

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!**

GUTACHTER BACH & BARZ

Sachverständige für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Zentrale:

Friedrichstraße 8, 55543 Bad Kreuznach
Tel.: 0671 / 6 14 34
Fax: 0671 / 7 40 16

Internet:
E-Mail:

www.gutachter.net
info@gutachter.net

Inhaber:

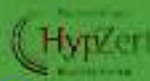
Michael Barz

öffentlich bestellt und vereidigt durch die IHK zu Koblenz
HypZert S - Immobiliengutachter
HypZert für Standardobjekte nach DIN EN ISO/IEC 17024
Chartered Member (MRICS)
Recognised European Valuer (REV)

Ehrenamtliches Mitglied im
Gutachterausschuss
Rheinland-Pfalz des Landes- und
Verkehrsamtes Rheinland-Pfalz



RICS



GUTACHTEN

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

für das mit einem **Einfamilienhaus**

bebaute Grundstück in **55599 Wonsheim, Böllerweg 4**



Az. 25-058

Az. AG: 2 K 34/24

Zentrale:

Friedrichstraße 8, 55543 Bad Kreuznach
Tel. 0671 / 6 14 34
Fax: 0671 / 7 40 16

Internet: www.gutachter.net
E-Mail: info@gutachter.net

Inhaber:

Michael Barz

öffentlich bestellt und vereidigt durch die IHK zu Koblenz
HypZert S – Immobiliengutachter
HypZert für Standardobjekte nach DIN EN ISO/IEC 17024
Chartered Member (MRICS)
Recognised European Valuer (REV)

Ehrenamtliches Mitglied im
Gutachterausschuss
"Rheinhausen-Nahe" des Landes- und
Vermessungsamtes Rheinland-Pfalz



Datum: 11.11.2025
Az.: 25-058
Az.-AG: 2 K 34/24

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem **Einfamilienhaus** bebaute Grundstück
in **55599 Wonsheim, Böllerweg 4**



Grundbuch Wonsheim
Gemarkung Wonsheim

Blatt 1527
Flur 4

Lfd. Nr. 1
Flurstück 4/13

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum
Stichtag 20.05.2025 geschätzt mit

200.000 €.

Ausfertigung Nr.

1

2

3

4

5

Die Gutachten 1 – 5 bestehen jeweils aus insgesamt 37 Seiten inkl. Fotos. Eine Ausfertigung ist für meine Unterlagen.
Dieses Dokument enthält 48.466 Zeichen + Kopfzeilen + Zeichen aus Anlagen inkl. Grafiken = gesamt 65.846 Zeichen

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
2	Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	6
2.4	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	7
2.5.2	Bauplanungsrecht	7
2.5.3	Bauordnungsrecht	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	8
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	9
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	9
3.2	Einfamilienhaus	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	10
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	11
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	11
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	12
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	12
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	13
3.3	Außenanlagen	14
4	Ermittlung des Verkehrswerts	15
4.1	Grundstücksdaten	15
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	16
4.3	Bodenwertermittlung	17
4.4	Sachwertermittlung	19
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	19
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	20
4.4.3	Sachwertberechnung	23
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	24
4.5	Verkehrswert	27
4.6	Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung	28
5	Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur	29
5.1	Rechtsgrundlagen der Wertermittlung	29
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	30
6	Verzeichnis der Anlagen	31

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus
Objektadresse:	Böllerweg 4, 55599 Wonsheim
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Wonsheim, Blatt 1527, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Wonsheim, Flur 4, Flurstück 4/13 (571 m ²)

