

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!**



INGENIEURBÜRO

**STROKOWSKY**Dipl.-Ing. (FH)  
Peter StrokowskyOberer Dorfgraben 57a  
55130 MainzTel.: 06131 - 60 25 377  
Fax: 06131 - 62 26 115mail@strokowsky.de  
www.strokowsky.deAmtsgericht Alzey  
Schloßgasse 32  
55232 AlzeyDatum: 18.08.2025  
Mein Az.: 2025-5018

Az. des Gerichts: 2 K 36/24

**GUTACHTEN**über den Verkehrswert (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch)  
für das bebaute Grundstück**55599 Siefersheim  
Gemeindestraße 13**

<b>Lage</b>	laut Grundbuch: Gemeindegasse 13 laut Liegenschaftskataster: Gemeindestraße 13
<b>Objekt</b>	Einfamilienhaus, mit 4 Zimmern und ca. 78 m <sup>2</sup> Wohnfläche
<b>Grundbuch Blatt</b>	Siefersheim 1241
<b>Gemarkung</b>	Siefersheim
<b>Flur Flurstück</b>	1 91
<b>Qualitätsstichtag und Wertermittlungsstichtag</b>	20.05.2025
<b>Verkehrswert</b>	50.000 € (1/2 Anteil: 20.000 €)

**Ausfertigung Nr. 1**Dieses Gutachten enthält 33 Seiten und 4 Anlagen.  
Es wurde in 4 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.



**Inhaltsverzeichnis**

<b>1.</b>	<b>Allgemeine Angaben</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Grundstücksbeschreibung</b>	<b>5</b>
2.1.	Makrolage	5
2.2.	Mikrolage	5
2.3.	Topographie	5
2.4.	Erschließung	6
2.5.	Amtliches	6
2.6.	Grundbuch	6
2.7.	Rechtliche Gegebenheiten	7
<b>3.</b>	<b>Gebäudebeschreibung</b>	<b>8</b>
3.1.	Gebäudebezeichnung: Wohnhaus	8
3.1.1.	Allgemeines	8
3.1.2.	Ausstattung	9
3.1.3.	Keller	9
3.1.4.	Dach / Dachgeschoss	9
3.1.5.	Außenverkleidung	9
3.1.6.	Nebengebäude / Außenanlagen	9
3.1.7.	Energetische Qualität	9
3.1.8.	Mieteinheiten	10
3.1.8.1.	Einheit: Einfamilienhaus	10
3.1.9.	Nebenrechnung Restnutzungsdauer	11
<b>4.</b>	<b>Verkehrswertermittlung</b>	<b>12</b>
4.1.	Allgemeines	13
4.2.	Methodik	15
4.2.1.	Methodik der Bodenwertermittlung	15
4.2.3.	Methodik des Sachwertverfahrens	16
4.2.3.1.	Methodik der Marktanpassung	20
4.3.	Wertermittlung - Gemeindestraße 13	22
4.3.1.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021)	22
4.3.2.	Bodenwertermittlung	23
4.3.2.1.	Bodenrichtwert	23
4.3.2.2.	Ermittlung des Bodenwertes	23
4.3.2.3.	Nebenrechnungen der Bodenwertermittlung	24
4.3.3.	Sachwertermittlung	25
4.3.3.1.	Berechnung des Gebäudewerts: Wohnhaus	25
4.3.3.2.	Außenanlagen	29
4.3.3.3.	Zusammenfassung der Sachwerte	29
4.3.3.4.	Anpassung an den Grundstücksmarkt (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV 2021)	30
<b>5.</b>	<b>Zubehör</b>	<b>31</b>
<b>6.</b>	<b>Wertbeeinflussende Belastungen</b>	<b>31</b>
<b>7.</b>	<b>Verkehrswert</b>	<b>32</b>
<b>8.</b>	<b>Rechtsgrundlagen der Marktwertermittlung</b>	<b>33</b>
<b>9.</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen</b>	<b>34</b>
9.1.	Fotos	35
9.2.	Übersichtskarte	39
9.3.	Katasterkarte	40
9.4.	Geschosspläne	41



## 1. Allgemeine Angaben

<b>Auftraggeber</b>	Amtsgericht Alzey Schloßgasse 32 55232 Alzey
<b>Auftrag vom</b>	21.03.2025
<b>Grund der Gutachtenerstellung</b>	Zwangsversteigerung
<b>Objekt</b>	Einfamilienhaus
<b>Lage</b>	laut Grundbuch: Gemeindegasse 13 laut Liegenschaftskataster: Gemeindestraße 13
<b>Mieter/in</b>	Das Objekt ist vermietet.
<b>Zwangsverwaltung</b>	keine Zwangsverwaltung in Abt. II eingetragen
<b>Zubehör</b>	keins vorhanden
<b>Wertbeeinflussende Belastungen</b>	keine vorhanden
<b>Altlast</b>	kein Eintrag vorhanden
<b>Baulast</b>	kein Eintrag vorhanden
<b>Gewerbebetrieb</b>	kein Gewerbebetrieb vorhanden
<b>Maschinen- und Betriebseinrichtungen</b>	keine vorhanden
<b>Bauauflagen oder Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen</b>	keine bekannt
<b>Beschränkungen nach dem WoBindG</b>	keine Beschränkungen
<b>Verdacht auf Hausschwamm</b>	Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht, Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
<b>Öffentliche Verkehrsmittel:</b>	Bus
<b>Tag der Ortsbesichtigung</b>	20.05.2025
<b>Teilnehmer am Ortstermin</b>	Bewohner Gutachter
<b>Wertermittlungs-Grundlagen</b>	Auszug aus dem Altlastenverzeichnis bzw. Aussagen zu Altlastenverdacht Auszug aus dem Baulastenverzeichnis Baurecht, Bodenrichtwert einschlägige Fachliteratur Flurkarte, Fotos, Grundbuchauszug Pläne nach Aufmaß



**Wesentliche rechtliche Grundlagen**

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Marktwertermittlung und damit des vorliegenden Gutachtens finden sich in folgenden Rechtsnormen:

Baugesetzbuch (BauGB)  
Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)  
Wertermittlungsrichtlinien (WertR)  
Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

**Urheberrechtsschutz**

Alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den vertraglich festgelegten Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung der Verfasser gestattet.

