Untersuchungszeitraum erfolgte ab dem Jahr Juli 2017 bis April 2024. Der Median liegt im Juni 2021. Die Gesamtnutzungsdauer beträgt 80 Jahre. Die Restnutzungsdauer liegt in der Spanne zwischen 26 bis 80 Jahren. Im Median bei 58 Jahren. Die Stufe des Gebäudestandards liegt in der Spanne zwischen 2,1 bis 4,8 im Median bei 3,3. Die Wohnfläche liegt zwischen 79,00 m² bis 342,00 m², im Median bei 158,00 m². Es wurden Grundstücksflächen in der Spanne zwischen 114,00 m² bis 2.128,00 m², im Median bei 597,00 m² untersucht. Das Bodenwertniveau liegt hier in der Spanne zwischen 36,00 €/m² bis 494,00 €/m² im Mittel bei 191,00 €/m². Es wurden Untersuchungen über die marktüblichen Nettokaltmieten eruiert. Sie betrugen bei einem durchschnittlichen Bodenwertniveau von 190,00 €/m² bei einer Wohnfläche von 100,00 m², 8,13 €/m², bei einer Wohnfläche von 150,00 m², 7,75 €/m², bei einer Wohnfläche von 200,00 m², 7,50 €/m², bei einer Wohnfläche von 250,00 m², 7,50 €/m². Das Ergebnis ist plausibel. Je größer die Wohnfläche, desto geringer die Miethöhe.

Barwertfaktor

Gemäß § 34 Abs. 1 ImmoWertV sind der Kapitalisierung und Abzinsung Barwertfaktoren zugrunde zu legen. Der jeweilige Barwertfaktor ist unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer nach § 4 Abs. 3 ImmoWertV und des jeweiligen Liegenschaftszinssatzes nach § 21 Absatz 2 ImmoWertV zu berücksichtigen. Bei einem Liegenschaftszinssatz in Höhe von 1,780 % und einer rechnerisch unterstellten Restnutzungsdauer von 32 Jahren wird ein Barwertfaktor in Höhe von 24,24 welcher der weiteren Wertermittlung zugrunde gelegt wird.

Bodenwert

Der Bodenwert des Grundstücks beträgt 150.105,70 €.

Vorläufiger Ertragswert des Wohnhauses

Der vorläufige Ertragswert in Höhe von 253.405,43 € ergibt sich aus der Addition des Bodenwerts in Höhe von 150.105,70 € und dem Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlage in Höhe von 103.299,73 €.

Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse

Es erfolgt ein Zuschlag zum Liegenschaftszinssatz in Höhe von 0,08 % aufgrund des ländlichen Gebiets und einem seit sehr kurzem bestehendem Leerstand des Objekts. Es werden

allgemeinen Wertverhältnisse in Höhe von abzgl. 4.111,76 € nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

In den Wertermittlungsverfahren sind nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale subsidiär des zu bewertenden Grundstücks zu berücksichtigen. Es werden pauschal für jede Einzelgarage ein Wert in Höhe von 6.600,00 € zugrunde gelegt. In der Summe ergibt sich ein Wert für die beiden Einzelgaragen zusammen in Höhe von 13.200,00 €. Ein Eintritt wurde nicht gewährt. Es ergibt sich ein Risikobschlag in Höhe von 10 % - 24.879,78 € vom marktangepassten vorläufigen Sachwert, da keine Innenbesichtigung erfolgte. Es ergeben sich in der Summe besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale in Höhe von zzgl. 11.679,78 €.

Ertragswert

Der Ertragswert ergibt sich durch Addition des marktangepassten vorläufigen Ertragswert in Höhe von 249.293,67 € und der Addition der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale in der Summe in Höhe von zzgl. 11.679,78 €, ergibt sich ein Ertragswert in Höhe von 237.613,89 € rd. 238.000,00 €.

7.6.3 Ertragswertermittlung

Zum Wertermittlungsstichtag 04.03.2026:

1. Ermittlung des Rohertrags:

Rohertrag	
Miete pro Monat	775,88 €/Monat
Miete pro Jahr	9.310,56 €/Jahr

2. Abzgl. Bewirtschaftungskosten – 2.377,07 €/Jahr

3. Jährlicher Reinertrag = 6.933,49 €/Jahr

4. Abzgl. Bodenwertverzinsungs-
betrag: – 2.792,03 €/Jahr

Reinertragsanteil des Bodens
2,333 %, Liegenschaftszinssatz x
Bodenwert)

5. Reinertragsanteil der baulichen = 4.141,46 €/Jahr
Anlage

6. Kapitalisator

Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur
ImmoWertV) bei $p = 1,780 \%$
Liegenschaftszinssatz (p) und
 $n = 32$ Jahren Restnutzungs-
dauer (n) × 24,240

7. Ertragswert der baulichen und = 103.299,73 €
sonstigen Anlagen

8. Ermittlung des Ertragswerts + 150.105,70 €
Bodenwert (vgl. Bodenwert-
ermittlung)

9. Vorläufiger Ertragswert = 253.405,43 €
Marktanpassg § 7 Abs. 2 ImmoWertV – 4.111,76 €

10. Marktanpassung nach

§ 8 Abs. 3 ImmoWertV, Summe + 11.679,78 €

11. Ertragswert = 237.613,89 €

rd. 238.000,00 €

7.7 Verfahrensergebnisse Sachwert und Ertragswert

Es werden das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren ausgewählt. Das Sachwertverfahren wird in diesem Wertermittlungsverfahren als das vorrangig anzuwendende Verfahren angesehen. Das Ertragswertverfahren ist grundsätzlich zur Ergebnisstützung unverzichtbar, nach sachverständigem Ermessen.