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Alzey vom 18.03.2025 soll zur Vorbereitung des Versteigerungstermins der Verkehrswert geschätzt werden.
Wertermittlungstichtag:	20.05.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	20.05.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	20.05.2025
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 20.05.2025 wurden die Beteiligten durch Schreiben fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung:	Das Objekt konnte nur von außen besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Sachverständige Herr Michael Barz.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Es wurden weder vom Amtsgericht noch von dem Gläubiger oder den Schuldern Unterlagen bzw. Informationen zu dem Bewertungsobjekt zur Verfügung gestellt. Von dem Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 28.03.2025 • Baulastenauskunft vom 26.05.2025 • planungsrechtliche Auskunft / Auskunft zur Erschließung vom 09.04.2025 • Auszug aus der Übersichtskarte/Liegenschaftskarte/Bodenrichtwertkarte
Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von Mitarbeitern:	Durch den Mitarbeiter wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt: • Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern • Beschaffung der erforderlichen Unterlagen

Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

Bemerkungen:

Zubehör und sonstige bewegliche Sachen werden nicht berücksichtigt. Die Bewertung entspricht nicht dem Fachgebiet des Sachverständigen. Es wird eine separate Bewertung empfohlen.

Außenbesichtigung:

Aufgrund der Tatsache, dass eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde, ist der Sachverständige auf die äußere Inaugenscheinnahme vom 20.05.2025, Vermutungen und Annahmen sowie Informationen von ortskundigen Personen und Unterlagen öffentlicher Stellen angewiesen. Der Sachverständige geht in der vorliegenden Wertermittlung von einer einfachen bis mittleren Ausstattung bei einem mittleren Zustand der Wohneinheit aus. Die getroffenen Annahmen können erheblich von der örtlichen Realität abweichen. Es wird daher ein Sicherheitsabschlag von rd. 10 % vom marktangepassten vorläufigen Verfahrenswert vorgenommen.

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

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Landkreis:	Alzey-Worms (137.866 Einwohner; Stand: 30.04.2025)
Ort:	Wonsheim (992 Einwohner; Stand: 30.04.2025)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Alzey (ca. 13,4 km); Bad Kreuznach (ca. 14,2 km); Landeshauptstadt Mainz (ca. 44,1 km) <u>Autobahn:</u> A61 (ca. 9,9 km), A63 (ca. 10,3 km) <u>Öffentliche Verkehrsmittel:</u> Bushaltestelle (in fußläufiger Entfernung, ca. 0,3 km); Bahnhof Armsheim / Alzey / Bad Kreuznach (ca. 11,6 / 12,1 / 12,8 km) <u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main (ca. 66,9 km)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Dorfgebiet; Kindertagesstätte und Spielplatz im Ort vorhanden; Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Ärzte etc. in umliegenden Gemeinden / Städten vorhanden; einfache bis mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; offene und geschlossene, ein- und zweigeschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	<u>Immissionen</u> Bei der Ortsbegehung wurden keine wertbeeinflussenden Immissionen festgestellt.

Altlasten

Altlasten sind Altablagerungen und Altstandorte, sofern von ihnen Gefährdung für die Umwelt, insbesondere die menschliche Gesundheit ausgehen oder zu erwarten sind. Auch Neulasten sind bei der Verkehrswertermittlung zu berücksichtigen. Es handelt sich dabei um die nach Inkrafttreten des AbfG (1.6.1972) abgelagerten Abfälle, sie stehen unter den Regelungen des LabfG, soweit es sich um Abfälle i. S. dieses Rechts handelt (Schink in DVBl. 1986, 161, Kothe in ZRP 1987, 399).

Alt- und Neulasten sind nicht bekannt. Da außerdem auf Grund der optischen Feststellungen in der Örtlichkeit kein hinreichender Verdacht auf Altablagerungen gegeben ist, erfolgte keine Bodenuntersuchung und es wird von „alt- und neulastfreiem Zustand“ ausgegangen.

