

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!**

Gluckstraße 2
55543 Bad Kreuznach

Amtsgericht Rockenhausen

Kreuznacher Str. 37
67806 Rockenhausen

Datum: 24.02.2026
AZ Gericht 2 K 23/25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
**Gebäuden, Nebengebäuden und Landwirtschaftsflächen bebaute
Grundstück
in 67822 Hengstbacherhof, Hengstbacherhof 5,7**

wird zum Wertermittlungsstichtag 27.01.2026 mit

224.509 €

(ohne Belastungen Abt. II des Grundbuchs)

in Worten: zweihundertvierundzwanzigtausendfünfhundertneun Euro

geschätzt.

Die Einzelverkehrswerte ergeben sich aus folgender Tabelle:

Nr. BV	Flur-stück	Nutzung/Bebauung	Fläche (m²)	Einzelverkehrswert (€)
5	992/4	unbebaut (Landwirtschaftsfläche (F))	1.364	341
10	926	unbebaut (Landwirtschaftsfläche (F))	5.350	1.340
13	906/3	unbebaut (Landwirtschaftsfläche (F))	23	6
14	933	unbebaut (Landwirtschaftsfläche (F))	80	20
15	990	unbebaut (Landwirtschaftsfläche (F))	8.830	2.210
21	930/1	unbebaut (Landwirtschaftsfläche (F))	11.003	2.750
24	935/2	Einfamilienhaus und landw. Nebengebäude (Hengstbacherhof 7)	1.124	81.500
26	937/2	Einfamilienhaus (Hengstbacherhof 5)	286	26.126
28	985/4	Einfamilienhaus (Hengstbacherhof 5)	1.156	109.226
31	988/5	unbebaut (Erholungsfläche / Gebäude- und Freifläche)	3.959	990
		Summe	33.175	224.509

Ausfertigung Nr. 6 (digitale Ausfertigung)

Dieses Gutachten besteht aus 85 Seiten inkl. 7 Anlagen mit insgesamt 10 Seiten.

Das Gutachten liegt in fünf gedruckten Exemplaren sowie in einer digitalen Version vor. Eine Ausfertigung verbleibt bei den Akten des Sachverständigen.

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	4
2.	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
2.1	Lage.....	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	7
2.2	Gestalt und Form.....	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	9
2.5.3	Bauordnungsrecht	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	10
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	10
3.	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	11
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	11
3.2	Einfamilienhaus Hengstbacherhof 5 (Flurstück 937/2).....	11
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	11
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	11
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	12
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	12
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	12
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	12
3.3	Scheune, Hengstbacherhof 5 (Flurstück 985/4).....	13
3.4	Außenanlagen	13
3.5	Einfamilienhaus 1 Hengstbacherhof 7 (Flurstück 935/2).....	14
3.5.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	14
3.5.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	14
3.5.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	14
3.5.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	15
3.5.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	15
3.6	Scheune Hengstbacherhof 7, Anbau an EFH 1 (Flurstück 935/2).....	15
3.7	Einfamilienhaus 2 Hengstbacherhof 7 (Flurstück 935/2).....	16
3.7.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	16
3.7.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	16
3.7.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	16
3.7.4	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	17
3.8	Scheune 1 Hengstbacherhof 7 (Flurstück 935/2).....	17
3.9	Scheune 2 Hengstbacherhof 7 (Flurstück 935/2).....	17
3.10	Schuppen zw. Scheune 1 und 2 Hengstbacherhof 7 (Flurstück 935/2)	17
4.	Ermittlung des Verkehrswerts	18
4.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke	18
4.1.1	Verfahrenswahl mit Begründung	19
4.1.1.1	Zu den herangezogenen Verfahren	19
4.1.2	Bodenwertermittlung.....	21
4.1.3	Sachwertermittlungen Hengstbacherhof 5 und 7	21
4.1.3.1	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	22
4.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück 1. Flurstück 937/2 und 985/4	24
	(Hengstbacherhof 5 als eine wirtschaftliche Einheit)	24
4.2.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	25
4.3	Sachwertberechnung Hengstbacherhof 5.....	26
4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung Hengstbacherhof 5	27
4.4.1	Wert des Teilgrundstücks 1. Flurstück 937/2 und 985/4 Hengstbacherhof 5.....	34
4.5	Wertermittlung für das Teilgrundstück 2. Flurstück 935/2 Hengstbacherhof 7.....	35
4.5.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	36

4.5.1.1 Sachwertberechnung Hengstbacherhof 7	37
4.5.2 Wert des Teilgrundstücks 2. Flurstück 935/2 Hengstbacherhof 7	51
4.6 Wertermittlung für das Teilgrundstück 3. Flurstück 992/4	52
4.6.1 Wert des Teilgrundstücks 3. Flurstück 992/4	53
4.7 Wertermittlung für das Teilgrundstück 4. Flurstück 926	54
4.7.1 Wert des Teilgrundstücks 4. Flurstück 926	55
4.8 Wertermittlung für das Teilgrundstück 5. Flurstück 906/3	56
4.9 Wertermittlung für das Teilgrundstück 6. Flurstück 933	58
4.9.1 Wert des Teilgrundstücks 6. Flurstück 933	59
4.10 Wertermittlung für das Teilgrundstück 7. Flurstück 990	60
4.10.1 Wert des Teilgrundstücks 7. Flurstück 990	61
4.11 Wertermittlung für das Teilgrundstück 8. Flurstück 930/1	62
4.11.1 Wert des Teilgrundstücks 8. Flurstück 930/1	63
4.12 Wertermittlung für das Teilgrundstück 9. Flurstück 988/5	64
4.12.1 Wert des Teilgrundstücks 9. Flurstück 988/5	65
4.13 Verkehrswert	66
5. Aufteilung des Verkehrswertes nach den einzelnen Flurstücken	68
6. Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs, Blatt 559	69
6.1 Lfd. Nr. 3 des Grundbuchs, belastete Grundstücke im Bestandsverzeichnis 28, 31	69
6.2 Lfd. Nr. 4 des Grundbuchs, belastete Grundstücke im Bestandsverzeichnis 24	70
6.3 Lfd. Nr. 5 des Grundbuchs, belastete Grundstücke im Bestandsverzeichnis 10, 21	71
6.4 Lfd. Nr. 6 des Grundbuchs, belastete Grundstücke im Bestandsverzeichnis 10, 21	71
6.5 Lfd. Nr. 8, belastete Grundstücke im Bestandsverzeichnis 10, 14, 21, 24	71
6.6 Lfd. Nr. 9, belastete Grundstücke im Bestandsverzeichnis 5, 10, 13, 14, 15, 21, 24, 26,	71
7. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	74
7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	74
7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	75
7.3 Verwendete fachspezifische Software	75
8. Verzeichnis der Anlagen	76

1. Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit Gebäuden, Nebengebäuden und Landwirtschaftsflächen
Objektadresse:	Hengstbacherhof 5,7 67822 Hengstbacherhof
Grundbuchangaben:	Grundbuch von St. Alban, Blatt 559, lfd. Nr. 5; Grundbuch von St. Alban, Blatt 559, lfd. Nr. 10; Grundbuch von St. Alban, Blatt 559, lfd. Nr. 13; Grundbuch von St. Alban, Blatt 559, lfd. Nr. 14; Grundbuch von St. Alban, Blatt 559, lfd. Nr. 15; Grundbuch von St. Alban, Blatt 559, lfd. Nr. 21; Grundbuch von St. Alban, Blatt 559, lfd. Nr. 24; Grundbuch von St. Alban, Blatt 559, lfd. Nr. 26; Grundbuch von St. Alban, Blatt 559, lfd. Nr. 28; Grundbuch von St. Alban, Blatt 559, lfd. Nr. 31
Katasterangaben:	Gemarkung St. Alban, Flurstück 992/4, Fläche 1364 m ² ; Gemarkung St. Alban, Flurstück 926, Fläche 5350 m ² ; Gemarkung St. Alban, Flurstück 906/3, Fläche 23 m ² ; Gemarkung St. Alban, Flurstück 933, Fläche 80 m ² ; Gemarkung St. Alban, Flurstück 990, Fläche 8830 m ² ; Gemarkung St. Alban, Flurstück 930/1, Fläche 11003 m ² ; Gemarkung St. Alban, Flurstück 935/2, Fläche 1124 m ² ; Gemarkung St. Alban, Flurstück 937/2, Fläche 286 m ² ; Gemarkung St. Alban, Flurstück 985/4, Fläche 1156 m ² ; Gemarkung St. Alban, Flurstück 988/5, Fläche 3959 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beweisbeschluss des Amtsgerichts Rockenhausen vom 18.11.2025 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten Beweis erhoben werden.
Wertermittlungstichtag:	27.01.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	27.01.2026 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 27.01.2026 wurden die Beteiligten durch Einschreiben mit Rückschein vom 05.01.2026 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Die Beteiligten sind zum Ortstermin nicht erschienen. Das Objekt konnte nur von außen besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"> • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 25.04.2025 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none"> • Flurkartenauszug • Auskunft aus dem Sprengnetter-Marktdatenshop • behördliche Auskünfte

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Donnersbergkreis
Ort und Einwohnerzahl:	Sankt Alban (ca. 210 Einwohner); Ortsteil Hengstbacherhof (Wohnplatz)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Kaiserslautern (ca. 42 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Mainz (ca. 60 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B48 (ca. 4 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A63 (Auffahrt Kirchheimbolanden) (ca. 18 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Regionalbahnhof Rockenhausen (ca. 12 km entfernt) <u>Flughafen:</u> (ca. 87 km entfernt)

demografische Struktur

*Demografische Entwicklung Nordpfälzer Land
(im Landkreis Donnersbergkreis)*

Indikatoren	Nordpfälzer Land (2023)
Bevölkerung (Anzahl)	17.412
Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	-4,2
Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre (%)	-0,4
Geburten (je 1.000 Einwohner)	7,7
Sterbefälle (je 1.000 Einwohner)	14,7
Natürlicher Saldo (je 1.000 Einwohner)	-7,0
Zuzüge (je 1.000 Einwohner)	71,1
Fortzüge (je 1.000 Einwohner)	64,4
Wanderungssaldo (je 1.000 Einwohner)	6,8
Familienwanderung (je 1.000 Einwohner)	19,6
Bildungswanderung (je 1.000 Einwohner)	-23,0
Wanderung zu Beginn der 2. Lebenshälfte (je 1.000 Einwohner)	6,0
Alterswanderung (je 1.000 Einwohner)	-1,7
Durchschnittsalter (Jahre)	47,4
Medianalter (Jahre)	51,5
Jugendquotient (unter 20-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	30,5
Altenquotient (ab 65-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	46,5
Gesamtquotient (unter 20-/ab 65-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	77,0
Anteil unter 18-Jährige (%)	15,2
Anteil Elternjahrgänge (%)	14,1
Anteil 65- bis 79-Jährige (%)	19,0
Anteil ab 80-Jährige (%)	7,2
Einwohner:innendichte (Einwohner je Hektar)	0,7

Quelle: Statistische Ämter der Länder, ZEFIR, Wegweiser Kommune

Arbeitslosigkeit

Die Arbeitslosigkeit ist im Landkreis Donnersbergkreis im Januar 2026 gestiegen. 2.517 Menschen waren arbeitslos gemeldet, 138 Personen mehr (6 Prozent) als im Dezember, aber 8 Personen bzw. 0,3 Prozent weniger als vor einem Jahr. Die Arbeitslosenquote betrug 6 Prozent und lag mit 0,3 Prozentpunkten über dem Vormonatsniveau. Vor einem Jahr lag sie ebenfalls bei 6 Prozent.