**Rechte an Karten und Kartenausschnitten**

Hier handelt es sich um Copyright geschützte Produkte; sie sind durch Dritte urheberrechtlich geschützt und wurden lediglich für dieses Gutachten und zum Zweck einer Druckversion lizenziert. Eine weitere Nutzung außerhalb des Gutachtens ist nicht zulässig. Im Rahmen des Gutachtens liegen die entsprechenden Genehmigungen vor. Eine Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung jedweder Art ist ausdrücklich untersagt und führt bei Nichteinhalten zu Schadensersatzforderungen.

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



## 2. Grundstücksbeschreibung

### 2.1. Makrolage

Kreis	Alzey-Worms
Bundesland	Rheinland-Pfalz
Lage	Lage in Rheinhessen ca. 15 km Nord-Westlich von Alzey

### 2.2. Mikrolage

Ort	Siefersheim
Einwohnerzahl	ca. 1.300
Grundstücksgröße	91 m²
Wohn- bzw. Geschäftslage	einfache Wohnlage
Art der Bebauung	dörfliche Wohnbebauung
Immissionen	Während der Besichtigung wurden keine festgestellt.
Verkehrslage	Ortsrandlage
Verkehrsmittel, Entfernungen	Bus Die Einkaufsmöglichkeiten sind beschränkt.
Lagebeschreibung	Reihengrundstück

### 2.3. Topographie

Topographische Lage	eben
Straßenfront	ca. 13 m
Mittlere Tiefe	ca. 8 m
Grundstücksform	unregelmäßig
Höhenlage zur Straße	normal
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	zweiseitige Grenzbebauung des Hauptgebäudes
Einfriedung	Holzzaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Nähere Untersuchungen wurden vom Sachverständigen nicht vorgenommen.



## 2.4. Erschließung

<b>Erschließungszustand</b>	Es wird von einem erschließungsbeitragsfreien Zustand ausgegangen.
<b>Straßenart</b>	Anliegerstraße, für Durchgangsverkehr gesperrt
<b>Verkehr</b>	geringes Verkehrsaufkommen
<b>Straßenausbau</b>	Fahrbahn mit Verbundsteinpflaster keine Gehwege
<b>Anschlüsse an Versorgungs- und Abwasserleitung</b>	Wasser Strom Kanalanschluss

## 2.5. Amtliches

<b>Darstellung im Flächennutzungsplan</b>	M = Gemischte Baufläche
<b>Festsetzungen im Bebauungsplan</b>	kein Bebauungsplan vorhanden, Bauvorhaben sind nach § 34 BauGB zu beurteilen
<b>Altlastenverzeichnis</b>	kein Eintrag vorhanden
<b>Anmerkung</b>	Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.
<b>Baulastenverzeichnis</b>	kein Eintrag vorhanden
<b>Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren</b>	Das Bewertungsobjekt ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
<b>Denkmalschutz</b>	-

## 2.6. Grundbuch

<b>Grundbuch von</b>	Siefersheim
<b>Blatt</b>	1241
<b>Gemarkung</b>	Siefersheim
<b>Einsicht</b>	Das Grundbuch wurde eingesehen.
<b>Eintragungen in Abteilung II</b>	Lfd.-Nr. 6: Zwangsversteigerung angeordnet, eingetragen am 23.01.2025  Lfd.-Nr. 7: Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft angeordnet, eingetragen am 28.01.2025

Flur	Flurstück	Wirtschaftsart	Größe (m²)
1	91	Gebäude- und Freifläche	91



## 2.7.      Rechtliche Gegebenheiten

### Eintragungen in Abteilung II

lfd.-Nr. 6: Zwangsversteigerung angeordnet; eingetragen am 23.01.2025

Lfd.-Nr. 7: Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft angeordnet; eingetragen am 28.01.2025

### Anmerkung

Schuldverhältnisse, die gegebenenfalls im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

### Nicht eingetragene Lasten und Rechte

Zu sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen, sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

### Baugenehmigung

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und gegebenenfalls die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen nutzbaren baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Von immobilienpool.de  
Weitergabe an oder  
Dritte ist untersagt



### 3. Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung und, soweit vorliegend, Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Baulteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der gegebenenfalls vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur als pauschale Schätzung berücksichtigt worden.

#### 3.1. Gebäudebezeichnung: Wohnhaus

##### 3.1.1. Allgemeines

<b>Nutzungsart</b>	zu Wohnzwecken genutzt
<b>Art des Gebäudes</b>	Einfamilienhaus
<b>Bauweise</b>	zweiseitig angebaut
<b>Baujahr</b>	unbekannt, vor 1900
<b>Modernisierungsumfang</b>	geringfügig modernisiert
<b>Belichtung und Belüftung</b>	durchschnittlich
<b>Allgemeinbeurteilung</b>	Das Objekt ist in einem renovierungsbedürftigen Allgemeinzustand.
<b>Konstruktionsart</b>	Massivbau
<b>Unterhaltungszustand</b>	Es besteht allgemeiner Unterhaltungszustand, Spuren von Holzschädlingen im Dachgebälk
<b>Bauschäden und Baumängel</b>	Augenscheinlich sind keine wesentlichen Bauschäden ersichtlich.
<b>Anmerkung</b>	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien, wurden nicht durchgeführt.



### 3.1.2. Ausstattung

Eingangstür	Holz mit Glaseinsätzen
Umfassungswände	Mauerwerk
Geschosstreppen	Raumspartreppe ohne Geländer
Heizung	Einzelöfen
Warmwasserversorgung	dezentral, elektrisch

### 3.1.3. Keller

Unterkellerungsart / Fundamente	nicht unterkellert
---------------------------------	--------------------

### 3.1.4. Dach / Dachgeschoss

Dachraumausbau	teilweise angebaut
Treppe zum Dachraum	Raumspartreppe ohne Geländer
Dachform	Satteldach
Dachkonstruktion	Holzdach
Pfetten & Träger	Spuren von Holzschädlingen
Dacheindeckung	Dachziegel
Dachrinnen / Fallrohre aus	Metall
Dachdämmung	keine vorhanden, soweit erkennbar