Topografie:

leicht ansteigend (von Nordosten nach Südwesten)

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form
(siehe Anlage 2):

Straßenfront:
ca. 12 m;

mittlere Tiefe:
ca. 28 m;

Grundstücksgröße:
571 m²;

Bemerkungen:
unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Gemeindestraße

Straßenausbau:

voll ausgebaut;
Fahrbahn aus Bitumen;
Gehwege beidseitig vorhanden, aus Pflastersteinen

Anschlüsse an Versorgungsleitungen
und Abwasserbeseitigung:

vermutlich: elektrischer Strom, Wasseranschluss, Kanalanschluss;
Gasanschluss unbekannt

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten:

tlw. Grenzbebauung / tlw. Unterschreitung der üblichen
Grenzabstände

Baugrund, Grundwasser (soweit
augenscheinlich ersichtlich):

Baugrund- und Grundwasseruntersuchungen wurden nicht
durchgeführt. Es wird von normal tragfähigem Untergrund
und Grundwasserverhältnissen ausgegangen.

Anmerkung:

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

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte
Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grund-
buchauszug vom 28.03.2025 vor. Hiernach besteht in Ab-
teilung II des Grundbuchs folgende wertunerhebliche Ein-
tragung:

Lfd. Nr. 2, betreffend Grundstück lfd. Nr. 1 im Bestandsver-
zeichnis: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG
Alzey, 2 K 34/24); eingetragen am 10.01.2025.

Anmerkung:

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

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z. B. Altlasten) sind nach Befragung am Ortstermin nicht bekannt. Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Gemäß schriftlicher Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 26.05.2025 ist auf dem Bewertungsgrundstück keine Baulast eingetragen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nach der Denkmalliste im Internet nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Im Flächennutzungsplan ist das Bewertungsgrundstück als "Gemischte Baufläche" dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans und ist somit nach § 34 BauGB (Bauen im Innenbereich) zu beurteilen.

Bodenordnungsverfahren:

Das Bewertungsgrundstück ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 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.

Gemäß schriftlicher Auskunft der Verbandsgemeindeverwaltung Wöllstein vom 09.04.2025 sind die Beitragsbescheide bzgl. Ausbau und Erschließungskosten betreffend Straßenbau derzeit alle abgerechnet.

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 **Einfamilienhaus** bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Mietverhältnisse sind nicht bekannt. Es wird unterstellt, dass das Objekt zum Stichtag durch die derzeitigen Eigentümer eigengenutzt wird.

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 insoweit 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.

Insbesondere wurde nicht geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass lediglich eine Außenbesichtigung stattgefunden hat.

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Allgemeine Beschreibung:

Wohnhaus bestehend aus verschiedenen, aneinanderhängenden Gebäudeteilen, massiv errichtet und augenscheinlich (teil-) unterkellert mit unterschiedlichen Dachformen.

An drei Seiten frei stehend, an einer Seite an den Nachbar angebaut, auf ungleichmäßig geformtem Grundstück. Freifläche und Hof vor dem Haus, Grünfläche hinter dem Haus.

Vollständig ausgebaute, innerörtliche Lage.

Fotodokumentation:





Gebäudeart:	Einfamilienhaus; tlw. angebaut; tlw. unterkellert; ein- bis zweigeschossig; tlw. ausgebautes Dachgeschoss
Baujahr:	unbekannt
Modernisierungen:	offensichtlich: tlw. Erneuerung der Dacheindeckung, tlw. Austausch der Fenster; ansonsten keine Informationen zu ggf. durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen vorhanden
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis ist nicht vorhanden.
Barrierefreiheit:	nicht gegeben
Außenansicht:	Putzfassade mit Anstrich und abgesetztem Sockel

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

unbekannt (keine Planunterlagen vorliegend / keine Innenbesichtigung)

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

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	nicht bekannt
Keller- / Umfassungs- / Innenwände:	Mauerwerk
Decken:	nicht bekannt
Treppen:	nicht bekannt
Eingangsbereiche:	Hauseingang augenscheinlich in hinterer Hofecke im Anbau, ältere Nebeneingangstür aus Metall mit Glaseinsatz, daneben Glasbausteine zur Belichtung

Dach:	Dachkonstruktion: Holzdachstuhl
	Dachform: Haupthaus: ungleiches Satteldach Anbauten: Pultdächer
	Dacheindeckung: diverse z. B. Ziegel / Wellplatten / Faserzementplatten
	Kamin: ein Kaminzug über Dach
	Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech und Kunststoff