Es ergibt sich ein **Sachwert** in Höhe von 237.118,00 € rd. **237.000,00 €** und ein **Ertragswert** in Höhe von 237.613,89 € rd. **238.000,00 €**.

Es wurden durchschnittliche **Ertragsfaktoren** abgeleitet aus den Marktdaten des Gutachterausschusses. Nach statistischen Untersuchungen konnten bei den Ertragsfaktoren wie auch schon in den Vergangenheit signifikante Abhängigkeiten von der relativen Restnutzungsdauer (rel. RND), der Wohnfläche (WF) und dem absoluten Bodenwert (aBW, berechnet aus Grundstücksgröße multipliziert mit dem Bodenwertniveau) festgestellt werden. Die festgestellte signifikante Abhängigkeit von der Lage bzw. dem Bodenwertniveau, ausgedrückt durch den Bodenrichtwert, korreliert erwartungsgemäß mit dem Bodenwert und ging daher nicht als weitere unabhängige Größe in die Ableitung ein. Es ergibt sich unter Berücksichtigung der Koeffizienten der Formel für die Ertragsfaktoren für mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebauter Grundstücke einschließlich Genauigkeitsmaße ein abgeleiteter Ertragsfaktor in Höhe von 34,12 ermittelt. Dieser liegt in der ausgewerteten Spanne mit einer Standardabweichung von +/- 6,01 und liegt zwischen 28,11 bis 40,13. Die Richtigkeit des Ergebnisses mit einem Ertragsfaktor von 34,12 (ohne Sonderwerte, ohne Garage) wird hiermit bestätigt.

Dieser Faktor liegt bei Verlängerung der Anwendungsfunktion zwischen dem Ertragsfaktor und der relativen Restnutzungsdauer der vom Gutachterausschuss ermittelten Bandbreiten und bestätigt somit die Richtigkeit des Ergebnisses. Weitere Anpassungen sind nicht mehr notwendig nach sachverständigen Ermessen auch in Bezug auf den Immobilienmarkt.

Der Verkehrswert nach § 194 BauGB wird nach ImmoWertV aus dem Ergebnis der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Übereinstimmung mit den örtlichen Marktverhältnissen hergeleitet. Dabei sind auch die Sicherheiten der Eingangsdaten und die Genauigkeit des Ergebnisses jedes Verfahrens zu berücksichtigen. Der Verkehrswert wird in Anlehnung an das Ergebnis des Sachwertverfahrens abgeleitet. Das entspricht den üblichen Überlegungen der beteiligten Marktteilnehmer. Der ermittelte Sachwert in Höhe von **237.000,00 €** ist der Verkehrswert (Marktwert).

Der BGH hat für die Ergebnisgenauigkeit von Immobilienbewertungen eine Toleranzgrenze von $\pm 20\%$ zugebilligt. In diesem Zusammenhang möchte ich folgende Urteilsbegründung des BGH vom 23.11.1962 anführen, die bis heute an Aktualität nichts eingebüßt hat: „Schätzungen sind ihrem Wesen nach einer exakten Begründung nicht zugänglich. Exakt berechenbar ist allenfalls ein Teil der für die Bewertung heranzuziehenden Einzelfaktoren. Aber schon Sachwert und Ertragswert sind zum Teil abhängig von Größen, die nicht mathematisch exakt erfassbar, sondern wandelbar und nur aufgrund von keineswegs allgemein anerkannten Ertragswertverfahren im Wege der Schätzung zu ermitteln sind“¹⁶.

¹⁶ Quelle: BGH, Urteil v. 23.11.1962, V ZR 148/60.

7.8 Verkehrswert (Marktwert) zum Wertermittlungstichtag 04.03.2026

Der **Verkehrswert (Marktwert)** nach § 194 BauGB wird 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 Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Der unbelastete **Verkehrswert (Marktwert)** (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch) für das beim Amtsgericht Rockenhausen belegene Grundstück im Grundbuch von Winnweiler, unter Blatt 1027, eingetragen unter der, lfd. Nr. 2 zu 1, der Gemarkung Winnweiler, Flurstück Nr. 912/26, mit der Wirtschaftsart u. Lage, Gebäude- und Freifläche, Kolpingstraße 35, gelegene Grundstück mit einer Größe von 794,00 m², bebaut, beträgt als Einzelwert 237.000,00 €.

237.000,00 €

in Worten: zweihundertsiebenunddreißigtausend Euro

geschätzt.