### 3.1.5. Außenverkleidung

Außenverkleidung	Putz
Außenverkleidung (Details)	ohne Dämmung

### 3.1.6. Nebengebäude / Außenanlagen

Nebengebäude	Schuppen
Garage	
Außenanlagen	Vorgarten Verbundsteinpflaster

### 3.1.7. Energetische Qualität

Energieausweis	liegt nicht vor
----------------	-----------------



### 3.1.8.      **Mieteinheiten**

#### 3.1.8.1.      **Einheit: Einfamilienhaus**

##### 3.1.8.1.1.      **Ausstattung**

<b>Fläche</b>	ca. 78 m²
<b>Raumnutzung / Grundriss</b>	gefangene Räume
<b>Fenster</b>	Holz
<b>Verglasung</b>	überwiegend Einfachverglasung
<b>Fensterbänke</b>	Kunststoff
<b>Rollläden</b>	Kunststoff
<b>Eingangstür</b>	Holz mit Glaseinsätzen
<b>Innentüren</b>	Holz furnier
<b>Wände</b>	Raufaser
<b>Decken</b>	Holzverkleidung
<b>Elektroinstallation</b>	einfache Ausstattung und technisch überaltert
<b>Heizung</b>	Einzelöfen
<b>Warmwasserversorgung</b>	dezentral, elektrisch
<b>Modernisierungsumfang</b>	geringfügig modernisiert
<b>Belichtung und Belüftung</b>	ausreichend
<b>Besondere Einrichtungen</b>	PV-Anlage auf dem Dach
<b>Bauschäden und Baumängel</b>	Schädlingsbefall im Dachstuhl mangelnde Wärmedämmung erheblicher Unterhaltungstau
<b>Mieter / Mietvertrag</b>	vermietet



### 3.1.9. Nebenrechnung Restnutzungsdauer

Die Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer aufgrund der erfolgten Instandsetzungen / Modernisierungen und der Einfluss auf die Verkehrswertermittlung werden nachfolgend dargestellt. Hierbei wird das Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen gemäß Anlage 4 Sachwertrichtlinie Anlage 2 der ImmoWertV zugrunde gelegt.

Übliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
Ursprüngliches Baujahr	1900	
Gebäudealter zum Wertermittlungsstichtag	125 Jahre	
<b>Modernisierungselemente</b>	<b>Max. mögliche Punktzahl</b>	<b>Punkte!</b>
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0
Wesentliche Verbesserung der Grundriss-gestaltung	2	0
Summe	20	1
Modernisierungsgrad		1 / nicht modernisiert

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung des Baujahrs, der Gesamtnutzungsdauer, der Objektkonzeption, der durchgeführten Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie des Besichtigungseindrucks mit 12 Jahren ermittelt.

Fiktives Baujahr	1957
------------------	------

Von immobilienportal.de bereitgestellt -  
 Weitergabe an Dritte ist untersagt!



**4. Verkehrswertermittlung**

Verkehrswertermittlung (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch)

für das bebaute Grundstück

**55599 Siefersheim  
Gemeindestraße 13****Gemarkung**

Siefersheim

**Flur**

1

**Flurstück**

91

**Größe**91 m<sup>2</sup>**Wertermittlungstichtag**

20.05.2025

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



#### 4.1. Allgemeines

##### Definition des Marktwerts (§ 194 BauGB)

Der Marktwert ist gesetzlich definiert: "Der Marktwert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Der Marktwert wird durch den Sachverständigen auf der Grundlage der §§ 192 bis 199 des BauGB und der hierzu erlassenen ImmoWertV abgeleitet. Er ist eine zeitabhängige Größe, bezogen auf den Wertermittlungstichtag (=stichtagbezogener Wert). Auch wenn der Marktwert damit eine Momentaufnahme (Zeitwert) ist, wird seine Höhe maßgeblich von einer längeren Zukunftserwartung der Erwerber bestimmt.

Die für die Wertermittlung zugrunde gelegten Rechts- und Verwaltungsvorschriften, sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind im beigefügten Literaturverzeichnis aufgeführt.

Des Weiteren sind zur Wertermittlung die vom örtlichen Gutachterausschuss aus der von ihnen geführten Kaufpreissammlung abgeleiteten Daten (soweit erstellt und verfügbar) herangezogen worden. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Bodenrichtwerte, Liegenschaftszinssätze, Marktanpassungsfaktoren und dergleichen.

Die vorliegende Marktwertermittlung erfolgte unter Berücksichtigung der Grundstücksmarktlage zum Zeitpunkt der Wertermittlung und gibt in etwa den Wert wieder, der unter der Prämisse von Angebot und Nachfrage im freien Grundstücksmarkt erzielbar erscheint.