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	nicht bekannt; zwei Solarpaneele auf dem Hauptdach
Heizung:	nicht bekannt
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	nicht bekannt

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	nicht bekannt
Wand-/Deckenbekleidungen:	nicht bekannt
sanitäre Installation:	nicht bekannt
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, augenscheinlich erneuert, vereinzelt aufgesetzte Rollläden, Dachliegefenster, teilweise Glasbausteine
Türen:	nicht bekannt
Terrasse / Balkon:	Terrassenbereich rückseitig im EG nicht erkennbar wegen gelagerten Baumaterialien und Müll. Terrassenbereich rückseitig im ersten OG über die komplette Gebäudebreite, einseitige Mauerbrüstung, Metallgeländer, Belag nicht erkennbar

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Fotodokumentation:



besondere Bauteile:

Terrasse;
ggf. Terrasse auf Gartenebene

besondere Einrichtungen:

nicht bekannt

Besonnung und Belichtung:

gut

Bauschäden und Baumängel:

u. a.
Rissbildungen / sonstige Beschädigungen in / an der Fassade;
tlw. nicht fertiggestellte Fassade;
Dacheindeckungen unvollständig und schadhaft;
Dachrinnen unvollständig und schadhaft;
Fenster vermutlich unsachgemäß eingebaut
(siehe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: pauschale Berücksichtigung)

Hinweis: Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Baumaterialien (Faserzementplatten) asbesthaltig sind. Dies kann durch den Sachverständigen nicht beurteilt werden. Der Sachverständige empfiehlt ggf. die Hinzuziehung eines Bau- / Schadenssachverständigen. Diesbezügliche Wertminderungen sind zusätzlich am Verkehrswert zu berücksichtigen.

wirtschaftliche Wertminderungen:

keine

Grundrissgestaltung:

nicht bekannt

Allgemeinbeurteilung:

Das Anwesen macht einen vernachlässigten Eindruck, die Außenflächen sind vermüllt und verwildert. Vermutlich einfacher bis mittlerer Wohnstandard, von außen mit erheblichen Mängeln / Instandhaltungstau, von innen unbekannt (es wird eine einfache bis mittlere Ausstattung und ein normaler Zustand unterstellt; ggf. vorhandene Abweichungen werden durch einen Sicherheitsabschlag berücksichtigt).

3.3 Außenanlagen

Fotodokumentation:



Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Kanalanschluss ist anzunehmen, Hoftor aus Metall (zweiflügelig), Hof- / Wegebefestigung: Pflaster, Einfriedung (überwiegend durch Nachbarbebauung), verwilderter Garten.

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

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem **Einfamilienhaus** bebaute Grundstück in 55599 Wonsheim, Böllerweg 4 zum Wertermittlungstichtag 20.05.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	Lfd. Nr.	
Wonsheim	1527	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Wonsheim	4	4/13	571 m ²

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

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 - 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** (mittlere Lage) beträgt **100,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	Baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
Bauweise	=	geschlossen
Zahl der Vollgeschosse	=	II
Grundstücksfläche (f)	=	600 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	20.05.2025
Entwicklungsstufe	=	Baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Art der baulichen Nutzung	=	M (Gemischte Baufläche)
Bauweise	=	gem. § 34 BauGB (abweichende Bauweise)
Zahl der Vollgeschosse	=	gem. § 34 BauGB (I-II Vollgeschosse)
Grundstücksfläche (f)	=	571 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 20.05.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 100,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	20.05.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	M (Gemischte Baufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			= 100,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	600	571	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Vollgeschosse	II	I-II	× 1,000	
Bauweise	geschlossen	abweichend	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 100,00 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 100,00 €/m ²	
Fläche	× 571 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 57.100,00 € <u>rd. 57.100,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 20.05.2025 insgesamt 57.100,00 €.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte 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 21).

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (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.