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

Diese Bewertung wurde von mir ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erstattet. Ich bin weder verwandt noch verschwägert mit dem Auftraggeber, noch verfolge ich wirtschaftliche Interessen Dritter.

Raunheim am Main, den 12.03.2026



Marianne Steinacker, MBA

- Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (TÜV) nach Pers-Cert TAR-Zert Nr. 0ISGR28877
- Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024
- Immobilienökonomin (ebs)
- Kauffrau in der Grundstücks-, und Wohnungswirtschaft (IHK)
- Gebäudeenergieberaterin (HWK)

8. SWOT-Analyse

Eine spezifische SWOT-Analyse für dieses exakte Gebäude hängt stark von der geplanten Nutzung ab (z. B. Wohnen vs. Gewerbe), lässt sich aber auf Basis der Standortfaktoren wie folgt zusammenfassen:

Stärken (Strengths)	Schwächen (Weaknesses)
Zentrale Lage: Das Objekt befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Ortskern von Winnweiler, was kurze Wege zu lokalen Dienstleistungen und Behörden ermöglicht. Gute Infrastruktur: Die Anbindung an die Bundesstraße 48 (ca. 300 m) bietet eine schnelle Verbindung in die Region. Versorgungssicherheit: Wichtige Einkaufsmöglichkeiten wie Edeka Daigle (ca. 600 m) sind fußläufig oder in wenigen Minuten erreichbar. Etabliertes Umfeld: Die Mischung aus überwiegendem Wohnen und wenig Gewerbe sorgt für eine belebte, aber dennoch funktionale Umgebung.	Eingeschränkte Barrierefreiheit: In der näheren Umgebung weisen viele Bestandsbauten Einschränkungen beim barrierefreien Zugang auf. Parkraumbeschränkung: Aufgrund der dichten Bebauung im alten Ortskern kann die Parksituation für Kunden oder Besucher zeitweise angespannt sein
Chancen (Opportunities)	Risiken (Threats)
Wachsendes Gewerbe: Durch die Erschließung neuer Industriegebiete (z. B. bei Lohnsfeld) und den Gewerbepark Lorenhek gewinnt die Region insgesamt an wirtschaftlicher Attraktivität. Städtebauförderung: Das Sanierungsgebiet "Ortskern Winnweiler" bietet Potenzial für staatliche Förderungen bei Modernisierungen. Demografischer Vorteil: Die Nähe zu Städten wie Kaiserslautern und Mainz macht den Standort attraktiv für Pendler.	Wettbewerbsdruck: Die Ansiedlung neuer Gewerbeeinheiten in modernen Außenbezirken könnte die Attraktivität klassischer Standorte im Ortskern mindern. Regulatorische Vorgaben: Strenge Bebauungspläne oder Denkmalschutzauflagen im Sanierungsgebiet könnten bauliche Veränderungen erschweren.

Az.: 2 K 1/26 Wohnhaus (Einfamilienhaus) mit zwei Garagen 67722 Winnweiler, Kolpingstraße 35

9. Karten

9.1. Übersichtskarte



Übersichtskarte in verschiedenen Maßstäben. Die Übersichtskarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar

Die Übersichtskarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:200.000 bis 1:800.000 angeboten. Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

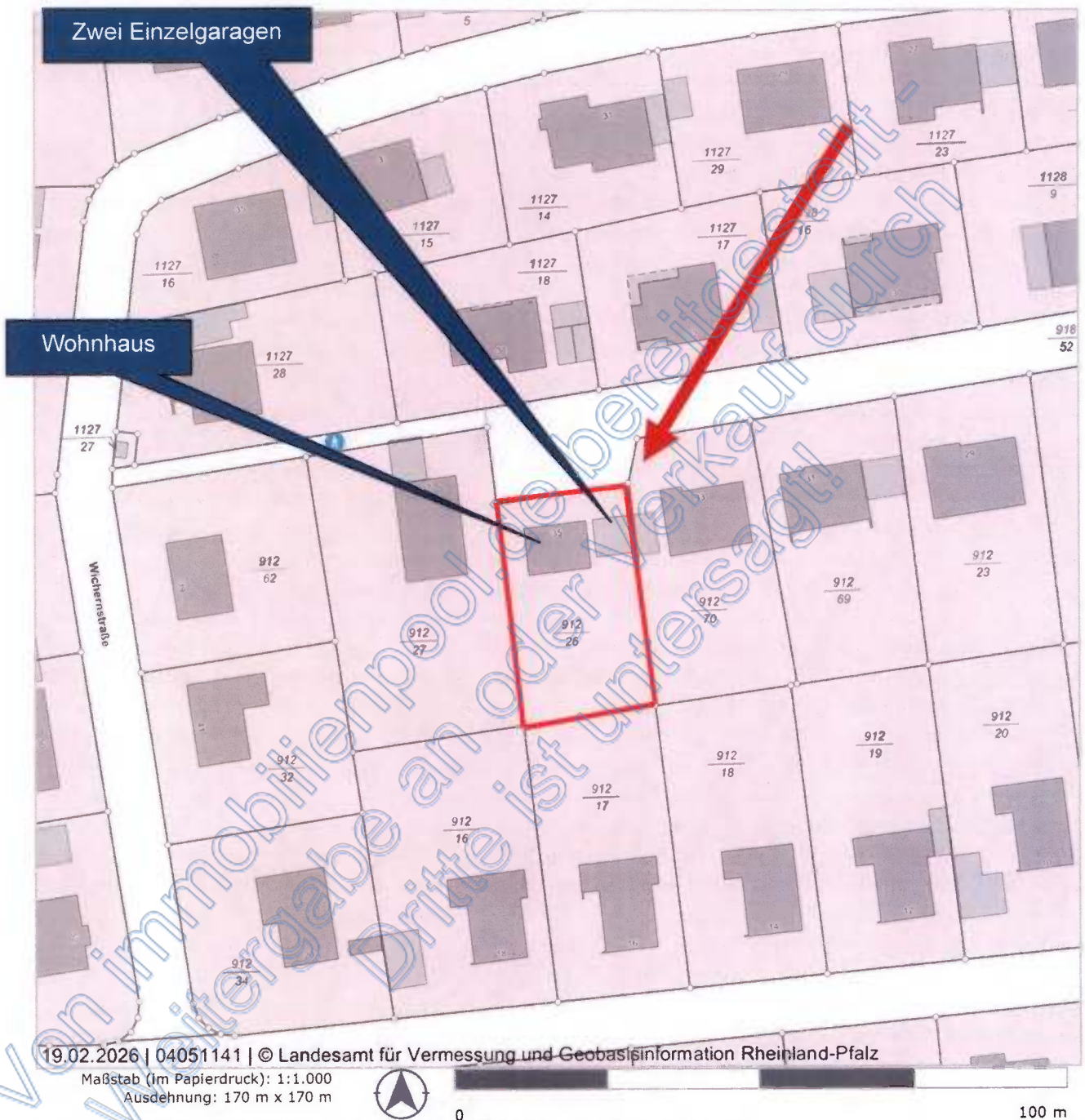
Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2026