##### Wertermittlungsgrundlagen

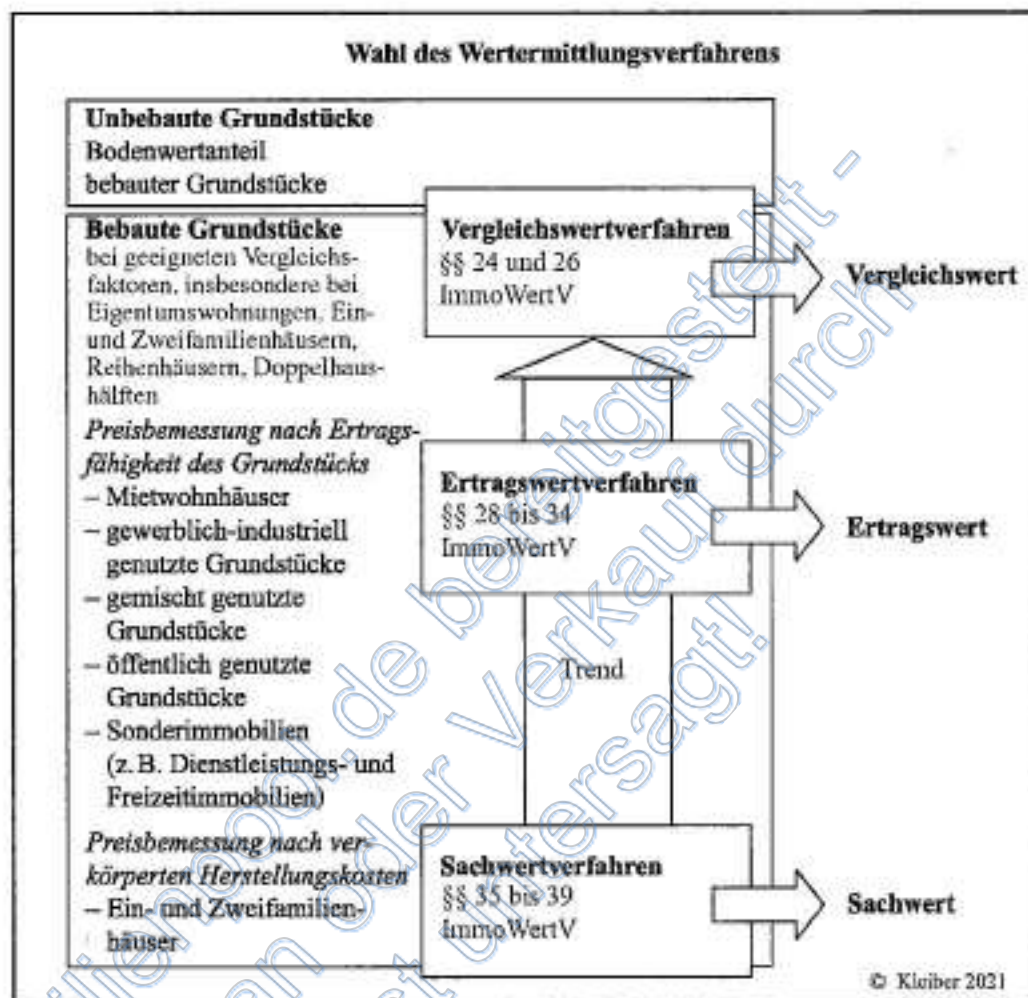
Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätstichtag zugrunde zu legen.

Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den

Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u.a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Die für die Wertermittlung grundlegenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind in der Anlage "Literaturverzeichnis" aufgeführt.





Wahl des Wertermittlungsverfahrens § 8 ImmoWertV

© Kleiber 2021



## 4.2. Methodik

### 4.2.1. Methodik der Bodenwertermittlung

Bodenwert  
 (§ 40 ImmoWertV)

Der Bodenwert, vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhanden baulichen Anlagen, ist vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln. Oftmals ist jedoch eine Vergleichswertermittlung mangels ausreichender und auswertungsfähiger Vergleichspreise nicht möglich. Auch stehen beim örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte alternative Daten zur Umrechnung und Anpassung nicht in dem benötigten Umfang zur Verfügung. Aus diesen Gründen lässt neben oder anstelle von Vergleichspreisen die ImmoWertV gemäß Absatz 2 zur Bodenwertermittlung die Verwendung geeigneter Bodenrichtwerte bzw. einen objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert zu. Der Bodenrichtwert ist gemäß § 13 ImmoWertV der Bodenwert bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück ist dabei ein unbebautes, fiktives Grundstück, dessen Merkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen Merkmalen der Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Steht weder eine ausreichende Zahl an Vergleichspreisen noch ein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden.

Nachvollziehbarkeit

Die Nachvollziehbarkeit eines Marktwertgutachtens hängt auch wesentlich von einer sachgerechten Aufbereitung der Vergleichspreisdaten ab. Diese Aufbereitung ist Aufgabe des Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

Der Sachverständige müsste im Rahmen dieses Gutachtens zunächst selbst sämtliche Vergleichsdaten erfassen und aufbereiten. Diese Wertermittlungsaufgabe scheitert aber bereits im Ansatz, da hierfür die Kenntnis des tatsächlichen baulichen Nutzungsmaßes, des Verhältnisses zwischen Wohn- und Nutzfläche und der tatsächlich erzielbaren Erträge dem Gutachter bekannt sein müssten, dies aber nur durch Auskünfte der jeweiligen Eigentümer bzw. durch Einsicht in die entsprechenden Bauvorlagen möglich wäre. Die Beschaffung derartiger Unterlagen setzt das Einverständnis aller Betroffenen bzw. deren Erteilung der jeweiligen Vollmachten für den privaten Sachverständigen voraus.

Bodenrichtwert  
 (§§ 10 bis 13 ImmoWertV)

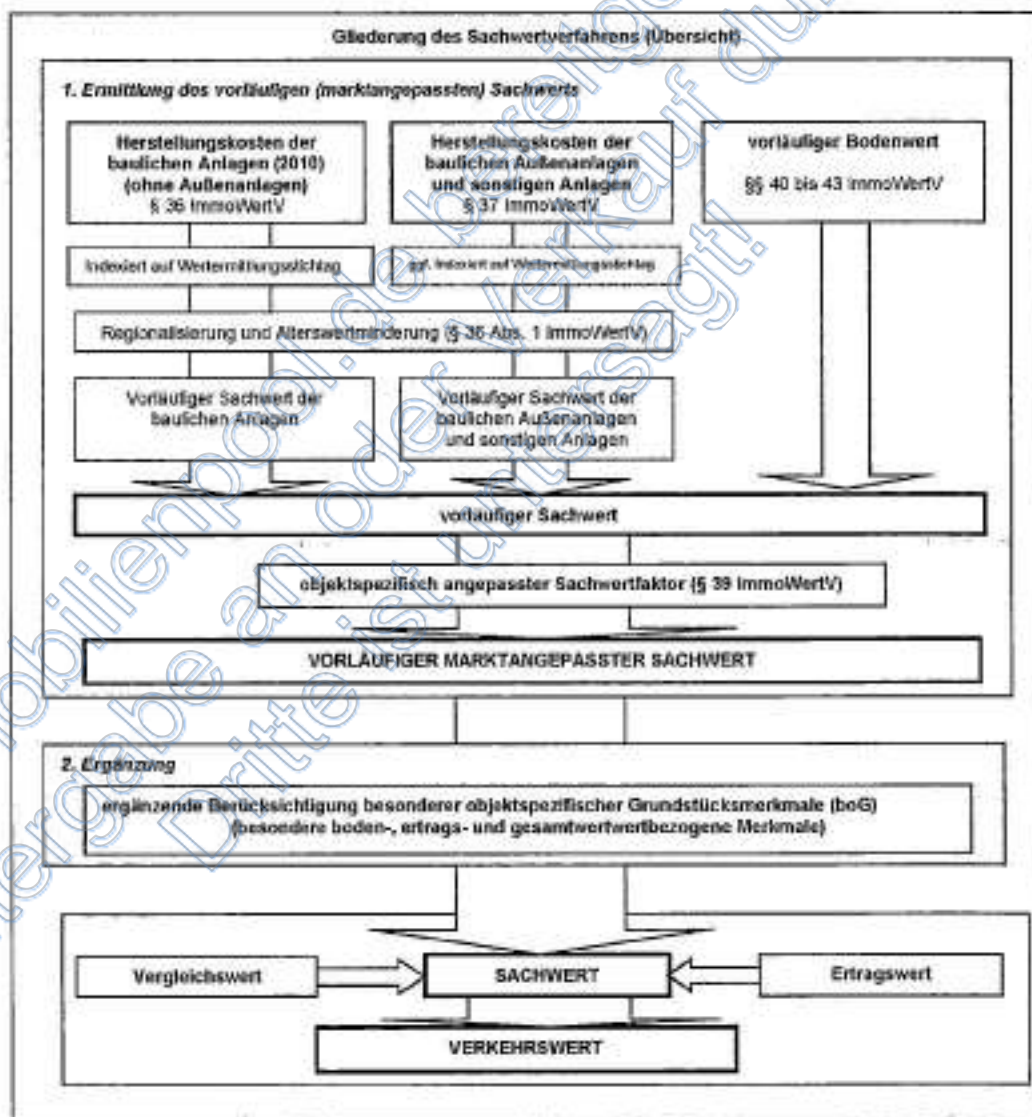
Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den Wert beeinflussenden Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Marktwertes von dem Bodenrichtwert.