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 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussen Gebäudeflächen nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miteingepreist und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

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

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, 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 21)

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

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

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

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

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln. Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwerthniveau 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 21)

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.

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	783,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF)	x	370,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	5.000,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	294.710,00 €
Baupreisindex (BPI) 20.05.2025 (2010 = 100)	x	187,2/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	551.697,12 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	551.697,12 €
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Faktor		linear 80 Jahre 25 Jahre 68,75 % 0,3125
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	172.405,35 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		172.405,35 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	6.896,21 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	179.301,56 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	57.100,00 €
vorläufiger Sachwert	=	236.401,56 €
Sachwertfaktor	x	0,97
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	229.309,51 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	32.181,00 €
Sachwert	=	197.128,51 €
	rd.	200.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Brutto-Grundfläche wurde mit Hilfe von Geodaten/Online-Messung überschlägig ermittelt (siehe Anlage 4).

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 der Anlage 4 der ImmoWertV 21 entnommen.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise: freistehend
Gebäudetyp: tlw. KG, EG, tlw. ausgebautes DG / OG mit Pultdach (tlw. flach)

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 783,00 €/m² BGF
(Standard 2,2, Gebäudemix; geschätzt)

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. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00€
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Terrasse	5.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	5.000,00 €

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag. Momentan hat die Modelländerung aufgrund der Einführung eines Regionalfaktors in Rheinland-Pfalz de facto keine Auswirkungen auf die zur Wertermittlung erforderlichen Daten, da dieser landesweit von den Gutachterausschüssen mit 1,00 beschlossen wurde.

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 schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (172.405,35 €)	6.896,21 €
Summe	6.896,21 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 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 Unterhaltungszustaus 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 der Anlage 2 der ImmoWertV 21 beschriebene Modell angewendet.

Da das Ursprungsbaujahr nicht bekannt ist, wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer sachverständig auf Basis des Bau- und Unterhaltungszustandes (soweit ersichtlich) auf 25 Jahre geschätzt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell zugrunde zu legen (lineare Alterswertminderung).

Sachwertfaktor

Im „Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025“ sind Sachwertfaktoren für mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke veröffentlicht. Nach Anwendung der Formel mit den entsprechenden Koeffizienten für das Marktsegment 2 und 3 (Wonsheim liegt im Marktsegment 3, aufgrund des niedrigen Bodenwertniveaus wird allerdings zwischen den Marktsegmenten 2 und 3 gemittelt) und den objektspezifischen Einflussfaktoren (Bodenwertniveau: rd. 100 €/m², vorläufiger Sachwert: 236.402 €) ergibt sich ein Sachwertfaktor von 0,97, der für die vorliegende Wertermittlung zum Bewertungstichtag als geeignet erachtet und herangezogen wird.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder von der Auftraggeberin, Eigentümerin etc. mitgeteilt worden sind. Die Ansätze sind marktangepasst.

Die nachfolgenden Schätzungen dienen lediglich als Richtwert. Es wird darauf hingewiesen, dass ein Verkehrswertgutachten nicht mit einem Bauschadengutachten gleichzusetzen ist. Sofern Kostenansätze für die Beseitigung von Baumängeln/Bauschäden oder Instandhaltungsstau aufgeführt werden, wird empfohlen, diese im Falle einer vermögensmäßigen Disposition von einem Bauschadensachverständigen bestätigen zu lassen.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten		-32.181,00 €
Kosten für die Beseitigung der offensichtlichen Baumängel und Bauschäden und den damit verbundenen Schönheitsreparaturen (pauschal rd. 25 €/m² BGF) <u>Hinweis:</u> Die Ursache kann durch den Sachverständigen nicht festgestellt werden. Die Kosten für die Ursachenbeseitigung sind im vorgenannten Kostenansatz nicht enthalten. Der Sachverständige empfiehlt ggf. die Hinzuziehung eines Bauschadensachverständigen. Ggf. sind zusätzliche Kosten zu berücksichtigen.	-9.250,00 €	
Sicherheitsabschlag (10,00 % vom marktangepassten vorläufigen Sachwert)	-22.931,00 €	
Summe		-32.181,00 €

4.5 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **200.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem **Einfamilienhaus** bebaute Grundstück in 55599 Wonsheim, Böllerweg 4

Grundbuch	Blatt	Lfd. Nr.
Wonsheim	1527	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Wonsheim	4	4/13

wird zum Wertermittlungsstichtag 20.05.2025 mit rd.