9.2 Regionalkarte

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

9.3 Liegenschaftskarte



Auszug von Teilinhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)

Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) - stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern.

Datenquelle

Liegenschaftskarte Rheinland-Pfalz, Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz Stand: Februar 2026

9.4 Orthophoto



19.02.2026 | 04051141 | © GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2026)

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m



0

100 m

Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabsgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation (LVermGeo) Rheinland-Pfalz. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 40 cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Rheinland-Pfalz vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

Datenquelle

Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz Stand: Aktuell bis 2 Jahre

10. Photos

10.1. Photos Außenansicht



Außenansicht: Wohnhaus (Einfamilienhaus) mit Zugang zu den beiden **Einzelgaragen** über ein Einfriedungstor rechts erreichbar.



Außenansicht: Wohnhaus (Einfamilienhaus) mit Zugang zu den beiden Einzelgaragen über den hinteren Grundstücksteil, einem **Einfriedungstor rechts**, erreichbar.



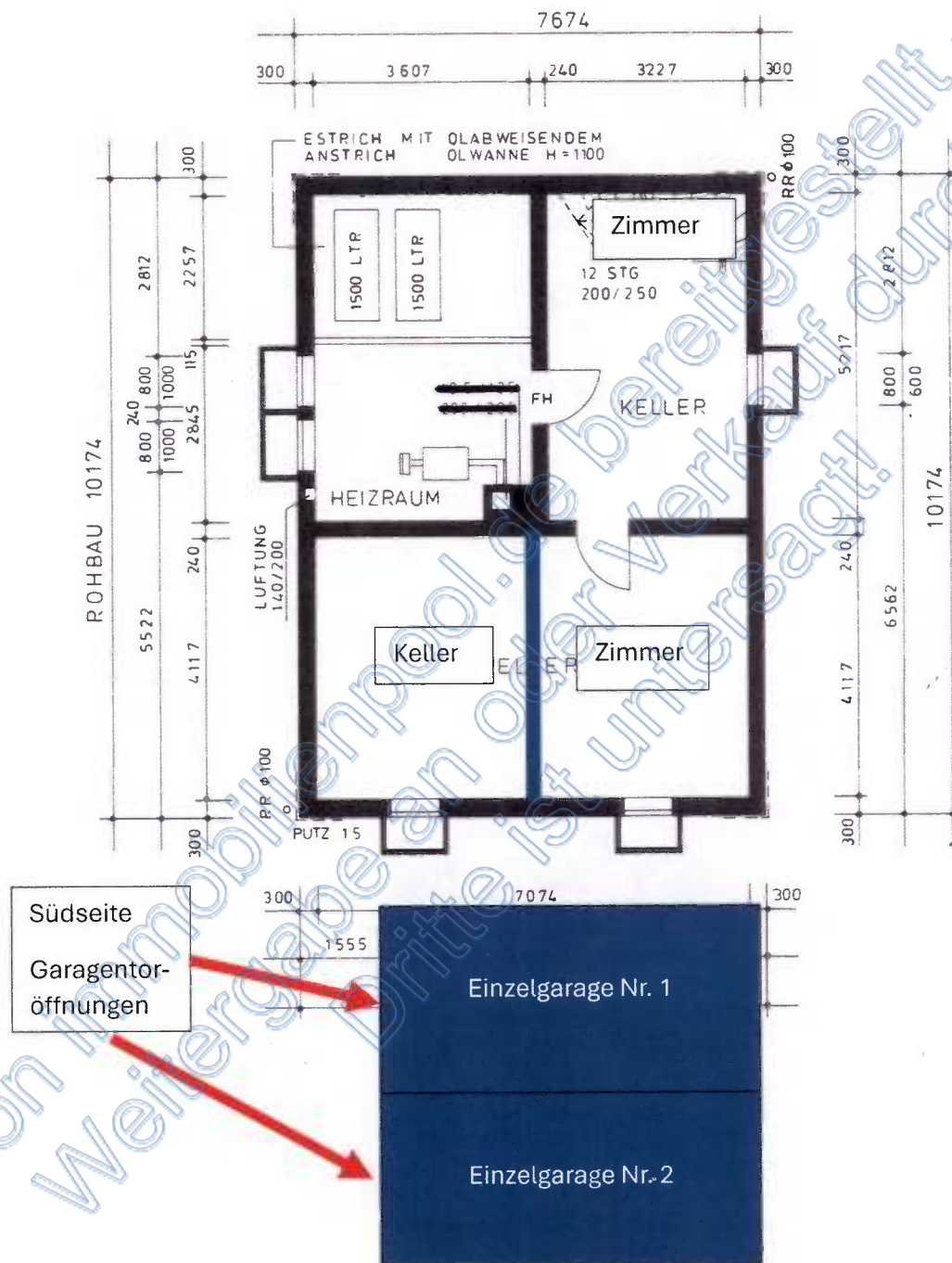
Außenansicht: Vorgarten



Außenansicht: Eingangsbereich zu den Einzelgaragen über den rechten Vorgartengrundstücksbereich