Im Rechtskreis SGB III (Agentur für Arbeit) lag die Arbeitslosigkeit bei 1.081 Personen (90 Personen mehr als im Vormonat und 15 Personen mehr als vor einem Jahr). Im Rechtskreis SGB II (Jobcenter) waren 1.436 Arbeitslose registriert (48 Personen mehr als im Vormonat, aber 23 Personen weniger als im Vorjahr). Durch die Träger der Grundsicherung (Jobcenter) wurden 57 Prozent aller Arbeitslosen betreut.

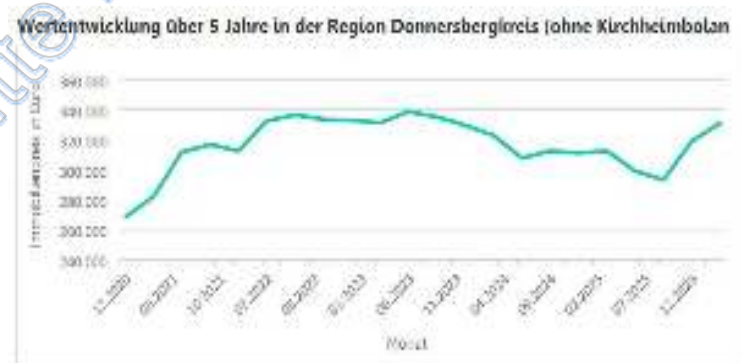
Im vergangenen Monat meldeten sich insgesamt 520 Personen arbeitslos. Davon kamen 257 Personen direkt aus Erwerbstätigkeit. 381 Menschen beendeten ihre Arbeitslosigkeit, davon nahmen 107 eine Erwerbstätigkeit auf.

Die Unternehmen suchen weiterhin Mitarbeitende: 49 Stellen wurden im Januar neu gemeldet (27 weniger als im Vormonat, aber 10 mehr als vor einem Jahr). Aktuell befanden sich damit 513 freie Stellen im Bestand der Arbeitsagentur.

In der Grundsicherung (Jobcenter) sank die Zahl der Bedarfsgemeinschaften im Vorjahresvergleich um 43 (entspricht -2 Prozent) auf insgesamt 1.973. Hierbei wurden im Berichtsmonat insgesamt 2.714 erwerbsfähige Bürgergeldberechtigte betreut, das waren 25 Personen weniger (-1 Prozent) als vor einem Jahr.

(Quelle: Bundesagentur für Arbeit)

Lokaler Immobilienmarkt (Angebot und Nachfrage):



(Quelle: Sprengnetter)

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Hengstbacherhof, einem Ortsteil von Sankt Alban mit strukturschwachen Merkmalen innerhalb des Landkreises Donnersbergkreis. Die Preisentwicklung im Landkreis zeigte in den letzten fünf Jahren zunächst einen deutlichen Anstieg, gefolgt von einer Plateauphase und einem zwischenzeitlichen Rückgang. Aktuell ist eine leichte Erholung der Preise erkennbar. Diese Entwicklung spiegelt jedoch den Durchschnitt des Landkreises wider und ist für den Hengstbacherhof nur eingeschränkt relevant. Aufgrund der

strukturschwachen Lage ist die Nachfrage nach Immobilien im Hengstbacherhof gering, das Angebot übersteigt die Nachfrage und Leerstände sind verbreitet. Die Kaufkraft vor Ort ist niedrig, eine nachhaltige Wertsteigerung am Standort nicht zu erwarten. Das Bewertungsobjekt ist daher nur eingeschränkt verwertbar und unterliegt einem erhöhten Risiko weiterer Wertverluste.

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Wohnplatz; Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 1,7 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 10 km entfernt; Schulen und Ärzte ca. 10 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 10 km entfernt; einfache Wohnlage; einfache Geschäftslage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen; offene, zweigeschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	eben/leicht hügelig

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 33175,00 m ²
-------------------	---

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; lt. telefonischer Auskunft bei den Verbandsgemeindewerken Nordpfälzer Land vom 24.02.2026 ist eigene Pflanzenkläranlage vorhanden (Hengstbacherhof 5), kein Anschluss an das kommunale Abwassernetz
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch Mauer, Zaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 02.02.2026 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vor. Hiernach besteht in Abteilung II und III des Grundbuchs von St. Alban, Blatt 559, folgende wertbeeinflussende Eintragungen: Grunddienstbarkeit, Zwangsversteigerungsvermerk, beschränkt persönliche Dienstbarkeit.
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 bei einer Erlösaufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.
Herschvermerke:	keine

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 27.05.2025 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält weder zu Gunsten, noch zu Lasten des zu bewertenden Grundstücks Eintragungen.
Denkmalschutz:	

Das Objekt Hengstbacherhof 5 (Hofanlage; Wohnhaus, tlw. Fachwerk (verputzt), bez. 1815, Scheune bez. 1839 und 1846) ist im Verzeichnis der Kulturdenkmäler der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz gelistet.

Hengstbacherhof 4-10, 12 (Denkmalzone)
sechsteilige Weilersiedlung mit gestaffeltem Scheunenkrantz, 19. Jh.

Der Denkmalschutz wird bei der Ableitung des Sachwertfaktors berücksichtigt.

2.5.2 Bauplanungsrecht

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

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Für die Flurstücke 992/4 und 988/1 gilt der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Sondergebiet Freizeit- und Umweltmanagement Hengstbacherhof" (siehe Anlage).

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Bauunterlagen liegen der Kreisverwaltung Donnersberg laut schriftlicher Auskunft vom 19.02.2026 nicht vor.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21), "reine" landwirtschaftliche Fläche (vgl. § 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand:

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

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Im Rahmen der Wertermittlung wurden die wiederkehrenden Beiträge gemäß den gesetzlichen Vorgaben berücksichtigt. Diese stellen eine regelmäßige Belastung des Grundstückseigentümers dar und können sich auf den Verkehrswert auswirken. Die Höhe der Beiträge wurde anhand der vorliegenden Bescheide bzw. der geltenden Beitragssätze ermittelt. Die wiederkehrenden Beiträge wurden sowohl im Bodenwert als auch im Ansatz der angewandten Bewertungsverfahren hinreichend berücksichtigt.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude und mit Nebengebäuden bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Objekt ist bewohnt (Hengstbacherhof 5), bzw. leerstehend (Hengstbacherhof 7)

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

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen 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 wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

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

1.1 Einfamilienhaus Hengstbacherhof 5 (Flurstück 937/2) mit Scheune, Hengstbacherhof 5 (Flurstück 985/4) als wirtschaftliche Einheit

1.1.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus Hengstbacherhof 5; zweigeschossig; nicht unterkellert (Annahme); ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	1815 gem. GDKE
Modernisierung:	Nach Eindrücken im Ortstermin: Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung (Annahme)
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. 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:	insgesamt Sichtmauerwerk

1.1.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

keine Angaben möglich, da nur von außen besichtigt.

1.1.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	tragende Innenwände Mauerwerk (Annahme)
Geschossdecken:	Holzbalken (Annahme)
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach
	<u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach
	<u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton)

1.1.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	lt. telefonischer Auskunft bei den Verbandsgemeindewerken Nordpfälzer Land vom 24.02.2026 ist eigene Pflanzenkläranlage vorhanden (Hengstbacherhof 5), ob das Bewertungsobjekt daran angeschlossen ist konnte von behördlicher Seite nicht mitgeteilt werden, kein Anschluss an das kommunale Abwassernetz
Elektroinstallation:	einfache bis mittlere Ausstattung (Annahme)
Heizung:	keine Angabe möglich, da nur von außen besichtigt
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	keine Angabe möglich, da nur von außen besichtigt

1.1.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Fenster:	Fenster aus Holz
----------	------------------

1.1.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Balkon, Gauben
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	Die Fassade weist moderate Verwitterungsspuren auf, teilweise ist Bewuchs mit Kletterpflanzen vorhanden, der jedoch aktuell keine gravierenden Schäden verursacht. An einzelnen Stellen sind kleinere Putzabplatzungen und eine leichte Durchfeuchtung erkennbar, insbesondere im Sockelbereich.

Die Dachflächen wirken gepflegt, zeigen jedoch stellenweise Moosbewuchs und eine altersgemäße Patina, die auf die längere Nutzungsdauer des Gebäudes hindeutet. Holzelemente wie Außentüren und Fensterrahmen sind teils verwittert, aber nicht unmittelbar gravierend beschädigt; ein allgemeiner Instandhaltungsbedarf ist gegeben.

Die Fensteranlagen und Torbereiche sind älteren Datums und könnten im Zuge von Modernisierungsmaßnahmen erneuert werden. Abnutzungsspuren sowie einzelne Ausbesserungsarbeiten sind sichtbar, stellen aber keine außergewöhnlichen Schäden dar.

Insgesamt präsentiert sich das Gebäude in einem für sein Alter typischen Zustand mit moderatem Instandhaltungsbedarf; gravierende Bauschäden oder substanzielle Baumängel sind auf Basis der Außenbesichtigung nicht ersichtlich.

wirtschaftliche Wertminderungen:

keine

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand ist befriedigend.
Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

1.2 Scheune, Hengstbacherhof 5 (Flurstück 985/4)

Baujahr: 1839;
Bauart: massiv;
Außenansicht: Mauerwerk

1.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Terrasse, Stützmauern, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Mauer)

1.4 Einfamilienhaus 1 Hengstbacherhof 7 (Flurstück 935/2)

1.4.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus Hengstbacherhof 7; zweigeschossig; unterkellert; nicht ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	1900 (Schätzung)
Modernisierung:	keine
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Eine barrierefreie Nachrüstung ist mit mittlerem Aufwand möglich. 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:	insgesamt verputzt

1.4.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

keine Angaben möglich, da nur von außen besichtigt.