200.000 €

geschätzt.

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

Bad Kreuznach, den 11.11.2025




Sachverständiger **Michael Barz MRICS**
öffentlich bestellt und vereidigt durch die IHK zu Koblenz
HypZert S 3 Immobiliengutachter HypZert für Standardobjekte
nach DIN EN ISO/IEC 17024 –

4.6 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für die Auftraggeberin 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 die Auftraggeberin 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 Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden 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 100.000,00 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 und verwendete Literatur

5.1 Rechtsgrundlagen der Wertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 31. Januar 2019 (BGBl. I S. 54)

DIN 277:

DIN 277 „Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau“ in der Fassung vom Februar 2005

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“ (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

ImmoWertV:

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

ImmoWertA:

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) Entwurf (Stand: 22. Dezember 2021)

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

II. BV:

Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen in der Fassung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614)

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

Bundesanzeiger Verlag – Schwirley-Dickersbach

Die Bewertung von Wohnraummieten
3. Auflage 2017

Kleiber, Simon & Weyers

Verkehrswertermittlungen von Grundstücken
9. Auflage 2020

Kröll & Hausmann

Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken
5. Auflage 2015

Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025

Sprengnetter Handbuch

[1] Sprengnetter „Marktdaten und Praxishilfen“

[2] Sprengnetter „Lehrbuch und Kommentar“ zur Ermittlung von Grundstückswerten, Bad Neuenahr-Ahrweiler (lose Blattsammlung)

6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Übersichtskarte

Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Anlage 3: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Anlage 4: Flächenberechnungen