11. Planunterlage Wohnhaus (Einfamilienhaus)

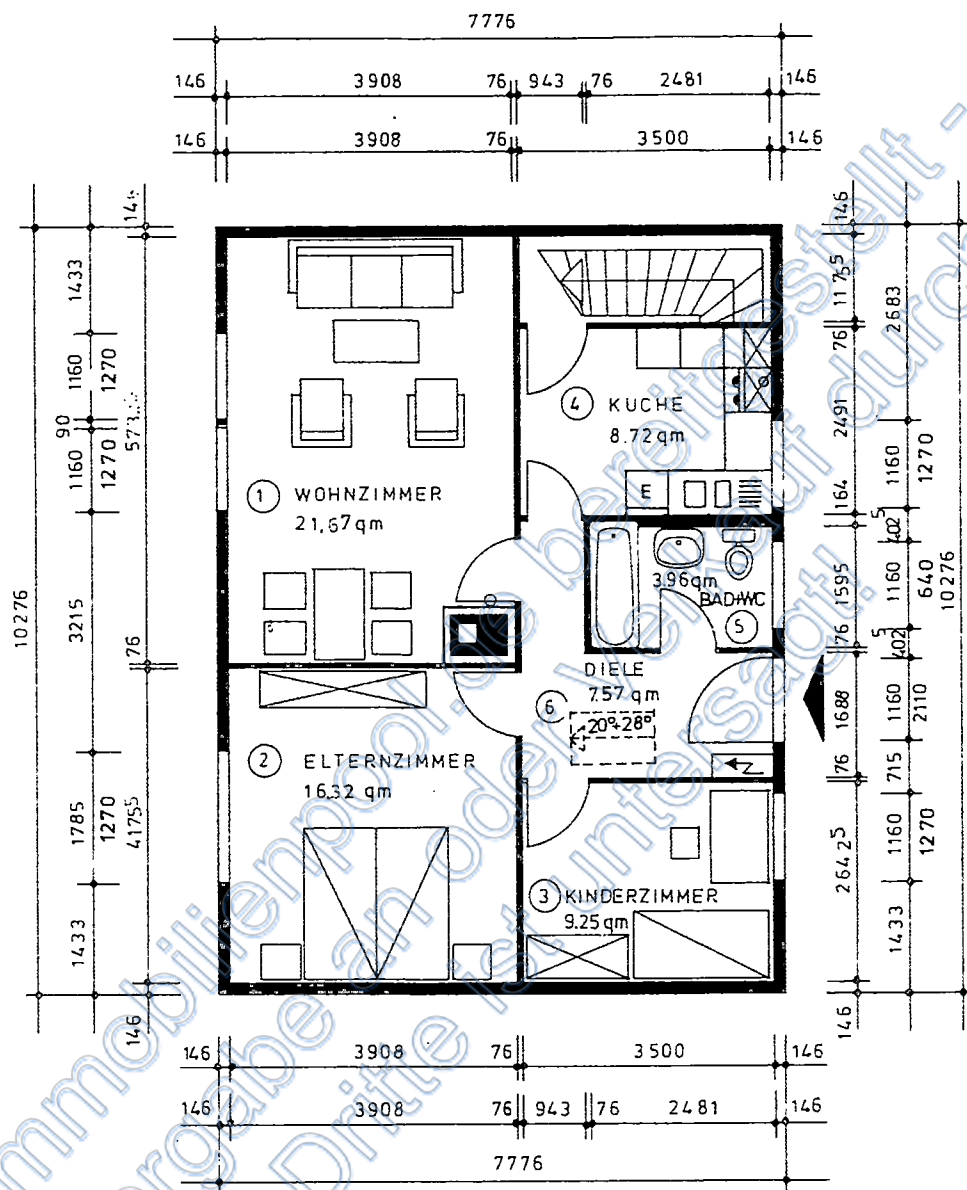
11.1 Kellergeschoss



Kellergeschossgrundriss

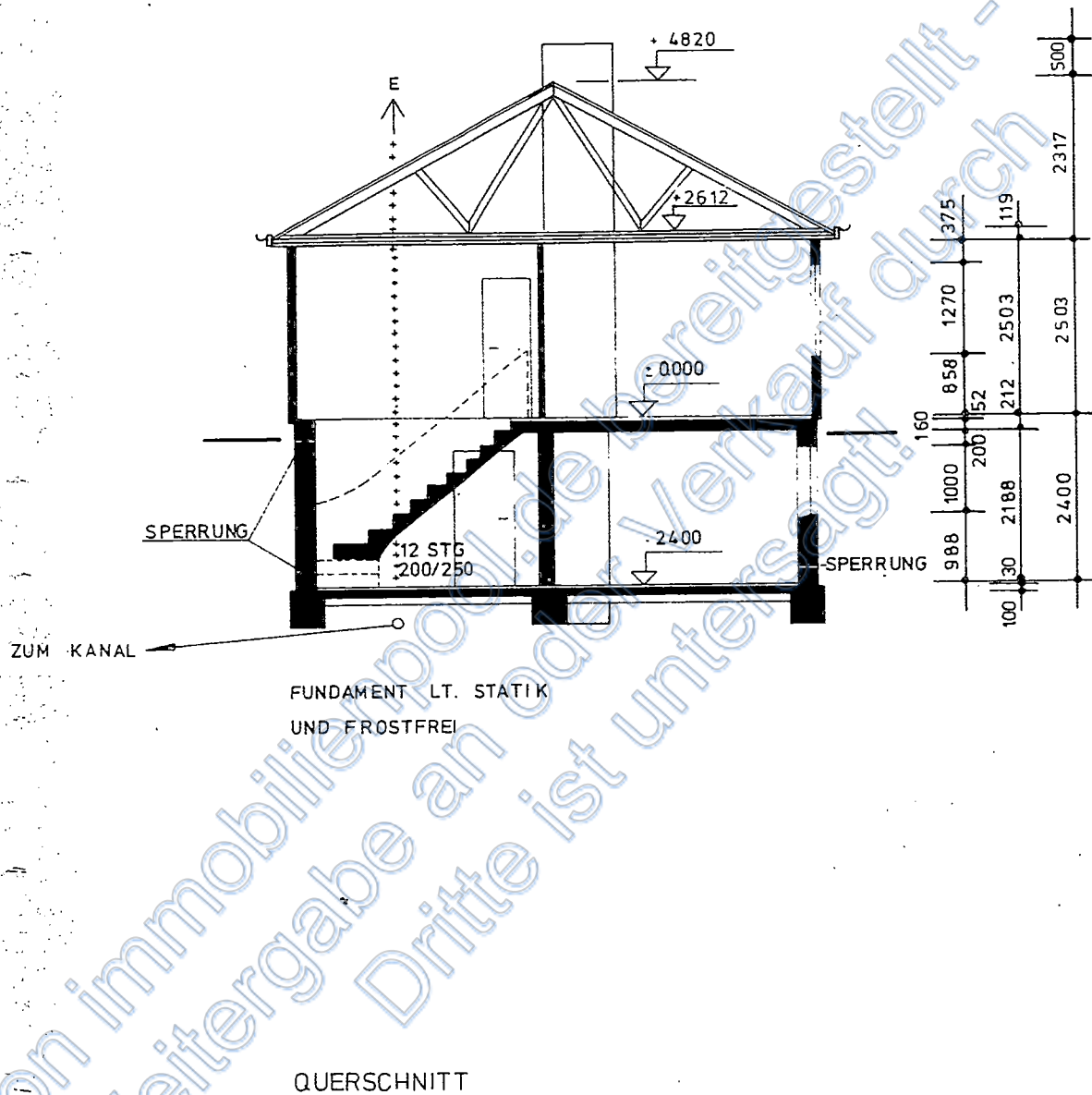
mit zwei zusammen liegenden genehmigten Einzelgaragen und zwei genehmigten Zimmern im Kellergeschossbereich

11.2 Erdgeschoss



Erdgeschossgrundriss

11.3 Querschnitt



Querschnitt des Wohnhauses (Einfamilienwohnhaus)

12. Wohn- und Nutzflächen

12.1 Wohn- und Nutzflächenberechnung

Wohnhaus (Einfamilienhaus)

Wohnflächen:

Erdgeschoss:

Küche:	8,72 m ² Wfl.
Abstellraum:	4,13 m ² Wfl.
Badezimmer und WC:	3,96 m ² Wfl.
Diele:	7,57 m ² Wfl.
Kinderzimmer:	9,25 m ² Wfl.
Elternschlaf- zimmer:	16,32 m ² Wfl.
Wohnzimmer abzgl. Kamin:	21,67 m ² Wfl.