1.4.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	tragende Innenwände Mauerwerk (Annahme des Sachverständigen)
Geschossdecken:	Holzbalken (Annahme des Sachverständigen)
Treppen:	<u>Kelleraußentreppe:</u>
Hauseingangsbereich:	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach
	<u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach
	<u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton)

1.4.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Eigene Kläranlage (Hengstbacherhof 7), lt. fernmündlicher Auskunft der Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land vom 24.02.2026 kein Anschluss in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung (Annahme des Sachverständigen)
Heizung:	keine Angabe möglich, da nur von außen besichtigt
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	keine Angabe möglich, da nur von außen besichtigt

1.4.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Balkon, Kelleraußentreppe
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	Die Fassaden weisen deutliche Putzabplatzungen, Verwitterungen und Bewuchs auf. Die Fensterrahmen sind stark verwittert; es finden sich umfangreiche Lackabplatzungen und beginnende Holzerstörung, sodass von einem baldigen Austauschbedarf auszugehen ist. Die Dachflächen zeigen altersbedingte Verschmutzung, Moosbildung und partielle Verformungen, was auf eine eingeschränkte Funktionstüchtigkeit der Dacheindeckung schließen lässt. Im Hofbereich ist das Pflaster uneben und teilweise von Vegetation durchzogen; das Mauerwerk der Nebengebäude ist schadhaft und weist Risse sowie Abplatzungen auf. Die allgemeine Ansicht durch die Fenster ins Gebäudeinnere offenbart abgenutzte Wand- und Bodenbeläge (teilweise ohne Belag) sowie deutliche Feuchtigkeitsschäden und abfallenden Putz, was auf einen erheblichen Instandhaltungsstau schließen lässt.
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine

1.5 Scheune Hengstbacherhof 7, Anbau an EFH 1 (Flurstück 935/2)

Scheune Hengstbacherhof 7 (Anbau an EFH 1);
 Baujahr: 1900;
 Bauart: massiv;
 Dachform: Satteldach

1.6 Einfamilienhaus 2 Hengstbacherhof 7 (Flurstück 935/2)

1.6.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus 2 Hengstbacherhof 7; zweigeschossig; nicht unterkellert; nicht ausgebautes Dachgeschoss; einseitig angebaut
Baujahr:	1900 Schätzung
Modernisierung:	keine
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist barrierefrei. 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:	insgesamt Sichtmauerwerk

1.6.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	tragende Innenwände Mauerwerk (Annahme)
Geschossdecken:	Holzbalken (Annahme)
Hauseingangsbereich:	Eingangstür aus Holz
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton)

1.6.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, technisch überaltert (Annahme)
Heizung:	keine (Annahme)
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

1.6.4 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	Das Nebengebäude befindet sich in einem deutlich sanierungsbedürftigen Zustand. Das Außenmauerwerk weist umfassende Verwitterungserscheinungen sowie partielle Durchfeuchtung auf. Darüber hinaus sind ausgebrochene und fehlende Fugen sowie klar erkennbare Risse und Abplatzungen im Mauerwerk sichtbar. Die vorhandenen Fenster sind teilweise beschädigt, einige fehlen ganz; die Fensterrahmen zeigen eine starke Verwitterung und der Anstrich ist größtenteils abgeplatzt. Die Dachdeckung ist altersbedingt abgenutzt und weist Unebenheiten sowie Moosbewuchs auf. Am Sockelbereich treten Feuchteschäden auf, das Gebäudeumfeld wirkt insgesamt ungepflegt. Auch die Türen und Tore befinden sich in einem schlechten Zustand und zeigen deutliche Verschleißerscheinungen. Insgesamt ist das Gebäude hinsichtlich Bausubstanz und äußerem Zustand als erheblich instandsetzungs- und sanierungsbedürftig zu bewerten.

1.7 Scheune 1 Hengstbacherhof 7 (Flurstück 935/2)

Scheune 1 Hengstbacherhof 7;
 Baujahr: 1900;
 Bauart: massiv;
 Dachform: Giebeldach;
 Dach aus: Holz mit Dachziegel

1.8 Scheune 2 Hengstbacherhof 7 (Flurstück 935/2)

Baujahr: 1900;
 Bauart: massiv;
 Dachform: Giebeldach;
 Dach aus: Holz mit Dachziegel

1.9 Schuppen zw. Scheune 1 und 2 Hengstbacherhof 7 (Flurstück 935/2)

Baujahr: 1900;
 Bauart: massiv;
 Dachform: Flachdach

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist schlecht.
 Insgesamt besteht umfassender Renovierungs- und Sanierungsbedarf in nahezu allen Bereichen des Gebäudekomplexes.

Hinweis:

Die aufstehenden Gebäude auf dem Flurstück 935/2 bilden eine wirtschaftliche Einheit.

2. Ermittlung des Verkehrswerts

2.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Gebäuden, Nebengebäuden und Landwirtschaftsflächen bebaute Grundstück in 67822 Hengstbacherhof, Hengstbacherhof 5,7 zum Wertermittlungsstichtag 27.01.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nummer	Flurstück	Fläche m ²
St. Alban	559	5	992/4	1.364
St. Alban	559	10	926	5.350
St. Alban	559	13	906/3	23
St. Alban	559	14	933	80
St. Alban	559	15	990	8.830
St. Alban	559	21	930/1	11.003
St. Alban	559	24	935/2	1.124
St. Alban	559	26	937/2	286
St. Alban	559	28	985/4	1.156
St. Alban	559	31	988/5	9.959

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
1. Flurstück 937/2 und 985/4 Hengstbacherhof 5	Einfamilienhaus	1.442 m ²
2. Flurstück 935/2 Hengstbacherhof 7	Einfamilienhaus und landwirtschaftlichen Nebengebäude	1.124 m ²
3. Flurstück 992/4	unbebaut (Landwirtschaftsfläche (F))	1.364 m ²
4. Flurstück 926	unbebaut (Landwirtschaftsfläche (F))	5.350 m ²
5. Flurstück 906/3	unbebaut (Landwirtschaftsfläche (F))	23 m ²
6. Flurstück 933	unbebaut (Landwirtschaftsfläche (F))	80 m ²
7. Flurstück 990	unbebaut (Landwirtschaftsfläche (F))	8.830 m ²
8. Flurstück 930/1	unbebaut (Landwirtschaftsfläche (F))	11.003 m ²
9. Flurstück 988/5	unbebaut (Erholungsfläche / Gebäude- und Freifläche)	3.959 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		33.175 m ²

2.1.1 Verfahrenswahl mit Begründung

2.1.1.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren**,
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1, Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls**, insbesondere der **Eignung der zur Verfügung stehenden Daten**, zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden. Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten** (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

2.1.1.2 Zu den herangezogenen Verfahren

Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

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

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

Bodenrichtwerte sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können (§ 9 Abs. 1 ImmoWertV). Das setzt voraus, dass sie nach

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert

und

- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV).

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

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt –, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

2.1.1.2.1 Bewertung der bebauten Grundstücke Hengstbacherhof 5 und 7

2.1.1.2.1.1 Anwendbare Verfahren

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

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren wird insbesondere bei solchen bebauten Grundstücken herangezogen, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern überwiegend zur renditeunabhängigen Eigennutzung gehalten, gekauft oder errichtet werden.

Dies trifft auf das Bewertungsobjekt, eine Hofreite, zu, da dieses Objekt typischerweise eigengenutzt ist und auf dem Grundstücksmarkt in der Regel nicht vermietet oder zur Ertragsgenerierung eingesetzt wird.

Marktdaten zu nachhaltig erzielbaren Mieten oder zu Erträgen, die eine sachgerechte Ableitung von Ertragswerten ermöglichen und notwendig für die Anwendung des Ertragswertverfahrens wären, sind für die Objektart „Hofreite“ am örtlichen Grundstücksmarkt nicht vorhanden. Auch der Gutachterausschuss stellt keine geeigneten Marktdaten (Ertragswerte, Vergleichsmieten, Liegenschaftszinssätze) für Hofreiten zur Verfügung. Damit scheidet die Anwendung des Ertragswertverfahrens aus.

Mangels ausreichender Vergleichsfälle für diese sehr spezielle und heterogene Objektart kann auch das Vergleichswertverfahren nicht zielführend angewendet werden.

Das Sachwertverfahren (§§ 35–39 ImmoWertV 21) stellt daher das einzige geeignete Wertermittlungsverfahren für das Bewertungsobjekt dar. Die Ermittlung des Sachwerts unter Einbeziehung des von den Gutachterausschüssen veröffentlichten Sachwertfaktors (Marktanpassungsfaktor) gewährleistet eine marktadäquate Bewertung, wobei insbesondere die Einflussgrößen Bodenwert, bauliche Substanz sowie objektspezifische Besonderheiten wertbildend berücksichtigt werden.

2.1.2 Bodenwertermittlung

Hinweis zur Definition des Bodenrichtwerts für bebaute Flächen / landwirtschaftliche Flächen

Bei Grundstücken ist der Zuschnitt grundsätzlich als wertbeeinflussendes Zustandsmerkmal zu berücksichtigen. Ein nachteilig geschnittenes Grundstück (z. B. sehr schmales/schlauchförmiges Grundstück) kann die bauliche (Aus)Nutzung einschränken bzw. diese gänzlich verhindern. Umgekehrt kann ein vorteilhafterer Grundstückszuschnitt gegenüber dem Bodenrichtwertgrundstück den (Boden)Wert erhöhen, da hierdurch ggf. eine bessere bauliche (Aus)Nutzung ermöglicht wird.

Die Definition des Bodenrichtwerts enthält keine Angabe hinsichtlich des Zuschnitts des Richtwertgrundstücks. Mittels Analyse der Bodenrichtwertzone wurde der vorherrschende Grundstückszuschnitt ermittelt und die Definition des Bodenrichtwertgrundstücks entsprechend ergänzt.

2.1.3 Sachwertermittlungen Hengstbacherhof 5 und 7

2.1.3.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

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

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

2.1.3.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbautzuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

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

2.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück 1. Flurstück 937/2 und 985/4 (Hengstbacherhof 5 als eine wirtschaftliche Einheit)

© geoportal.rlp

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **25,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	1000 m ²

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	27.01.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	1.442 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 27.01.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	25,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	27.01.2026	× 1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	25,00 €/m ²
Fläche (m ²)	1000	1.442	× 0,968	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	24,20 €/m ²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	24,20 €/m ²	
Fläche	×	1.442 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	34.896,40 €	
	rd.	34.900,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 27.01.2026 insgesamt **34.900,00 €**.

2.2.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Laut Auskunft des zuständigen Gutachterausschusses ist keine Anpassung erforderlich.

E2

Grundsätzlich gilt: Je kleiner eine Grundstücksfläche ist, umso geringer ist der absolute Bodenwert. Damit steigt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen höheren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten.