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

Anlagen zum Gutachten

Nr. 25-058 vom 11.11.2025

Böllerweg 4

55599 Wonsheim

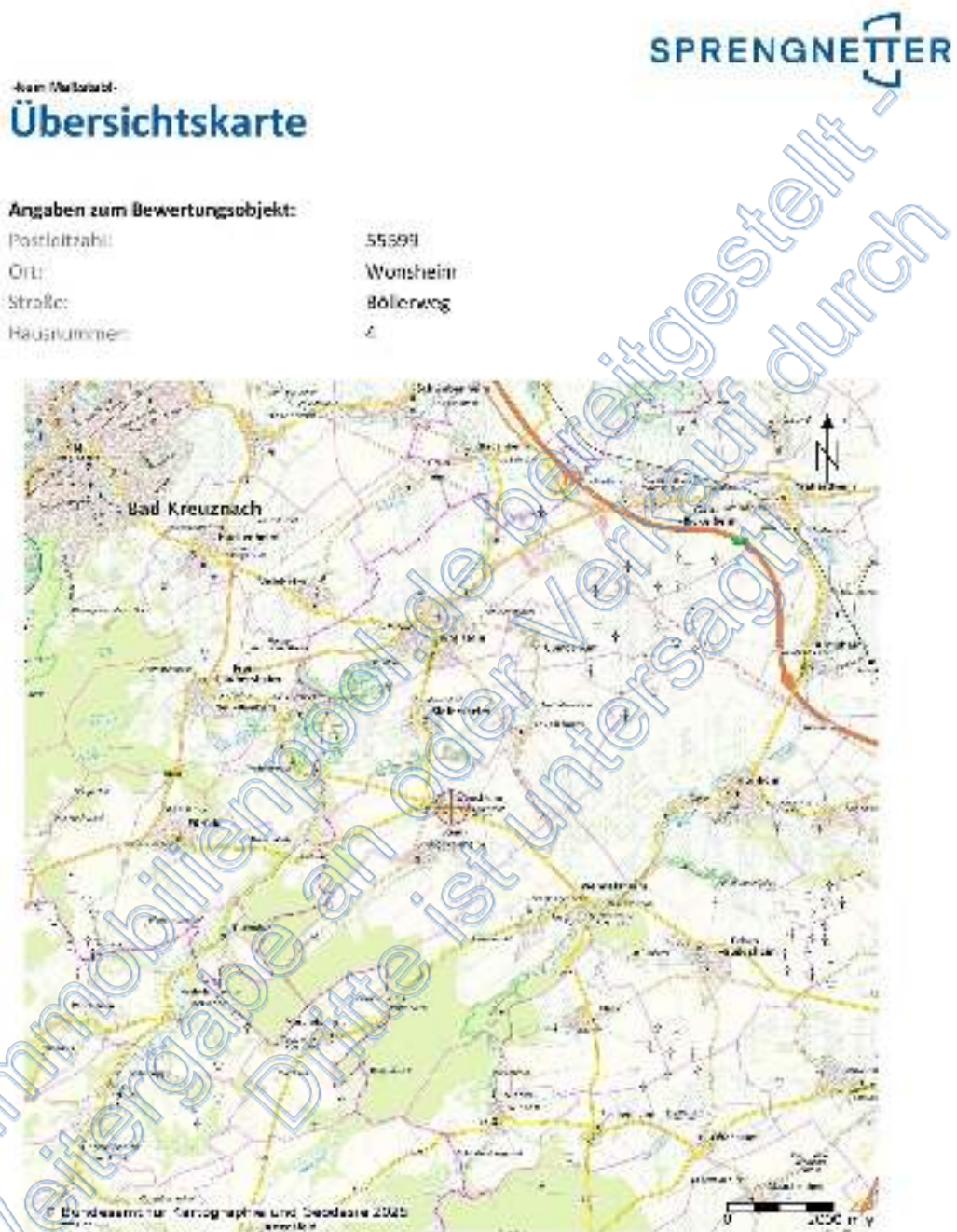
Unser AZ.: 25-058

Az. AG: 2 K 34/24

Insgesamt 6 Seiten

(550 Zeichen + Kopfzeilen und Grafiken = gesamt 14.590 Zeichen)

Anlage 1: Übersichtskarte



Transaktionsnummer: 20250326-251349-121500

1

Quelle: Sprengnetter

Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte

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

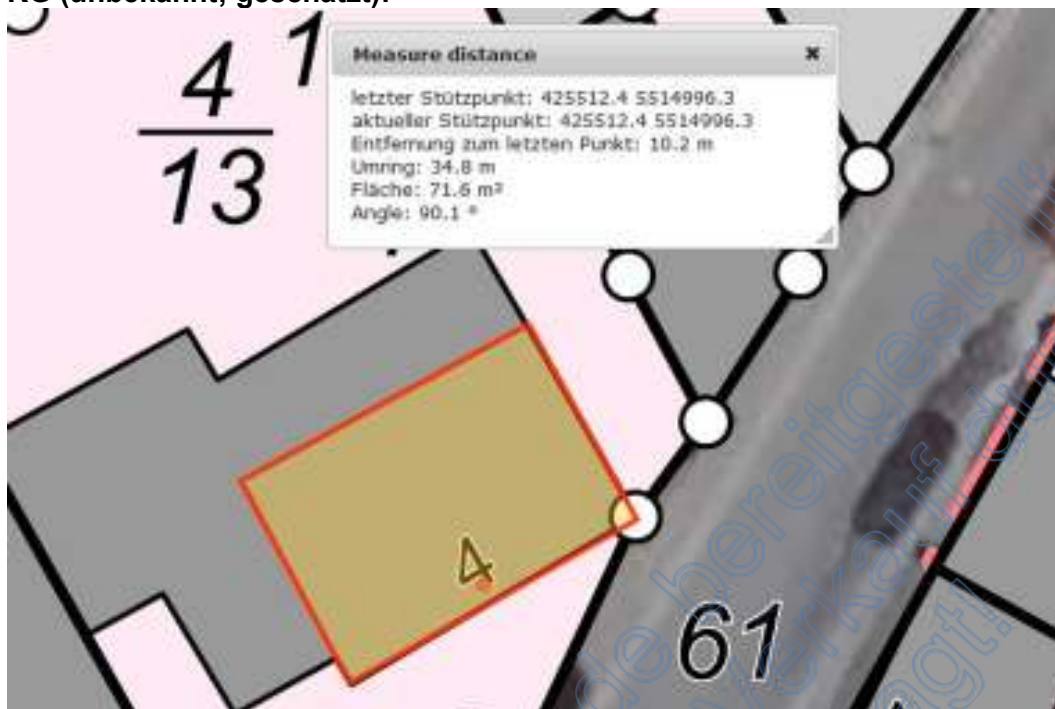
Anlage 3: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