Erdgeschoss Wohnfläche insgesamt:

71,62 m² Wfl.

Kellergeschoss:	Zimmer:	18,50 m ² Wfl.
	Zimmer:	14,87 m ² Wfl.

Kellergeschoss: Wohnfläche ins- gesamt:

33,37 m² Wfl.

Summe der Wohnflächen Kellergeschoss und Erd- geschoss insgesamt:

105,99 m² Wfl.

Nutzflächen:

Heiz- und Tank- raum:	18,86 m ² Nfl.
Keller:	13,31 m ² Nfl.
Zwei Garagen:	32,13 m ² Nfl.

Summe der Nutzflächen insgesamt:

62,30 m² Nfl.

13. Haftungsausschluss und Datenschutz

Haftungsausschluss

Die Bestimmung des Verkehrswerts von Immobilien orientiert sich an die Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805) die am 01.01.2022 in Kraft trat.

Das erstellte Verkehrswertgutachten wurde speziell und ausschließlich für die Auftraggeberin und den von ihr benannten Verwendungszweck erstellt. Es ist nicht vorgesehen, dass dieses Gutachten ohne vorherige Absprache und ausdrücklicher Genehmigung der Verfasser von Dritten kopiert, vervielfältigt oder anderweitig genutzt wird. Eine Ausnahme von dieser Regel bilden behördliche oder aufsichtsrechtliche Stellen wie beispielsweise Gerichte, Wirtschaftsprüfer oder Depotbanken. Diese Instanzen dürfen das Gutachten im Rahmen ihrer regulären Tätigkeiten und unter Beachtung der geltenden Vorschriften verwenden.

Bei dieser Bewertung wurden nur solche Faktoren berücksichtigt und Untersuchungen durchgeführt, die für die Ermittlung des Verkehrswerts der Immobilie von Bedeutung sind. Elemente oder Aspekte, die keinen direkten Einfluss auf den Verkehrswert der Immobilie haben, wurden dabei nicht in Betracht gezogen.

Die für diese Bewertung herangezogenen Informationen und Dokumente, wie u. a. Bauzahlen, Vereinbarungen, Baubeschreibungen, Verträge und ähnliche Unterlagen, bilden die Grundlage und sind integraler Bestandteil der durchgeführten Wertermittlung. Sie stellen die Basis dar, auf der die Bewertung aufgebaut ist.

Die tatsächlichen Gegebenheiten und getroffenen Vereinbarungen und die angenommenen in dieser Bewertung berücksichtigten Informationen, Erkenntnisse und Umstände sind dieser Gutachtenausfertigung unterstellt. Das gültige aktuelle Bewertungsergebnis gilt unter der Voraussetzung seiner Richtigkeit und Vollständigkeit zum Zeitpunkt der Erstellung. Die bei diesem ausgearbeiteten Gutachten bestehenden Kenntnisse und Umstände sind in dieser Wertermittlung eingeflossen und beziehen sich ausschließlich auf den Wertermittlungstichtag. Im Rahmen der dieser Bewertung wurde keine spezifische Überprüfung der Einhaltung von öffentlich-rechtlichen Vorschriften durchgeführt. Dies umfasst Aspekte wie Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und ähnliche Regelungen. Die Überprüfung eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Bewertungsgegenstands erfolgte ebenfalls nicht. Bekannte Rechte, Belastungen und Beschränkungen, die das Objekt betreffen, werden separat in die Bewertung einbezogen. Es wird grundsätzlich davon ausgegangen, dass keine weiteren, den Wert beeinflussenden Belastungen, rechte oder beschränkungen existieren. Ferner wird vorausgesetzt, dass das Bewertungsobjekt sämtliche öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Anforderungen und bedingungen erfüllt. Diese Annahme erfolgt jedoch ohne eine explizite Überprüfung dieser Gegebenheiten.

Jegliche Haftung für Mängel und/oder Schäden, die nicht sichtbar oder versteckt sind, ist ausgeschlossen. Dies betrifft auch Mängel und/oder Schäden an Bauteilen, die während der Besichtigung nicht zugänglich waren, sowie für andere Eigenschaften des Grundstücks, die nicht explizit festgestellt wurden. Zu diesen Eigenschaften gehören beispielsweise Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit des Gebäudes, des Schall- und Wärmeschutzes oder ein möglicher Befall durch tierische bzw. pflanzliche Schädlinge. Für eventuelle schadstoffbelastete Bauteile und Bodenverunreinigungen wird ebenfalls keine Haftung übernommen. Funktionsprüfungen der technischen Anlagen wurden nicht durchgeführt. Es wird in dieser Bewertung davon ausgegangen, dass sie funktionsfähig sind. Die Haftung für nicht erkannte defekte oder Funktionsstörungen an den technischen Anlagen ist daher ebenfalls ausgeschlossen.