#### 4.2.3. Methodik des Sachwertverfahrens

Sachwertverfahren  
 (§ 35 ImmoWertV)

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.





#### Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren. 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 Wertermittlungssichttag 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), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungssichttag ist der für den Wertermittlungssichttag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden. Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

#### Normalherstellungskosten (§ 36 ImmoWertV Abs. 2) (Anlage 4)

Die Normalherstellungskosten werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Gutachter auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 angesetzt. Der Ansatz der Normalherstellungskosten ist den 'Normalherstellungskosten 2010' des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau entnommen worden.

Von immobilienportal.de  
Weitergabe an Dritte  
Drift



In den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige Bauteile und Einrichtungen

Bei der Ermittlung der BGF oder BRI werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile (vormals „besondere Bauteile“) nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in der Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu den bei der Rauminhalts- oder Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören z.B. Kelleraußentreppen, Eingangstreppe und Eingangsüberdachungen, unter Umständen auch Balkone und Dachgauben. Sofern diese Bauteile eine Wertrelevanz haben, ist der Wert dieser Gebäudeteile ist i.d.R. zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen. Weiter berücksichtigen die NHK nur Herstellungskosten von Gebäuden mit normalen, d.h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt gegebenenfalls vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen. Unter den vormals „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 Ausstattungsstandards miteingefasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt. Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen) sind in den 'Normalherstellungskosten 2010' des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau enthalten.

Restnutzungsdauer  
(§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die nutzbaren baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die Restnutzungsdauer ist nach sachverständig zu schätzen und steht nicht im direkten Zusammenhang mit der Errichtung des Gebäudes.

Alterswertminderungsfaktor  
(§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung ist die Minderung der durchschnittlichen Herstellungskosten wegen Alters.

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln (lineares Abschreibungsmodell).



### 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. Abschläge für nicht disponible oder 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, wobei i.d.R. die tatsächlich erforderlichen Aufwendungen zur Wiederherstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig zu schätzen sind, da nur zerstörungsfrei untersucht wird und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadenssachverständigen notwendig). Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Wertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

### Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

Die Kosten der Außenanlagen werden im Normalfall mit einem Prozentsatz der durchschnittlichen Herstellungskosten erfasst. Die Ansätze liegen erfahrungsgemäß je nach Art und Umfang zwischen 4 und 8 %. Schutz- und Gestaltungsgrün ist im Bodenwertansatz abgegolten.

Von immobilienpool  
Weitergabe an  
Dritte ist



#### 4.2.3.1.      Methodik der Marktanpassung

Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV)

Sonstige bisher noch nicht erfasste, den Marktwert beeinflussende Merkmale (insbesondere eine wirtschaftliche Überalterung, Baumängel, Bauschäden, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, aber auch wohnungs- und mietrechtliche Bindungen) werden nach in geeigneter Weise durch einen Abschlag / Zuschlag berücksichtigt.

Nach herrschender Meinung werden diese Einflüsse im gewöhnlichen Geschäftsverkehr als unmittelbar mit dem Marktwert im Zusammenhang stehend beurteilt.

Zur besseren Zuordnung wird der Sachverständige diese direkt in der Gebäudebewertung berücksichtigen. Um der gesetzlichen Regelung der ImmoWertV zu entsprechen, wird die allgemeine Marktanpassung auf den unbelasteten Marktwert angewendet.