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

kein Maßstab

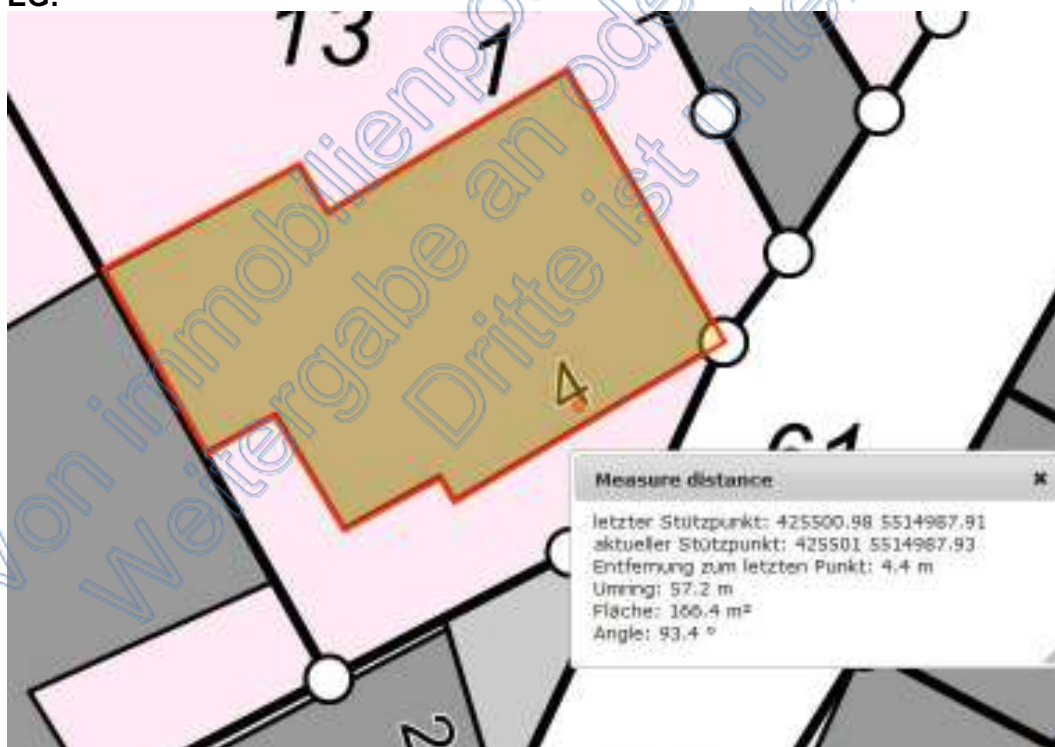
Anlage 4: Flächenberechnung

KG (unbekannt; geschätzt):



Quelle: www.geoportal.rlp.de

EG:



Quelle: www.geoportal.rlp.de

OG/DG:



Quelle: www.geoportal.rlp.de

	BGF
KG	72 m²
EG	166 m²
OG/DG	132 m²
SUMME	370 m²