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: Grundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	1.442,00	0,910
Vergleichsobjekt	1.000,000	0,940

Anpassungsfaktor = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **0,968**

2.3 Sachwertberechnung Hengstbacherhof 5

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus Hengstbacherhof 5	Scheune 485/5 Hengstbacherhof 5
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	640,00 €/m ² BGF	233,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	700,00 m ²	140,00 m ²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	448.000,00 €	32.620,00 €
Baupreisindex (BPI) 27.01.2026 (2010 = 100)	x	190,6/100	190,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	853.888,00 €	62.173,72 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	853.888,00 €	62.173,72 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	40 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		21 Jahre	6 Jahre
• prozentual		73,75 %	85,00 %
• Faktor	x	0,2625	0,15
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	224.145,60 €	9.326,06 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	6.500,00 €	0,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	230.645,60 €	9.326,06 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		239.971,66 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	7.199,15 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	247.170,81 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	34.900,00 €
vorläufiger Sachwert	=	282.070,81 €
Sachwertfaktor	x	0,65
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	183.346,03 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	47.994,33 €
Sachwert	=	135.351,69 €
rd.	=	135.352,00 €

2.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung Hengstbacherhof 5

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen erfolgte anhand der Katasterkarte und nach den Eindrücken der Außenbesichtigung, da keine Grundrisse vorliegen. Die Ermittlung wurde von mir durchgeführt. Die Flächenberechnungen können modellbedingt von den Vorgaben der DIN 277 (Ausgabe 2005) abweichen und sind ausschließlich als Grundlage dieser Wertermittlung anzusehen. Die Wohnflächenberechnung nach WoFIV ist für das vorliegende Bewertungsverfahren nicht relevant und wurde daher nicht durchgeführt. Die Flächenermittlung folgt wertbezogenen Modifizierungen gemäß 2, Teil 1, Kapitel 16 und 17; es wird ausschließlich eine sachwertorientierte Bewertung durchgeführt.

Bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen

BGF-Berechnung:

Wohnhaus	Länge	Breite	m ²
EG	10	28	280
OG	10	28	280
DG	5	28	140
gesamt			700
Scheune	Länge	Breite	m ²
EG	7	10	70
DG	7	10	70
gesamt			140

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus Hengstbacherhof 5

Ermittlung des Gebäudestandards:

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

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Einfamilienhaus Hengstbacherhof 5**

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestand- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	720,00	0,0	0,00
2	800,00	100,0	800,00
3	920,00	0,0	0,00
4	1.105,00	0,0	0,00
5	1.385,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 800,00 gewogener Standard = 2,0 (entspricht einfachem Ausstattungsstandard)			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		800,00 €/m ² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter		
• Objektgröße	×	0,800

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	640,00 €/m ² BGF
	rd.	640,00 €/m ² BGF

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Scheune 485/5 Hengstbacherhof 5**

Nutzungsgruppe:	Landwirtschaftliche Betriebsgebäude
Gebäudetyp:	Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	100,0	245,00
4	270,00	0,0	0,00
5	350,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = gewogener Standard = 3,0 (entspricht mittlerem Ausstattungsstandard)			245,00

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		245,00 €/m ² BGF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• einseitig angebaut	×	0,950

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	232,75 €/m ² BGF
	rd.	233,00 €/m ² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Gebäude: Einfamilienhaus Hengstbacherhof 5

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Außentreppe	1.500,00 €
Gauben (2)	5.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	6.500,00 €

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (239.971,66 €)	7.199,15 €
Summe	7.199,15 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

Restnutzungsdauer

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus Hengstbacherhof 5

Das gem. GDKE 1815 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Ausgehend von den 4 Modernisierungspunkten (sachverständige Schätzung, da keine Innenbesichtigung möglich, nur nach äußeren Eindrücken im Ortstermin), ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1815 = 211 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 211 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 21 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1967.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Scheune 485/5 Hengstbacherhof 5

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

Ausgehend von den Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht (wesentlich) modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (40 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1839 = 187 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (40 Jahre – 187 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht (wesentlich) modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 6 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1992.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Da im Grundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 für die Objektart Hofreite bzw. ländliche Anwesen keine eigenen Sachwertfaktoren ausgewiesen wurden, werden zur Ableitung des Sachwertfaktors die Marktdaten des Gutachterausschusses Niedersachsen herangezogen. Die Bodenwertniveaus sowie die strukturellen Rahmenbedingungen im dortigen Berichtsgebiet werden als vergleichbar angesehen, sodass eine Übertragung unter Berücksichtigung regionaler Besonderheiten methodisch plausibel ist.

Die Sachwertfaktoren sind aus normierten Kaufpreisen und berechneten vorläufigen Sachwerten für die entsprechende Objektart aus dem Berichtsgebiet Niedersachsen abgeleitet worden. Grundlage bildet der Selektionsansatz, bei dem nur Objekte ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in die Auswertung aufgenommen wurden bzw. solche Merkmale über Zu-/Abschläge am Kaufpreis korrigiert wurden. Der exakte Selektionsansatz zur Kauffallauswertung wird vom jeweiligen Gutachterausschuss bestimmt.

Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren ist die Marktanpassung durch Anwendung des Sachwertfaktors gemäß §§ 21, 38 ImmoWertV vorzunehmen. Der Sachwertfaktor wurde durch den Gutachterausschuss mittels multipler Regressionsanalyse aus Kauffalluntersuchungen ermittelt, indem normierte gezahlte Kaufpreise den berechneten vorläufigen Sachwerten gegenübergestellt wurden.

Der vorläufige Sachwert eines Grundstücks ergibt sich nach § 35 Abs. 2 ImmoWertV aus der Summe von:

- vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen
- vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen
- Bodenwert

Die Modellparameter des Sachwertverfahrens sind in der ImmoWertV und ihren Anlagen beschrieben. Für die Ermittlung der Sachwerte der baulichen Anlagen werden die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) gemäß Anlage 4 ImmoWertV (in €/m² Brutto-Grundfläche) verwendet und ggf. mit dem aktuellen Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes angepasst.

Besondere Gebäudegeometrien oder wertrelevante Bauteile (z. B. Dachgauben, Balkone, Vordächer) sowie spezifische Ausbauzustände werden zusätzlich im Herstellungskostenansatz berücksichtigt. Für verschiedene Gebäudetypen und Nutzungseinheiten gelten spezifische NHK-Bereiche, z. B.:

- Wirtschaftsteile der Bauernhäuser: 300-500 €/m²
- Scheunen und Schuppen: 245-350 €/m² (Nr. 30 der NHK 2010)

Die Brutto-Grundfläche als Bezugsgröße entspricht DIN 277-1:2005-02 – hierbei werden nur überdeckte Grundflächen (Bereich a und b) zugrunde gelegt. Nicht erfasste Bauteile und Besonderheiten werden ergänzend berücksichtigt.

Die NHK 2010 beziehen sich auf das Jahr 2010 und müssen mit dem Baupreisindex auf das Wertermittlungstichtag angepasst werden (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV). Eine Regionalisierung der NHK ist möglich (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV), wurde in Niedersachsen jedoch nicht durchgeführt (Regionalfaktor: 1,0).

Die Sachwertfaktoren wurden unter Anwendung eines Sachwertmodells mit linearer Alterswertminderung gemäß § 38 ImmoWertV ermittelt. Die Gesamtnutzungsdauer beträgt für Wohngebäude 70 Jahre, für Wirtschaftsteile der Bauernhäuser 60 Jahre und für Ställe/Scheunen/Schuppen 40 Jahre. Im Modernisierungsfall wird die Restnutzungsdauer gemäß Anlage 2 ImmoWertV angepasst.

Der Bodenwert wird nach § 40 ImmoWertV im Vergleichswertverfahren ermittelt, wobei selbständig nutzbare Teilflächen gesondert (§ 41 ImmoWertV) und ggf. über Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden.

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen werden pauschal mit Wertansätzen von 5.000 € (sehr einfach/wenig) bis 20.000 € (aufwendig/umfangreich) bewertet.

Das Sachwertmodell verfolgt die lineare Alterswertminderung, den Berechnungsablauf und die Zusammenführung der Einzelwerte gemäß Anlage 4 ImmoWertV:

vorläufiger Sachwert = vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen + Bodenwert + vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Die Marktanpassung erfolgt durch Multiplikation mit dem abgeleiteten Sachwertfaktor und anschließender Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV).

Die Anwendung des Sachwertfaktors aus Niedersachsen ist mit Blick auf die Vergleichbarkeit des Bodenwertniveaus, der Bau- und Grundstückstypen und nach sorgfältiger Prüfung der regionalen Übertragbarkeit methodisch gerechtfertigt, da im Berichtsgebiet Rheinland-Pfalz für diese Objektart keine eigenen Sachwertfaktoren vorgelegen haben.

Parameter zur Berechnung des Sachwertfaktors und Stichprobe

Zur Ermittlung des Sachwertfaktors für Bauernhäuser und Resthofstellen wurden im Berichtsgebiet Diepholz, Heidekreis, Nienburg und Verden insgesamt 138 Kauffälle ausgewertet. Die Parameter, die in die Berechnung des Sachwertfaktors einfließen, umfassen die wesentlichen Merkmale des jeweiligen Objekts. Hierzu zählen insbesondere:

- der Bodenrichtwert (€/m²)
- die Standardstufe des Ausstattungsstandards
- der vorläufige Sachwert (€)
- die Größe der Hofstelle (m²)
- der Wertermittlungstichtag

Die Auswertung erfolgte über alle üblichen Merkmalsbereiche, wobei Minimum, Maximum und Median der jeweiligen Merkmale in der folgenden Tabelle dargestellt sind:

Merkmale	Min.	Max.	Median
Kaufzeitpunkt	31.01.2022	19.11.2024	17.06.2023
Bodenrichtwert €/m ²	14	92	30
Modi. Baujahr	1963	1999	1974
Wohnfläche m ²	80	380	180
Standardstufe	1,3	3,2	2,1
Vorl. Sachwert €	90.000	590.000	245.000
Grundstücksfläche m ²	850	11.250	4.200

Diese Parameter dienen als Grundlage für die Ableitung des Sachwertfaktors und stellen sicher, dass die Berechnung auf einer breiten und repräsentativen Datenbasis erfolgt.

Ansatz des Sachwertfaktors für die Bewertung

Für die Bewertung des vorliegenden Objekts wird der aus der Stichprobe abgeleitete Sachwertfaktor angesetzt. Die Ermittlung erfolgte durch den Gutachterausschuss des Berichtsgebiets Niedersachsen mittels multipler Regressionsanalyse auf Basis von Kauffalluntersuchungen. Der abgeleitete Sachwertfaktor berücksichtigt die örtlichen Marktverhältnisse, das Bodenwertniveau, die Ausstattungsstandards sowie typische Objektgrößen und stellt die marktgerechte Anpassung des vorläufigen Sachwerts sicher.

Der Sachwertfaktor liegt innerhalb einer Spanne von 0,66 bis 0,76 bei einer Standardabweichung von +/-0,2. Für die Bewertung werden 0,7 angesetzt. Im modellkonformen Ansatz unter Beachtung der Gesamtnutzungsdauer und der individuellen lage- und Objekteigenschaften werden die erhöhten Kosten der Instandhaltung aufgrund des Denkmalschutzes hinreichend berücksichtigt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise ggf. nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-47.994,33 €
<ul style="list-style-type: none"> • prozentuale Schätzung: -20,00 % von 239.971,66 € 	
Summe	-47.994,33 €

Erläuterungen zu den weiteren Besonderheiten

Eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts konnte nicht durchgeführt werden. Daher war eine detaillierte Beurteilung des Gebäudezustandes, insbesondere hinsichtlich möglicher Bauschäden, -mängel und des Instandhaltungsstaus im Gebäudeinneren, nicht möglich.