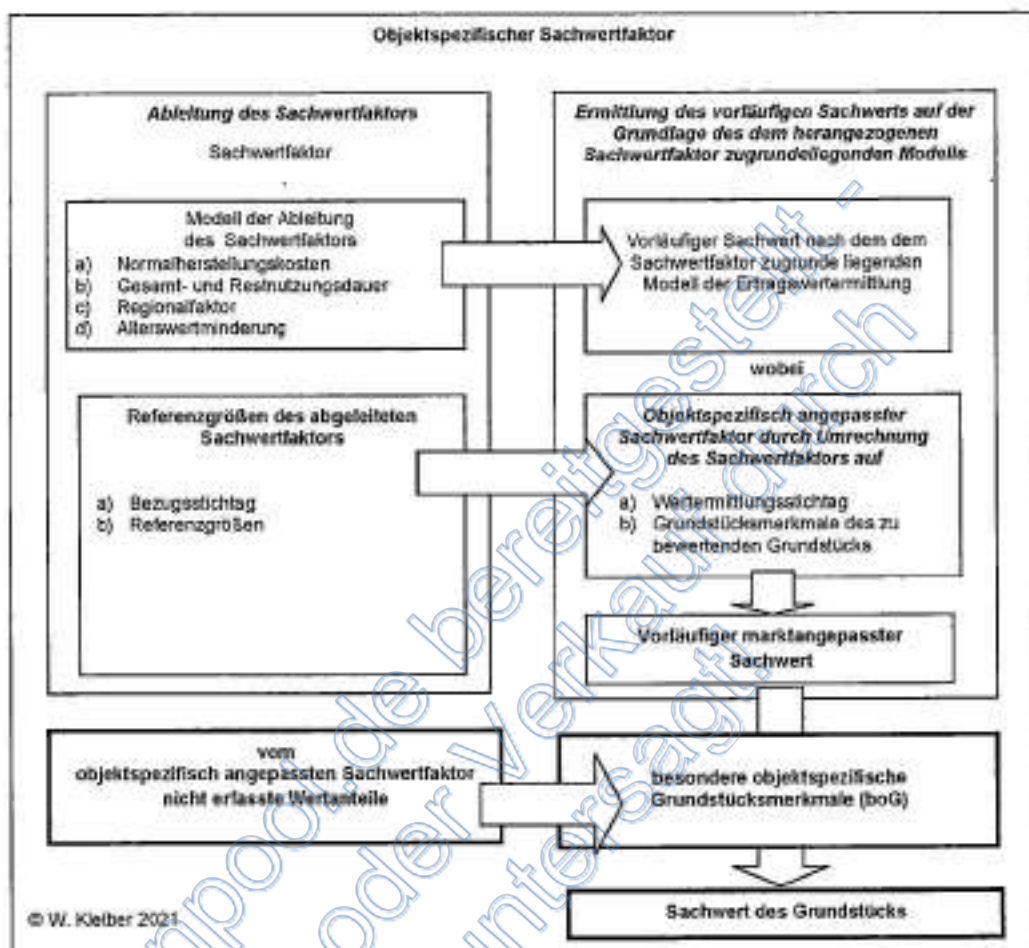
Allgemeine Marktanpassung

Auf dem örtlichen Grundstücksmarkt können Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (d.h. ohne wesentliche Baumängel und Bauschäden bzw. ohne mietrechtliche Bindungen) am Wertermittlungstichtag unterhalb / oberhalb des ermittelten Sachwerts liegen.

Alle Sachwertfaktoren sind darüber hinaus zeitabhängige Größen.

Von immobilienpool.de oder  
Weitergabe an oder  
Dritte ist untersagt





Ableitung von Sachwertfaktoren  
© Kleiber 2021



#### 4.3.      Wertermittlung - Gemeindestraße 13

##### 4.3.1.      Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021)

###### Marktwertbildendes Verfahren

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrs-/Marktwert 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 basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert nutzbarer baulicher Anlagen (Wert der Gebäude, der sonstigen Anlagen und der baulichen Außenanlagen) ermittelt.

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



#### 4.3.2. Bodenwertermittlung

##### 4.3.2.1. Bodenrichtwert

**Richtwert**      in der Lage des Bewertungsobjektes

**Stichtag / Wert**      01.01.2024 = 115,00 € / m<sup>2</sup>

**Eigenschaften der Richtwertzone**      Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf:

Bauliche Nutzung: MD  
 Erschließungsbeitrag: frei  
 Grundstücksgröße: 600 m<sup>2</sup>  
 Anzahl der Vollgeschosse: 2  
 Bauweise: geschlossen

##### 4.3.2.2. Ermittlung des Bodenwertes

**Allgemeines**      Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und des Verhältnisses der Maße der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt, wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 20.05.2025 wie folgt ermittelt:

**erschließungsbeitragsfreies Bau-** 91,00 m<sup>2</sup> \* 132,25 €/m<sup>2</sup> = 12.034,75 €  
**land**      (siehe differenzierte Nebenrechnung)

**Davon sind Zonen dem bebauten Grundstücksteil zuzuordnen**

erschließungsbeitragsfreies      91 m<sup>2</sup>  
 Bauland

**Gesamtwert der nicht selbstständigen Flächen**      12.034,75 €

**Grundstücksgröße**      91 m<sup>2</sup>

**Bodenwert ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale**      12.034,75 €

**objektspezifische Grundstücksmerkmale (allgemein)**      0,00 €

**objektspezifische Grundstücksmerkmale (selbstständig nutzbare Flächen)**      0,00 €

**Bodenwert mit objektspezifischen Grundstücksmerkmalen**      12.034,75 €



**4.3.2.3. Nebenrechnungen der Bodenwertermittlung****4.3.2.3.1. Bodenrichtwert / Differenzen zum Bewertungsgrundstück****Abweichung Ab- / Zuschläge**

der Grundstücksgröße	15,00 % =	17,25 €/m <sup>2</sup>
Summe der Abweichungen:	=	17,25 €/m <sup>2</sup>

Quadratmeterpreis nach der Berücksichtigung der Abweichungen 132,25 €

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



#### 4.3.3. Sachwertermittlung

##### Allgemeines

Das Sachwertverfahren ist in §§ 35-37 ImmoWertV 2021 gesetzlich geregelt. Der Sachwert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen. Der Wert der nutzbaren baulichen Anlagen (Gebäude und bauliche Außenanlagen) wird im Sachwertverfahren auf der Grundlage von Herstellungskosten ermittelt. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) darf auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden.

##### 4.3.3.1. Berechnung des Gebäudewerts: Wohnhaus

Bruttogrundfläche (BGF) in m²	162
Fiktives Baujahr des Gebäudes	1957
Quelle	Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten“ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, hier: freistehende Einfamilienhäuser, Typ 1.31 Erdgeschoss, Obergeschoss, vollausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert
Normalherstellungskosten <sup>1</sup> im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)	776,80 €/m² BGF
Korrektur aufgrund der Bauweise	Die dem Gebäudetypenblatt freistehende Einfamilienhäuser, Typ 1.31 entnommenen 776,80 €/m² werden auf die Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts unter Einbeziehung der Baunebenkosten auf der Grundlage von Korrekturfaktoren wie folgt ermittelt:
manueller Korrekturfaktor A	Korrekturfaktor 1,00
manueller Korrekturfaktor B	Korrekturfaktor 1,00
Korrekturfaktor für Drempel	Korrekturfaktor 1,00
Korrektur	$776,80 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \cdot 1,00 \cdot 1,00 \cdot 1,00 = 776,80 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$
Korrektur aufgrund der Region	Die Regionalisierung der so ermittelten Normalherstellungskosten ergibt auf der Grundlage von regionalen Korrekturfaktoren
für die Ortsgröße (hier: 1.300)	Korrekturfaktor 1,00
für das Bundesland (hier: Rheinland-Pfalz)	Korrekturfaktor 1,00
Korrektur	$776,80 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \cdot 1,00 \cdot 1,00 = 776,80 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)	776,80 €/m² BGF
Wertermittlungsstichtag	20.05.2025