Die Überprüfung der Räumlichkeiten erfolgte lediglich in Form einer Auswahl an Stichproben im Innen- und Außenbereich. Dabei wurden nur solche Mängel und/oder Schäden erfasst bzw. dokumentiert, die bereits bekannt waren oder augenscheinlich erkennbar waren. Es wurden keine speziellen Untersuchungen durchgeführt, um versteckte Mängel und/oder Schäden aufzudecken, die nicht ohne Weiteres sichtbar sind. Einzelne bauteile, die entweder nicht oder nur mit erheblichen Aufwand zugänglich sind, wurden nicht gesondert untersucht. Diese Einschränkung der Begutachtung bedeutet, dass möglicherweise vorhandene, aber nicht offensichtliche Mängel und/oder Schäden, die in den schwer erreichbaren Bereichen der Räumlichkeiten liegen, nicht identifiziert wurden.

In diesem Gutachten basieren die angegebenen Flächengrößen sowie die Informationen zu Mietverträgen, dem aktuellen vermietungsstand, bestehenden Vereinbarungen und die privatrechtlichen als auch öffentlich-rechtlichen Gegebenheiten auf den zur Verfügung gestellten Dokumenten. Diese Angaben wurden, soweit möglich, auf Plausibilität überprüft. Die Informationen werden in dieser Bewertung als zutreffend zu Grunde gelegt. Dabei ist zu beachten, dass die Genauigkeit und Vollständigkeit dieser Daten von der Qualität und Aktualität der bereitgestellten Unterlagen abhängt. Sie werden unter der Prämisse verwendet, dass sie die tatsächlichen Gegebenheiten präzise widerspiegeln.

In dieser Bewertung zum festgelegten Wertermittlungstichtag wird angenommen, dass alle bestehenden Mietverträge gültig sind und weiterhin Bestand haben. Es wird vorausgesetzt, dass die Mietverträge in Übereinstimmung mit den geltenden gesetzlichen Vorschriften abgeschlossen wurden, rechtlich bindend sind und bis zum Zeitpunkt der Wertermittlung von keiner der beteiligten Parteien in Frage gestellt wurden. Darüber hinaus wird davon ausgegangen, dass die Mieter ihre vertraglichen Verpflichtungen, insbesondere die Zahlung der vereinbarten Miete, vollständig erfüllen. Es wird angenommen, dass zum Zeitpunkt der Bewertung keine Probleme wie Zahlungsverzug, ausstehende Mietzahlungen, Mietminderungen oder Streitigkeiten über die Höhe der Miete vorliegen, oder falls solche Probleme existieren, dass sie in den zur Verfügung gestellten Unterlagen vollständig erfasst wurden. Diese Annahmen sind grundlegend für die Bewertung der Immobilie und deren Wert zum festgelegten Wertermittlungstichtag.

Die durchgeführte Bewertung ist auftragsgemäß spezifisch dafür konzipiert, den Verkehrswert einer Immobilie zu bestimmen. Sie ist nicht dafür geeignet, einen Beleihungswert oder einen Versicherungswert festzustellen. Sollte dieses Gutachten für die Ermittlung eines Beleihungswerts oder einen Versicherungswerts verwendet werden, übernimmt der Bewerber keine Haftung für die daraus resultierenden Ergebnisse oder Schlussfolgerungen. Die Verwendung des Gutachtens für diese spezifischen Zwecke liegt außerhalb des vorgesehenen Anwendungsbereichs und jegliche Haftungsansprüche gegenüber dem Bewerter bei einer solchen Verwendung sind daher ausgeschlossen.

Im Falle der Weitergabe des Verkehrswertgutachtens an Dritte wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell im Gutachten enthaltene Kartenmaterialien urheberrechtlich geschützt sind. Diese Karten dürfen nicht aus dem Kontext des Gutachtens herausgelöst oder für andere kommerzielle Zwecke verwendet werden. Jede separate Nutzung oder kommerzielle Verwertung der Karten außerhalb des Rahmens dieses Verkehrswertgutachtens ist untersagt. Dies gilt unabhängig davon, ob das Gutachten in seiner Gesamtheit oder nur in Teilen an Dritte weitergegeben wird. Eine Zuwiderhandlung könnte rechtliche Konsequenzen durch den Urheber des verwendeten Kartenmaterials zur Folge haben.

Datenschutz

Da das Gutachten im Zusammenhang mit der Zwangsversteigerung erstellt wurde und insofern für die Veröffentlichung im Internet durch das Zwangsversteigerungsgericht vorgesehen ist, unterbleiben aus Datenschutzgründen alle personenbezogenen Angaben, die insbesondere die Verfahrensbeteiligten betreffen.

Von dem Ausschluss der personenbezogenen Angaben sind sowohl die textlichen Ausführungen als auch die Anlagen des Gutachtens betroffen, insofern weicht der Umfang (nicht jedoch die Bearbeitungstiefe) des vorliegenden Gutachtens aus Datenschutzgründen von den üblichen Anforderungen an Verkehrswertgutachten ab.