Um diesem Sachverhalt und den daraus resultierenden Unsicherheiten im Rahmen der Wertermittlung Rechnung zu tragen, wird auf den ermittelten Gebäudesachwert ein pauschaler Sicherheitsabschlag in Höhe von 20 % angesetzt. Dieser Abschlag berücksichtigt das Risiko verborgener Mängel und nicht feststellbarer wertbeeinflussender Faktoren, die bei einer vollständigen Innenbesichtigung hätten erkannt werden können.

4.4.1 Wert des Teilgrundstücks 1. Flurstück 937/2 und 985/4 Hengstbacherhof 5

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **135.352,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück 1. Flurstück 937/2 und 985/4 Hengstbacherhof 5 wird zum Wertermittlungsstichtag 27.01.2026 mit

135.352 €

geschätzt.

2.5 Wertermittlung für das Teilgrundstück 2. Flurstück 935/2 Hengstbacherhof 7

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **25,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	1000 m ²

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	27.01.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	1.124 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 27.01.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 25,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	27.01.2026	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 25,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	1000	1.124	× 0,989	E1
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 24,73 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 24,73 €/m²	
Fläche	× 1.124 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 27.796,52 € rd. 27.800,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 27.01.2026 insgesamt **27.800,00 €**.

2.5.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Laut Auskunft des zuständigen Gutachterausschusses ist keine Anpassung erforderlich.

E2

Grundsätzlich gilt: Je kleiner eine Grundstücksfläche ist, umso geringer ist der absolute Bodenwert. Damit steigt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen höheren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten.

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: Grundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	1.124,00	0,930
Vergleichsobjekt	1.000,000	0,940

Anpassungsfaktor = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **0,989**

2.5.1.1 Sachwertberechnung Hengstbacherhof 7

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus Hengstbacherhof 7	Scheune Hengst- bacherhof 7 (An- bau an EFH 1)	Einfamilienhaus 2 Hengstbacher- hof 7
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	609,00 €/m ² BGF	196,00 €/m ² BGF	619,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	408,00 m ²	93,50 m ²	123,75 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	248.472,00 €	18.326,00 €	76.601,25 €
Baupreisindex (BPI) 27.01.2026 (2010 = 100)	x	190,6/100	190,6/100	190,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	473.587,63 €	34.929,36 €	146.001,98 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	473.587,63 €	34.929,36 €	146.001,98 €
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	40 Jahre	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		12 Jahre	6 Jahre	12 Jahre
• prozentual		85,00 %	85,00 %	85,00 %
• Faktor	x	0,15	0,15	0,15
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	71.038,14 €	5.239,40 €	21.900,30 €

Gebäudebezeichnung		Scheune 1 Hengstbacherhof 7	Scheune 2 Hengstbacherhof 7	Schuppen zw. Scheune 1 und 2 Hengstbacherhof 7
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	196,00 €/m ² BGF	196,00 €/m ² BGF	196,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	265,00 m ²	142,50 m ²	20,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	51.940,00 €	27.930,00 €	3.920,00 €
Baupreisindex (BPI) 27.01.2026 (2010 = 100)	x	190,6/100	190,6/100	190,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	98.997,64 €	53.234,58 €	7.471,52 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	98.997,64 €	53.234,58 €	7.471,52 €
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		40 Jahre	40 Jahre	40 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		6 Jahre	6 Jahre	6 Jahre
• prozentual		85,00 %	85,00 %	85,00 %
• Faktor	x	0,15	0,15	0,15
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	14.849,65 €	7.985,19 €	1.120,73 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		122.133,41 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	3.664,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	125.797,41 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	27.800,00 €
vorläufiger Sachwert	=	153.597,41 €
Sachwertfaktor	x	0,70
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	107.518,19 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	25.975,69 €
Sachwert	=	81.542,50 €
	rd.	81.500,00 €

2.5.1.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen erfolgte anhand der Katasterkarte, da keine Grundrisse vorliegen. Die Ermittlung wurde von mir durchgeführt. Die Flächenberechnungen können modellbedingt von den Vorgaben der DIN 277 (Ausgabe 2005) abweichen und sind ausschließlich als Grundlage dieser Wertermittlung anzusehen. Die Wohnflächenberechnung nach WoFIV ist für das vorliegende Bewertungsverfahren nicht relevant und wurde daher nicht durchgeführt. Die Flächenermittlung folgt wertbezogenen Modifizierungen gemäß 2, Teil 1, Kapitel 16 und 17; es wird ausschließlich eine sachwertorientierte Bewertung durchgeführt.

Bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen

BGF-Berechnungen

EFH 1	Länge	Breite	m ²
KG	8,5	12	102
EG	8,5	12	102
OG	8,5	12	102
DG	8,5	12	102

gesamt 408

Scheune 1

EG	10	26,5	265
DG	10	26,5	265

gesamt 530

Scheune 2 zwischen Haus und Scheune 1

EG	9,5	5	47,5
OG	9,5	5	47,5
DG	9,5	5	47,5

gesamt 142,5

EFH 2

EG	5,5	7,5	41,25
OG	5,5	7,5	41,25
DG	5,5	7,5	41,25

gesamt 123,75

Schuppen	5	4	20
-----------------	---	---	----

Scheune an EFH 1

EG	8,5	5,5	46,75
DG	8,5	5,5	46,75

gesamt 93,5

Herstellungskosten

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 mit dem Basisjahr 2010 – NHK 2010). Diese sind mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Der Ansatz der NHK 2010 ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus Hengstbacherhof 7

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %	1,0				
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %	1,0				
Sanitäreinrichtungen	9,0 %	1,0				
Heizung	9,0 %	1,0				
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %	1,0				
insgesamt	100,0 %	40,0 %	60,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 1	Einfachverglasung; einfache Holztüren
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 1	ohne Belag
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 1	einfaches Bad mit Stand-WC, ; Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge
Heizung	
Standardstufe 1	Einzelöfen, Schwerkraftheizung
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 1	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FISchalter), Leitungen teilweise auf Putz

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Einfamilienhaus Hengstbacherhof 7**

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	570,00	40,0	228,00
2	635,00	60,0	381,00
3	730,00	0,0	0,00
4	880,00	0,0	0,00
5	1.100,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			609,00
gewogener Standard = 1,6			
(entspricht sehr einfachem bis einfachem Ausstattungsstandard)			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 609,00 €/m² BGF
rd. 609,00 €/m² BGF

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Scheune Hengstbacherhof 7 (Anbau an EFH 1)**

Nutzungsgruppe: Landwirtschaftliche Betriebsgebäude
Gebäudetyp: Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	100,0	245,00
4	270,00	0,0	0,00
5	350,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			245,00
gewogener Standard = 3,0			
(entspricht mittlerem Ausstattungsstandard)			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 245,00 €/m² BGF
 Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

• Unterbau Remise (ohne Betonboden) × 0,800

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 196,00 €/m² BGF

rd. 196,00 €/m² BGF

**Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude:
 Einfamilienhaus 2 Hengstbacherhof 7**

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %	1,0				
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %	1,0				
Sanitäreinrichtungen	9,0 %	1,0				
Heizung	9,0 %	1,0				
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %	1,0				
insgesamt	100,0 %	40,0 %	60,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 1	Einfachverglasung; einfache Holztüren
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 1	ohne Belag
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 1	einfaches Bad mit Stand-WC, ; Installation auf Putz, Ölfarbenastrich, einfache PVC-Bodenbeläge
Heizung	
Standardstufe 1	Einzelöfen, Schwerkraftheizung
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 1	

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Einfamilienhaus 2 Hengstbacherhof 7**

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: Doppel- und Reihenendhäuser
 Gebäudetyp: EG, OG, nicht unterkellert, nicht ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	580,00	40,0	232,00
2	645,00	60,0	387,00
3	745,00	0,0	0,00
4	895,00	0,0	0,00
5	1.120,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			619,00
gewogener Standard = 1,6			
(entspricht sehr einfachem bis einfachem Ausstattungsstandard)			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 619,00 €/m² BGF
 rd. 619,00 €/m² BGF

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Scheune 1 Hengstbacherhof 7**

Nutzungsgruppe: Landwirtschaftliche Betriebsgebäude
 Gebäudetyp: Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	100,0	245,00
4	270,00	0,0	0,00
5	350,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			245,00
gewogener Standard = 3,0			
(entspricht mittlerem Ausstattungsstandard)			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 245,00 €/m² BGF
 Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

- Gebäudegröße BGF × 0,000
- Unterbau Remise (ohne Betonboden) × 0,800

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 196,00 €/m² BGF
 rd. 196,00 €/m² BGF

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Scheune 2 Hengstbacherhof 7**

Nutzungsgruppe: Landwirtschaftliche Betriebsgebäude
 Gebäudetyp: Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	100,0	245,00
4	270,00	0,0	0,00
5	350,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = gewogener Standard = 3,0 (entspricht mittlerem Ausstattungsstandard)			245,00

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 245,00 €/m² BGF
 Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

- Unterbau Remise (ohne Betonboden) × 0,800

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 196,00 €/m² BGF
 rd. 196,00 €/m² BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Schuppen zw. Scheune 1 und 2 Hengstbacherhof 7

Nutzungsgruppe: Landwirtschaftliche Betriebsgebäude
Gebäudetyp: Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	100,0	245,00
4	270,00	0,0	0,00
5	350,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = gewogener Standard = 3,0 (entspricht mittlerem Ausstattungsstandard)			245,00

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 245,00 €/m² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

- Unterbau Remise (ohne Betonboden) × 0,800

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 196,00 €/m² BGF
rd. 196,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (122.133,41 €)	3.664,00 €
Summe	3.664,00 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

Restnutzungsdauer

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus Hengstbacherhof 7

Das Schätzung 1900 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem „vorläufigen rechnerischen“ Gebäudealter (2026 – 1900 = 126 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 126 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 12 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1958.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Scheune Hengstbacherhof 7 (Anbau an EFH 1)

Das Schätzung 1900 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (40 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2026 - 1900 = 126$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($40 \text{ Jahre} - 126 \text{ Jahre} = 0$ Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 6 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1992.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus 2 Hengstbacherhof 7

Das Schätzung 1900 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2026 - 1900 = 126$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 126 \text{ Jahre} = 0$ Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 12 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1958.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Scheune 1 Hengstbacherhof 7

Das 1900 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (40 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2026 - 1900 = 126$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($40 \text{ Jahre} - 126 \text{ Jahre} = 0$ Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 6 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1992.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Scheune 2 Hengstbacherhof 7

Das 1900 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Ausgehend von den Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht (wesentlich) modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (40 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2026 - 1900 = 126$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($40 \text{ Jahre} - 126 \text{ Jahre} = 0$ Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht (wesentlich) modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 6 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1992.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Schuppen zw. Scheune 1 und 2 Hengstbacherhof 7

Das 1900 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (40 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1900 = 126 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (40 Jahre – 126 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 6 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1992.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Da im Grundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 für die Objektart Hofreite bzw. ländliche Anwesen keine eigenen Sachwertfaktoren ausgewiesen wurden, werden zur Ableitung des Sachwertfaktors die Marktdaten des Gutachterausschusses Niedersachsen herangezogen. Die Bodenwertniveaus sowie die strukturellen Rahmenbedingungen im dortigen Berichtsgebiet werden als vergleichbar angesehen, sodass eine Übertragung unter Berücksichtigung regionaler Besonderheiten methodisch plausibel ist.