<sup>1</sup> Siehe Nebenrechnung auf Seite 27



<b>Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (im Basisjahr = 100)</b>	184,04	
<b>Normalherstellungskosten (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%) am Wertermittlungsstichtag</b>	$776,80 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \cdot 184,04 / 100 = 1.429,62 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$	
<b>Herstellungswert des Gebäudes (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)</b>	231.598,44 €	
<b>Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag BGF* Normalherstellungskosten</b>	$162,00 \text{ m}^2 \text{ BGF} \cdot 1.429,62 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	231.598,44 €
<b>Gesamtnutzungsdauer</b>	80 Jahre	
<b>Restnutzungsdauer<sup>2</sup></b>	12 Jahre	
<b>Wertminderung wegen Alters (Linear) 85,00 % der Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)</b>		- 196.858,67 €
<b>Gebäudezeitwert</b>		34.739,77 €
<b>4.3.3.1.1. Objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>		
<b>Sonstige Anlagen<sup>3</sup> 2,88 % vom Zeitwert</b>	1.000,00 €	
<b>Besondere Einrichtungen<sup>4</sup> 2,88 % vom Zeitwert</b>	1.000,00 €	
<b>Faktoren der objektspezifischen Marktanpassung</b>		
<b>Bauschäden / -mängel<sup>5</sup> -42,31 % vom Zeitwert</b>	-14.700,00 €	
<b>Summe der objektspezifischen Grundstücksmerkmale (der Gebäudewertermittlung)</b>		-12.700,00 €
<b>Vorläufiger Gebäudesachwert inkl. der objektspezifischen Grundstücksmerkmale</b>		22.039,77 €

<sup>2</sup> Siehe Nebenrechnung auf Seite 11

<sup>3</sup> Siehe Nebenrechnung auf Seite 27

<sup>4</sup> Siehe Nebenrechnung auf Seite 27

<sup>5</sup> Siehe Nebenrechnung auf Seite 28



#### 4.3.3.1.2. Nebenrechnungen der Gebäudewertermittlung

##### 4.3.3.1.2.1. Nebenrechnung NHK 2010 zu Wohnhaus

Kostenkennwerte (in €/m <sup>2</sup> BGF) für Gebäudetyp freistehende Einfamilienhäuser, Typ 1.31	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
	720	800	920	1.105	1.385

Bauteil	Gewicht	Standardstufe				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23	50	50			
Dach	15		100			
Fenster und Außentüren	11	50	50			
Innerwände und -türen	11		100			
Deckenkonstruktion und Treppen	11		100			
Fußböden	5		100			
Sanitäreinrichtungen	9		100			
Heizung	9	100				
Sonstige technische Ausstattung	6	50	50			

(alle Angaben in %)

Bauteil	Rechnung	Ergebnis
Außenwände	23 % * 50 % * 720 €/m <sup>2</sup> BGF + 23 % * 50 % * 800 €/m <sup>2</sup> BGF	174,80 €/m <sup>2</sup> BGF
Dach	15 % * 100 % * 800 €/m <sup>2</sup> BGF	120,00 €/m <sup>2</sup> BGF
Fenster und Außentüren	11 % * 50 % * 720 €/m <sup>2</sup> BGF + 11 % * 50 % * 800 €/m <sup>2</sup> BGF	83,60 €/m <sup>2</sup> BGF
Innerwände und -türen	11 % * 100 % * 800 €/m <sup>2</sup> BGF	88,00 €/m <sup>2</sup> BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	11 % * 100 % * 800 €/m <sup>2</sup> BGF	88,00 €/m <sup>2</sup> BGF
Fußböden	5 % * 100 % * 800 €/m <sup>2</sup> BGF	40,00 €/m <sup>2</sup> BGF
Sanitäreinrichtungen	9 % * 100 % * 800 €/m <sup>2</sup> BGF	72,00 €/m <sup>2</sup> BGF
Heizung	9 % * 100 % * 720 €/m <sup>2</sup> BGF	64,80 €/m <sup>2</sup> BGF
Sonstige technische Ausstattung	6 % * 50 % * 720 €/m <sup>2</sup> BGF + 6 % * 50 % * 800 €/m <sup>2</sup> BGF	45,60 €/m <sup>2</sup> BGF
Summe		776,80 €/m <sup>2</sup> BGF
Ausstattungsstandard		1,71

##### 4.3.3.1.2.2. Nebenrechnung sonstige Anlagen

Bezeichnung	Wert
Schuppen	1.000,00 €
Summe	1.000,00 €

##### 4.3.3.1.2.3. Nebenrechnung Besondere Einrichtungen

Bezeichnung	Wert
Photovoltaikmodule	1.000,00 €
Summe	1.000,00 €



**4.3.3.1.2.4. Nebenrechnung Bauschäden / -mängel<sup>6</sup> - Einzelaufstellung**

Bezeichnung	Wert		Ant. Wert
allgemeiner Unterhaltungsschaden (78 m <sup>2</sup> x 150 €/m <sup>2</sup> )	11.700,00 €		11.700,00 €
Schädlingsbefall	3.000,00 €		3.000,00 €

**Summe** 14.700,00 €

<sup>6</sup> Eine differenzierte Untersuchung durch einen Bauschadenssachverständigen wird empfohlen.