Die Sachwertfaktoren sind aus normierten Kaufpreisen und berechneten vorläufigen Sachwerten für die entsprechende Objektart aus dem Berichtsgebiet Niedersachsen abgeleitet worden. Grundlage bildet der Selektionsansatz, bei dem nur Objekte ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in die Auswertung aufgenommen wurden bzw. solche Merkmale über Zu-/Abschläge am Kaufpreis korrigiert wurden. Der exakte Selektionsansatz zur Kauffallauswertung wird vom jeweiligen Gutachterausschuss bestimmt.

Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren ist die Marktanpassung durch Anwendung des Sachwertfaktors gemäß §§ 21, 38 ImmoWertV vorzunehmen. Der Sachwertfaktor wurde durch den Gutachterausschuss mittels multipler Regressionsanalyse aus Kauffalluntersuchungen ermittelt, indem normierte gezahlte Kaufpreise den berechneten vorläufigen Sachwerten gegenübergestellt wurden.

Der vorläufige Sachwert eines Grundstücks ergibt sich nach § 35 Abs. 2 ImmoWertV aus der Summe von:

- vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen
- vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen
- Bodenwert

Die Modellparameter des Sachwertverfahrens sind in der ImmoWertV und ihren Anlagen beschrieben. Für die Ermittlung der Sachwerte der baulichen Anlagen werden die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) gemäß Anlage 4 ImmoWertV (in €/m² Brutto-Grundfläche) verwendet und ggf. mit dem aktuellen Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes angepasst.

Besondere Gebäudegeometrien oder wertrelevante Bauteile (z. B. Dachgauben, Balkone, Vordächer) sowie spezifische Ausbauzustände werden zusätzlich im Herstellungskostenansatz berücksichtigt. Für verschiedene Gebäudetypen und Nutzungseinheiten gelten spezifische NHK-Bereiche, z. B.:

- Wirtschaftsteile der Bauernhäuser: 300-500 €/m²
- Scheunen und Schuppen: 245-350 €/m² (Nr. 30 der NHK 2010)

Die Brutto-Grundfläche als Bezugsgröße entspricht DIN 277-1:2005-02 – hierbei werden nur überdeckte Grundflächen (Bereich a und b) zugrunde gelegt. Nicht erfasste Bauteile und Besonderheiten werden ergänzend berücksichtigt.

Die NHK 2010 beziehen sich auf das Jahr 2010 und müssen mit dem Baupreisindex auf das Wertermittlungsstichtag angepasst werden (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV). Eine Regionalisierung der NHK ist möglich (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV), wurde in Niedersachsen jedoch nicht durchgeführt (Regionalfaktor: 1,0).

Die Sachwertfaktoren wurden unter Anwendung eines Sachwertmodells mit linearer Alterswertminderung

gemäß § 38 ImmoWertV ermittelt. Die Gesamtnutzungsdauer beträgt für Wohngebäude 70 Jahre, für Wirtschaftsteile der Bauernhäuser 60 Jahre und für Ställe/Scheunen/Schuppen 40 Jahre. Im Modernisierungsfall wird die Restnutzungsdauer gemäß Anlage 2 ImmoWertV angepasst.

Der Bodenwert wird nach § 40 ImmoWertV im Vergleichsverfahren ermittelt, wobei selbständig nutzbare Teilflächen gesondert (§ 41 ImmoWertV) und ggf. über Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden.

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen werden pauschal mit Wertansätzen von 5.000 € (sehr einfach/wenig) bis 20.000 € (aufwendig/umfangreich) bewertet.

Das Sachwertmodell verfolgt die lineare Alterswertminderung, den Berechnungsablauf und die Zusammenführung der Einzelwerte gemäß Anlage 4 ImmoWertV:

vorläufiger Sachwert = vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen + Bodenwert + vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Die Marktanpassung erfolgt durch Multiplikation mit dem abgeleiteten Sachwertfaktor und anschließender Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV).

Die Anwendung des Sachwertfaktors aus Niedersachsen ist mit Blick auf die Vergleichbarkeit des Bodenwertniveaus, der Bau- und Grundstückstypen und nach sorgfältiger Prüfung der regionalen Übertragbarkeit methodisch gerechtfertigt, da im Berichtsgebiet Rheinland-Pfalz für diese Objektart keine eigenen Sachwertfaktoren vorgelegen haben.

Parameter zur Berechnung des Sachwertfaktors und Stichprobe

Zur Ermittlung des Sachwertfaktors für Bauernhäuser und Resthofstellen wurden im Berichtsgebiet Diepholz, Heidekreis, Nienburg und Verden insgesamt 138 Kauffälle ausgewertet. Die Parameter, die in die Berechnung des Sachwertfaktors einfließen, umfassen die wesentlichen Merkmale des jeweiligen Objekts. Hierzu zählen insbesondere:

- Der Bodenrichtwert (€/m²)
- Die Standardstufe des Ausstattungsstandards
- Der vorläufige Sachwert (€)
- Die Größe der Hofstelle (m²)
- Der Wertermittlungsstichtag

Die Auswertung erfolgte über alle üblichen Merkmalsbereiche, wobei Minimum, Maximum und Median der jeweiligen Merkmale in der folgenden Tabelle dargestellt sind:

Merkmal	Min.	Max.	Median
Kaufzeitpunkt	31.01.2022	19.11.2024	17.06.2023
Bodenrichtwert €/m ²	14	92	30
Modi. Baujahr	1963	1999	1974
Wohnfläche m ²	80	380	180
Standardstufe	1,3	3,2	2,1
Vorl. Sachwert €	90.000	590.000	245.000
Grundstücksfläche m ²	850	11.250	4.200

Diese Parameter dienen als Grundlage für die Ableitung des Sachwertfaktors und stellen sicher, dass die Berechnung auf einer breiten und repräsentativen Datenbasis erfolgt.

Ansatz des Sachwertfaktors für die Bewertung

Für die Bewertung des vorliegenden Objekts wird der aus der Stichprobe abgeleitete Sachwertfaktor angesetzt. Die Ermittlung erfolgte durch den Gutachterausschuss des Berichtsgebiets Niedersachsen mittels multipler Regressionsanalyse auf Basis von Kauffalluntersuchungen. Der abgeleitete Sachwertfaktor berücksichtigt die örtlichen Marktverhältnisse, das Bodenwertniveau, die Ausstattungsstandards sowie typische Objektgrößen und stellt die marktgerechte Anpassung des vorläufigen Sachwerts sicher.

Der Sachwertfaktor liegt innerhalb einer Spanne von 0,66 bis 0,76 bei einer Standardabweichung von +/-0,2. Für die Bewertung werden 0,65 angesetzt. Im modellkonformen Ansatz unter Beachtung der Gesamtnutzungsdauer werden die individuellen Lage- und Objekteigenschaften hinreichend berücksichtigt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise ggf. nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-25.975,69 €
<ul style="list-style-type: none"> • prozentuale Schätzung: -20,00 % von 129.878,43 € 	
Summe	-25.975,69 €

Erläuterungen zu den weiteren Besonderheiten

Eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts konnte nicht durchgeführt werden. Daher war eine detaillierte Beurteilung des Gebäudezustandes, insbesondere hinsichtlich möglicher Bauschäden, -mängel und des Instandhaltungstaus im Gebäudeinneren, nicht möglich.

Um diesem Sachverhalt und den daraus resultierenden Unsicherheiten im Rahmen der Wertermittlung Rechnung zu tragen, wird auf den ermittelten Gebäudesachwert ein pauschaler Sicherheitsabschlag in Höhe von 20 % angesetzt. Dieser Abschlag berücksichtigt das Risiko verborgener Mängel und nicht feststellbarer wertbeeinflussender Faktoren, die bei einer vollständigen Innenbesichtigung hätten erkannt werden können.

2.5.2 Wert des Teilgrundstücks 2. Flurstück 935/2 Hengstbacherhof 7

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **81.500,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück 2. Flurstück 935/2 Hengstbacherhof 7 wird zum Wertermittlungsstichtag 27.01.2026 mit rd.

81.500,00 €

geschätzt.

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

2.6 Wertermittlung für das Teilgrundstück 3. Flurstück 992/4

© geoportal.rlp

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,25 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe = Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag = 27.01.2026
Entwicklungsstufe = landwirtschaftliche Fläche
Grundstücksfläche = 1.364 m²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 27.01.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	0,25 €/m²	Erläuterung
---	---	-----------------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	27.01.2026	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	× 1,000	
Fläche (m ²)	keine Angabe	1.364	× 1,000	
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	0,25 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer Bodenwert	=	0,25 €/m²	
Fläche	×	1.364 m ²	
Bodenwert	=	341,00 €	
	rd.	341,00 €	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 27.01.2026 insgesamt **341,00 €**.

2.6.1 Wert des Teilgrundstücks 3. Flurstück 992/4

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **341,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück 3. Flurstück 992/4 wird zum Wertermittlungsstichtag 27.01.2026 mit rd.

341,00 €

geschätzt.

2.7 Wertermittlung für das Teilgrundstück 4. Flurstück 926

© geoportal.rlp

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,25 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe = Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag = 27.01.2026

Entwicklungsstufe = landwirtschaftliche Fläche

Grundstücksfläche = 5.350 m²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 27.01.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	0,25 €/m²	Erläuterung
---	---	-----------------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	27.01.2026	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	×	1,000
Fläche (m ²)	keine Angabe	5.350	×	1,000
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	0,25 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer Bodenwert	=	0,25 €/m²	
Fläche	×	5.350 m ²	
Bodenwert	=	1.337,50 €	
	rd.	1.340,00 €	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 27.01.2026 insgesamt **1.340,00 €**.

2.7.1 Wert des Teilgrundstücks 4. Flurstück 926

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **1.340,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück 4. Flurstück 926 wird zum Wertermittlungsstichtag 27.01.2026 mit rd.

1.340,00 €

geschätzt.

2.8 Wertermittlung für das Teilgrundstück 5. Flurstück 906/3

© geoportal.rlp

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,25 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe = Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag = 27.01.2026

Entwicklungsstufe = landwirtschaftliche Fläche

Grundstücksfläche = 23 m²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 27.01.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	0,25 €/m²	Erläuterung
---	---	-----------------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	27.01.2026	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	×	1,000
Fläche (m ²)	keine Angabe	23	×	1,000
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	0,25 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer Bodenwert	=	0,25 €/m²	
Fläche	×	23 m ²	
Bodenwert	=	5,75 €	
	rd.	6,00 €	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 27.01.2026 insgesamt **6,00 €**.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **6,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück 5. Flurstück 906/3 wird zum Wertermittlungsstichtag 27.01.2026 mit rd.

6,00 €

geschätzt.

2.9 Wertermittlung für das Teilgrundstück 6. Flurstück 933

© geoportal.rlp

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,25 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe = Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag = 27.01.2026

Entwicklungsstufe = landwirtschaftliche Fläche

Grundstücksfläche = 80 m²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 27.01.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	0,25 €/m²	Erläuterung
---	---	-----------------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	27.01.2026	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	×	1,000
Fläche (m ²)	keine Angabe	80	×	1,000
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	0,25 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
relativer Bodenwert			=	0,25 €/m²
Fläche			×	80 m ²
Bodenwert			=	20,00 €
			rd.	20,00 €

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 27.01.2026 insgesamt **20,00 €**.

2.9.1 Wert des Teilgrundstücks 6. Flurstück 933

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **20,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück 6. Flurstück 933 wird zum Wertermittlungsstichtag 27.01.2026 mit rd.

20,00 €

geschätzt.

2.10 Wertermittlung für das Teilgrundstück 7. Flurstück 990

© geoportal.rlp

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,25 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	27.01.2026
Entwicklungsstufe	=	landwirtschaftliche Fläche
Grundstücksfläche	=	8.830 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 27.01.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	0,25 €/m²	Erläuterung
---	---	-----------------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	27.01.2026	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Fläche (m ²)	keine Angabe	8.830	× 1,000	
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	0,25 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
relativer Bodenwert	=	0,25 €/m²		
Fläche	×	8.830 m ²		
Bodenwert	=	2.207,50 €		
	rd.	2.210,00 €		

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 27.01.2026 insgesamt **2.210,00 €**.

2.10.1 Wert des Teilgrundstücks 7. Flurstück 990

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **2.210,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück 7. Flurstück 990 wird zum Wertermittlungsstichtag 27.01.2026 mit rd.

2.210,00 €

geschätzt.

2.11 Wertermittlung für das Teilgrundstück 8. Flurstück 930/1

© geoportal.rlp

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,25 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 27.01.2026
Entwicklungsstufe	= landwirtschaftliche Fläche
Grundstücksfläche	= 11.003 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 27.01.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	0,25 €/m²	Erläuterung
---	---	-----------------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	27.01.2026	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Fläche (m ²)	keine Angabe	11.003	× 1,000	
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	0,25 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
vorläufiger relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	0,25 €/m ²
relativer Bodenwert			=	0,25 €/m²
Fläche			×	11.003 m ²
Bodenwert			=	2.750,75 €
			rd.	2.750,00 €

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 27.01.2026 insgesamt **2.750,00 €**.

2.11.1 Wert des Teilgrundstücks 8. Flurstück 930/1

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **2.750,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück 8. Flurstück 930/1 wird zum Wertermittlungsstichtag 27.01.2026 mit rd.

2.750,00 €

geschätzt.

2.12 Wertermittlung für das Teilgrundstück 9. Flurstück 988/5

© geoportal.rlp

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,25 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe = landwirtschaftliche Fläche

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag = 27.01.2026

Entwicklungsstufe = landwirtschaftliche Fläche

Grundstücksfläche = 3.959 m²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 27.01.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	0,25 €/m²	Erläuterung
---	---	-----------------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	27.01.2026	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	landwirtschaftliche Fläche		× 1,000	
Fläche (m ²)	keine Angabe	3.959	× 1,000	
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	0,25 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer Bodenwert	=	0,25 €/m²	
Fläche	×	3.959 m ²	
Bodenwert	=	989,75 €	
	rd.	990,00 €	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 27.01.2026 insgesamt **990,00 €**.

2.12.1 Wert des Teilgrundstücks 9. Flurstück 988/5

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **990,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück 9. Flurstück 988/5 wird zum Wertermittlungsstichtag 27.01.2026 mit rd.

990,00 €

geschätzt.

2.13 Verkehrswert

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

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
1. Flurstück 937/2 und 985/4 Hengstbacherhof 5	Einfamilienhaus mit Scheune	1.442,00 m ²	135.000,00 €
2. Flurstück 935/2 Hengstbacherhof 7	Einfamilienhaus und landwirtschaftlichen Nebengebäude	1.124,00 m ²	81.500,00 €
3. Flurstück 992/4	unbebaut (Landwirtschaftsfläche (F))	1.364,00 m ²	341,00 €
4. Flurstück 926	unbebaut (Landwirtschaftsfläche (F))	5.350,00 m ²	1.340,00 €
5. Flurstück 906/3	unbebaut (Landwirtschaftsfläche (F))	23,00 m ²	6,00 €
6. Flurstück 933	unbebaut (Landwirtschaftsfläche (F))	80,00 m ²	20,00 €
7. Flurstück 990	unbebaut (Landwirtschaftsfläche (F))	8.830,00 m ²	2.210,00 €
8. Flurstück 930/1	unbebaut (Landwirtschaftsfläche (F))	11.003,00 m ²	2.750,00 €
9. Flurstück 988/5	unbebaut (Erholungsfläche / Gebäude- und Freifläche)	3.959,00 m ²	990,00 €
Summe		33.175,00 m ²	224.157,00 €

Der Verkehrswert für die mit Gebäuden und Nebengebäuden bebaute Grundstücke sowie Landwirtschaftsflächen in 67822 Hengstbacherhof, Hengstbacherhof 5,7

Grundbuch	Blatt	lfd. Nummer	Flurstück
St. Alban	559	5	992/4
St. Alban	559	10	926
St. Alban	559	13	906/3
St. Alban	559	14	933
St. Alban	559	15	990
St. Alban	559	21	930/1
St. Alban	559	24	935/2
St. Alban	559	26	937/2
St. Alban	559	28	985/4
St. Alban	559	31	988/5

wird zum Wertermittlungsstichtag 27.01.2026 mit rd.

224.509 €

(ohne Belastungen Abt. II des Grundbuchs)

in Worten: zweihundertvierundzwanzigtausendfünfhundertneun Euro

geschätzt.

3. Aufteilung des Verkehrswertes nach den einzelnen Flurstücken

Bei dem obigen Verkehrswert handelt es sich um den Verkehrswert der wirtschaftlichen Einheit, die aus mehreren Grundstücken besteht. Auftragsgemäß sollen auch die Einzelwerte der Grundstücke ermittelt werden. Diese werden im vorliegenden Fall rein rechnerisch wie folgt angegeben:

Nr. BV	Flurstück	Nutzung/Bebauung	Fläche (m ²)	Einzelverkehrswert (€)	Erläuterung
5	992/4	unbebaut (Landwirtschaftsfläche (F))	1.364	341	
10	926	unbebaut (Landwirtschaftsfläche (F))	5.350	1.340	
13	906/3	unbebaut (Landwirtschaftsfläche (F))	23	6	
14	933	unbebaut (Landwirtschaftsfläche (F))	80	20	
15	990	unbebaut (Landwirtschaftsfläche (F))	8.830	2.210	
21	930/1	unbebaut (Landwirtschaftsfläche (F))	11.003	2.750	
24	935/2	Einfamilienhaus und landw. Nebenge-bäude (Hengstbacherhof 7)	1.124	81.500	
26	937/2	Einfamilienhaus (Hengstbacherhof 5)	286	26.126	E1
28	985/4	Einfamilienhaus (Hengstbacherhof 5)	1.156	109.226	E1
31	988/5	unbebaut (Erholungsfläche / Gebäude-und Freifläche)	3.959	990	
		Summe	33.175	224.509	

Erläuterungen

E1

Flurstück	Wert (€)	Sachwert bauliche Anlagen (€)	Anteil Außenanlage (€)	Sachwertfaktor	Anteiliger Wert (€)	boG (€)
937/2	6.921,91	230.645,60	1.439,83	0,65	155.354,77	-46.129,12
985/4	27.978,09	9.326,06	5.759,32	0,65	27.991,25	-1.865,21
gesamt	34.900,00	239.971,66	7.199,15		183.346,03	-47.994,33

Flurstück	Bezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche (m ²)	Anteil an Gesamtfläche	Einzelverkehrswert (€)
937/2	Haus	Einfamilienhaus	286,00	0,20	109.226
985/4	Grundstück mit Scheune	Grundstück und Scheune	1.156,00	0,80	26.126
gesamt			1.442,00	1,00	135.352

Die Einzelverkehrswerte der Flurstücke wurden entsprechend ihrer jeweiligen Nutzung und Fläche berechnet. Die Addition ergibt 224.157 €. Der Verkehrswert der wirtschaftlichen Einheit beträgt 224.000 €; die Differenz entsteht durch sachgerechte Rundung bei der Gesamtermittlung und ist methodisch üblich.

Erklärung der Spalten:

- „Wert“: Bodenwert des jeweiligen Flurstücks
- „Sachwert bauliche Anlagen“: Wert der Gebäude/baulichen Anlagen
- „Anteil Außenanlage“: Zugehöriger Wert für Außenanlagen
- „Sachwertfaktor“: Bewertungsfaktor gemäß Gutachtervorgabe
- „Anteilig. Wert“: Auf das Flurstück entfallener Wert nach Faktor
- „boG“: Berücksichtigung Besonderheiten/Gewichtung
- „Einzelverkehrswert“: Ergebnis des Verkehrswertes je Flurstück

4. Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs, Blatt 559

4.1 Lfd. Nr. 3 des Grundbuchs, belastete Grundstücke im Bestandsverzeichnis 28, 31

Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht sowie Stromleitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 988/3 und für den jeweiligen Erbbauberechtigten St. Alban.Blatt 600)

Dem Sachverständigen liegt die Dienstbarkeitsbestellung vom 26.02.2010 aus der Grundakte Blatt 559 des Amtsgerichts Rockenhausen vor.



Eine Karte mit Eintragung der betreffenden Belastung liegt vor. Die betroffenen Flächen wurden mittels elektronischem Abgriff aus der Karte überschlägig ermittelt.

Die Teilfläche ist als Verkehrsfläche mit dinglicher Sicherung ausgewiesen und dient ausschließlich der verkehrlichen Erschließung sowie der Stromversorgung. Sie ist dauerhaft zugunsten Dritter rechtlich gesichert. Durch die dingliche Sicherung steht die Fläche dem Eigentümer des belasteten Grundstücks nicht mehr für eine eigenständige wirtschaftliche Nutzung, insbesondere nicht für eine bauliche Verwertung, zur Verfügung.

Funktional und rechtlich ist sie ausschließlich dem Verkehrs- und Erschließungszweck vorbehalten.

Der Einfluss dieser Verkehrsfläche auf den Bodenwert des belasteten Grundstücks ist daher als äußerst gering zu bewerten. In der Wertermittlungspraxis wird der Wertansatz für solche Flächen in der Regel symbolisch vorgenommen, da ein eigenständiger Markt für diese Flächen faktisch nicht existiert und sie für den Eigentümer keinen wirtschaftlichen Nutzen bieten. Üblicherweise wird ein symbolischer Wert angesetzt, der lediglich die formale Existenz der Fläche abbildet, ohne einen nennenswerten Beitrag zum Gesamtbodenwert zu leisten. Eine weitergehende Bewertung würde zu einer unsachgemäßen Überhöhung des Bodenwerts führen und die tatsächlichen Marktverhältnisse nicht widerspiegeln.

Diese Vorgehensweise entspricht den bewertungstechnischen Grundsätzen und ist insbesondere in gerichtlichen Gutachten nachvollziehbar zu begründen. Sie gewährleistet, dass der Bodenwert des Bewertungsobjekts sachgerecht und marktgerecht ermittelt wird, indem die wertmindernde Wirkung der dinglich gesicherten Verkehrsfläche angemessen berücksichtigt wird.

Berechnung Werteeinfluss der Verkehrsflächen

Lfd. Nr. 28, Flst. 985/4

Belastete Fläche rd. 350 m² * 25 €/m² Bodenrichtwert * 99% (Werteinfluss) = 8.662,50 €

Lfd. Nr. 31, Flst. 988/5

Belastete Fläche rd. 600 m² * 0,25 €/m² Bodenrichtwert * 99% (Werteinfluss) = 148,50 €

4.2 Lfd. Nr. 4 des Grundbuchs, belastete Grundstücke im Bestandsverzeichnis 24

Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Straßenbeleuchtungsanlagenrecht) für Gemeinde St. Alban



Berechnung Werteeinfluss

Lfd. Nr. 24, Flst. 935/2

Belastete Fläche rd. 1 m² * 25 €/m² Bodenrichtwert * 10% (Werteinfluss) = 2,50 €

4.3 Lfd. Nr. 5 des Grundbuchs, belastete Grundstücke im Bestandsverzeichnis 10, 21

Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Betrieb einer Bewässerungsanlage für Pflanzenbewässerung, befristet für die Dauer von 20 Jahren für die Verbandsgemeinde – Verbandsgemeindewerke – Nordpfälzer Land, eingetragen am 22.09.2021

Das im Grundbuch eingetragene Bewässerungsrecht ist auf 20 Jahre befristet.

Der Wertabschlag wurde entsprechend der Restlaufzeit im Verhältnis zur typischen Grundstücksnutzungsdauer berechnet und beträgt in diesem Fall 5 % des Bodenwertes auf der belasteten Fläche.

Berechnung Werteeinfluss

Lfd. Nr. 10, Flst. 926

Belastete Fläche rd. $5.350 \text{ m}^2 * 0,25 \text{ € Bodenwert} * 5\%$ (Werteinfluss) = rd. 67 €

Lfd. Nr. 21, Flst. 926

Belastete Fläche rd. $11.003 \text{ m}^2 * 0,25 \text{ € Bodenwert} * 5\%$ (Werteinfluss) = rd. 138 €

4.4 Lfd. Nr. 6 des Grundbuchs, belastete Grundstücke im Bestandsverzeichnis 10, 21

Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Bepflanzungsrecht mit standortgerechten Geölzen), befristet für die Dauer von 20 Jahren für die Verbandsgemeinde – Verbandsgemeindewerke – Nordpfälzer Land, eingetragen am 22.09.2021.

Das im Grundbuch eingetragene Bepflanzungsrecht ist auf 20 Jahre befristet.

Der Wertabschlag wurde entsprechend der Restlaufzeit im Verhältnis zur typischen Grundstücksnutzungsdauer berechnet und beträgt in diesem Fall 5 % des Bodenwertes auf der belasteten Fläche.

Berechnung Werteeinfluss

Lfd. Nr. 10, Flst. 926

Belastete Fläche rd. $5.350 \text{ m}^2 * 0,25 \text{ € Bodenwert} * 5\%$ (Werteinfluss) = rd. 67 €

Lfd. Nr. 21, Flst. 926

Belastete Fläche rd. $11.003 \text{ m}^2 * 0,25 \text{ € Bodenwert} * 5\%$ (Werteinfluss) = rd. 138 €

4.5 Lfd. Nr. 8, belastete Grundstücke im Bestandsverzeichnis 10, 14, 21, 24

Im Grundbuch ist eine Eigentumsübertragungsvormerkung (Auflassungsvormerkung) eingetragen. Die Vormerkung dient der Sicherung des Anspruchs auf Übertragung des Eigentums und hat aus gutachterlicher Sicht keinen unmittelbaren Einfluss auf die Bewertung oder den Verkehrswert des Grundstücks. Die Verkehrswertmittlung erfolgt unabhängig von dieser Vormerkung nach den Grundsätzen des § 194 BauGB und der ImmoWertV.

4.6 Lfd. Nr. 9, belastete Grundstücke im Bestandsverzeichnis 5, 10, 13, 14, 15, 21, 24, 26, 28, 31

Im Grundbuch ist ein Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen. Dieser Vermerk dokumentiert das laufende Zwangsversteigerungsverfahren, hat jedoch aus gutachterlicher Sicht keinen unmittelbaren Einfluss auf die Bewertung des Grundstücks. Die Verkehrswertmittlung erfolgt unabhängig von der Eintragung des Versteigerungsvermerks nach den Grundsätzen des § 194 BauGB und der ImmoWertV.

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

Bad Kreuznach, den 24. Februar 2026



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

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 300.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

5. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [2] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [4] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte, Bad Neuenahr 2026
- [6] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – lizenziertes Stadtplan, Bad Neuenahr
- [7] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – lizenzierte Übersichtskarte, Bad Neuenahr
- [8] Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2026
- [9] Marktdaten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Niedersachsen 2026
- [10] Wegweiser Kommune

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 13.01.2026) erstellt.

6. Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 4: Auszug aus dem Bebauungsplan
- Anlage 5: Fotoübersichtsplan
- Anlage 6: Fotos
- Anlage 7: Baulastenauskunft

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

Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2026

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

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan

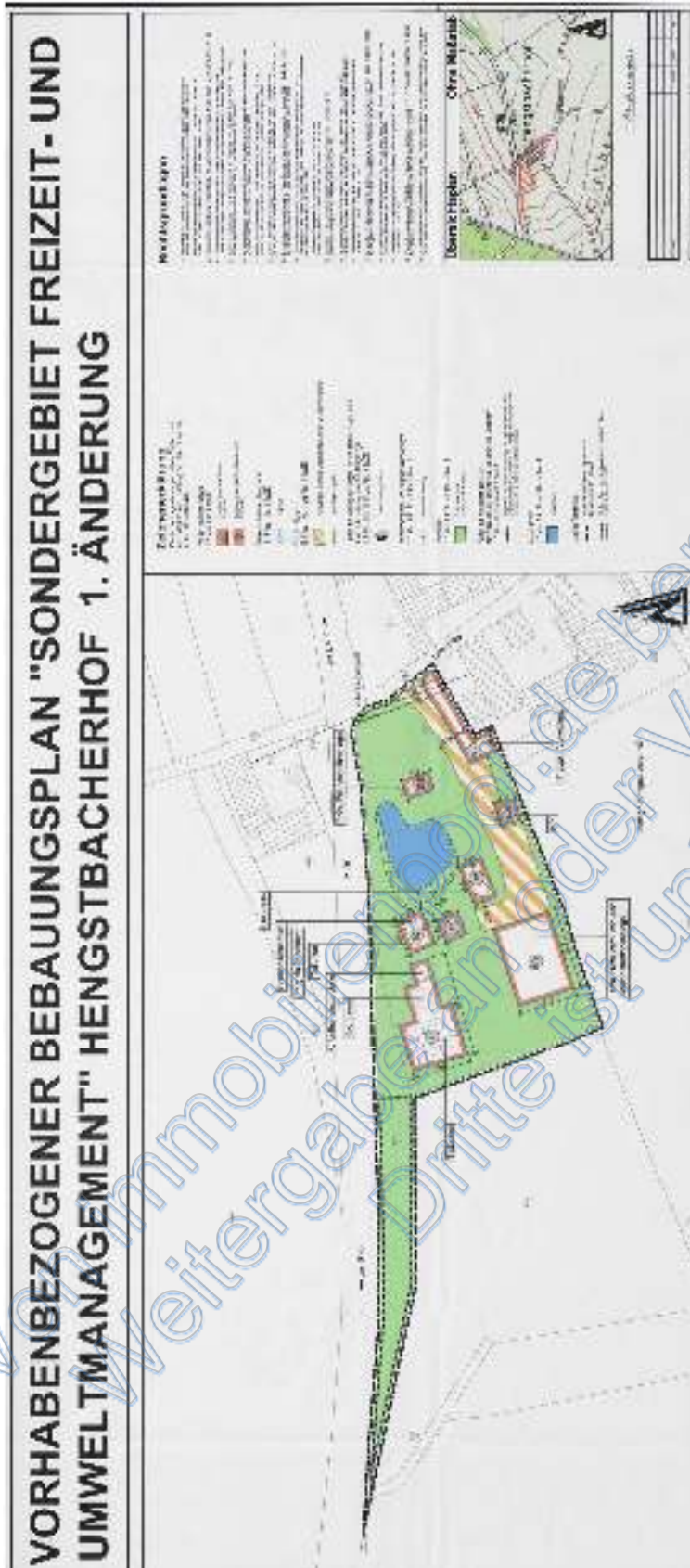
© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2026

Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte (Kennzeichnung der bebauten Grundstücke)

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

© Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz (LVermGeo)

Anlage 4: Auszug aus dem Bebauungsplan



Anlage 5: Fotoübersichtsplan

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

Anlage 6: Fotos

Seite 1 von 3



01 Straßenansicht (Hengstbacherhof 5)



02 Straßenansicht 2 (Hengstbacherhof 5)



03 Einfahrt (Hengstbacherhof 5)



04 Umgebung (Hengstbacherhof 5)



05 Umgebung (Hengstbacherhof 5)



06 Straßenansicht (Hengstbacherhof 7)

Seite 2 von 3



07 Seitenansicht (Hengstbacherhof 7)



08 Seitenansicht (Hengstbacherhof 7)



09 Hofansicht (Hengstbacherhof 7)



10 EFH 2 (Hengstbacherhof 7)



11 Rückansicht (Hengstbacherhof 7)



12 Kelleraußentreppe (Hengstbacherhof 7)



13 Fenster (Hengstbacherhof 7)



14 Seitenansicht (Hengstbacherhof 7)



15 Seitenansicht (Hengstbacherhof 7)

16 Umgebung (Hengstbacherhof 7)



17 Umgebung (Hengstbacherhof 7)

18 Umgebung (Hengstbacherhof 7)

Anlage 7: Baulastenauskunft

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