#### 4.3.3.2.      Außenanlagen

<b>Zusammenstellung der Herstellungskosten aller Gebäude</b>	231.598,44 €	
<b>Berechnung der Außenanlagen</b>	prozentual	
<b>Allgemeines</b>	Die Außenanlagen werden bei vergleichbaren Objekten in der Regel prozentual mit 4 % bis 8 % der Herstellungskosten veranschlagt und berücksichtigt. Die Außenanlagen des Bewertungsobjektes werden mit 5,00 % der Herstellungskosten bewertet.	
<b>5,00 % aus 231.598,44 €</b>	11.579,92 €	
<b>Herstellungskosten der Außenanlagen (inkl. Baunebenkosten)</b>	11.579,92 €	
<b>Gesamtnutzungsdauer</b>	80 Jahre	
<b>Restnutzungsdauer (geschätzt)</b>	12 Jahre	
<b>Wertminderung wegen Alters 85,00 % der Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)</b>	- 9.842,93 €	
<b>Wert der Außenanlagen insgesamt</b>		1.736,99 €

#### 4.3.3.3.      Zusammenfassung der Sachwerte

<b>Summe der Gebäude ohne objekt-spezifische Grundstücksmerkmale</b>	34.739,77 €
<b>Wert der Außenanlagen</b>	1.736,99 €
<b>Nicht selbstständiger Bodenwertanteil</b>	12.034,75 €
<b>Vorläufiger Sachwert</b>	48.511,51 €



#### 4.3.3.4. Anpassung an den Grundstücksmarkt (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV 2021)

##### Zuschlag / Abschlag

Auf dem örtlichen Grundstücksmarkt liegen Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (d.h. ohne wesentliche Baumängel und Bauschäden bzw. ohne mietrechtliche Bindungen) am Wertermittlungstichtag rund 30 % abweichend des ermittelten Sachwerts.

Um die allgemeine Marktanpassung nach § 6 Abs. 2 ImmoWertV 2021 durchzuführen ist der vorläufige Sachwert ohne besondere objektspezifische Merkmale im Folgenden zu ermitteln.

<b>Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt (ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)</b>	48.511,51 €
<b>Allgemeiner Marktanpassungs-Zu- / Abschlag hier 30 %</b>	14.553,45 €
<b>Marktangepasster Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt</b>	63.064,96 €
<b>Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (selbstständig nutzbare Flächen)</b>	0,00 €
<b>Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (allgemein)</b>	0,00 €
<b>Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Sachwertermittlung</b>	-12.700,00 €
<b>Marktangepasster Sachwert des Grundstücks</b>	50.364,96 €
<b>Gerundeter Sachwert</b>	rd. 50.000 €
<b>Anteil ½ (marktangepasst - 20 %)</b>	rd. 20.000 €



## 5.    **Zubehör**

Der Zubehörbegriff ergibt sich aus § 55 ZVG und § 97 BGB mit einer ergänzenden kasuistisch gefassten Aufzählung in § 98 BGB.

Zubehör wurde bei der Besichtigung nicht vorgefunden.

## 6.    **Wertbeeinflussende Belastungen**

Es bestehen keine wertbeeinflussenden Belastungen, bis auf den Eintrag der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft vom 28.01.2025.

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



## 7. Verkehrswert

Objekte mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden am Wertermittlungstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die in der Nähe des Sachwerts liegen.

Der Sachwert wurde mit rd. 50.000 € (1/2 Anteil: 20.000 €) ermittelt.

Der Verkehrswert (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch)

für das bebaute Grundstück in

**55599 Siefersheim**  
**Gemeindestraße 13**

**Gemarkung**                      Siefersheim

**Flur**                                      1  
**Flurstück**                              91

wurde zum Wertermittlungstichtag 20.05.2025 mit

**50.000 € (1/2 Anteil: 20.000 €)**

in Worten: Fünfzigtausend EURO (1/2 Anteil: Zwanzigtausend EURO) geschätzt.

Zubehör ist nicht vorhanden.

Wertbeeinflussende Belastungen bestehen nicht, bis auf den Eintrag der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft vom 28.01.2025.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt.

Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Mainz, 18.08.2025



*Strokowsky*  
 \_\_\_\_\_  
 Strokowsky

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.



## 8. Rechtsgrundlagen der Marktwertermittlung

<b>BauGB</b>	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 geändert wurde, veröffentlicht in verschiedenen Quellen
<b>BauGB-MaßnahmenG</b>	Maßnahmengesetz zum BauGB in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 06.05.1993 (BGBl. I 1993 S. 622); aufgehoben mit dem BauROG
<b>BauNVO</b>	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
<b>BGB</b>	Bürgerliches Gesetzbuch, z. B. Beck-Texte im dtv, 83. Auflage 2019, dtv Verlagsgesellschaft
<b>ErbbauVO</b>	Erbbaurechtsverordnung - Verordnung über das Erbbaurecht vom 15.01.1919 (RGBl. 1919, 72, 122) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850) Die Erbbaurechtsverordnung wurde am 30.11.2007 in "Gesetz über das Erbbaurecht" (Erbbaurechtsgesetz - ErbbauRG) umbenannt.
<b>ImmoWertV 2021</b>	Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)
<b>NHK 2010</b>	Normalherstellungskosten 2010 Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (SW-RL) vom 05.09.2012
<b>WertR 2006</b>	Wertermittlungsrichtlinien 2006
<b>WoFG</b>	Wohnraumförderungsgesetz, verkündet als Art. 1 des Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts vom 13.09.2001 (BGBl. I S. 2376) mit späterer Änderung am 01.01.2002, zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz vom 19.07.2002 (BGBl. I S. 2690)
<b>WoFIV</b>	Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346), in Kraft seit 01.01.2004
<b>Wohnungseigentumsgesetz</b>	Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15.03.1951 (BGBl. I 1951, 175, 209), zuletzt geändert durch Art. 25 vom 23.07.2002 (BGBl. I 1994, S. 2850), teilweise geändert, 05.12.2014 (BGBl. I S. 1962)
<b>II. BV</b>	Zweite Berechnungsverordnung - Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen vom 12.10.1990 (BGBl. I 1990, S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 3 Verordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S.)



## 9. Verzeichnis der Anlagen

Fotos

Übersichtskarte

Katasterkarte

Geschosspläne

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



### 9.1. Fotos



Ansicht von Westen

Ansicht von Nord-Westen







Ansicht von Süd-Westen

Ansicht von Nord-Osten







Hauseingang

Vorgarten mit Schuppen







Vorgarten

Hauszugang





## 9.2. Übersichtskarte

©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2025), dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de>©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2025), dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de>



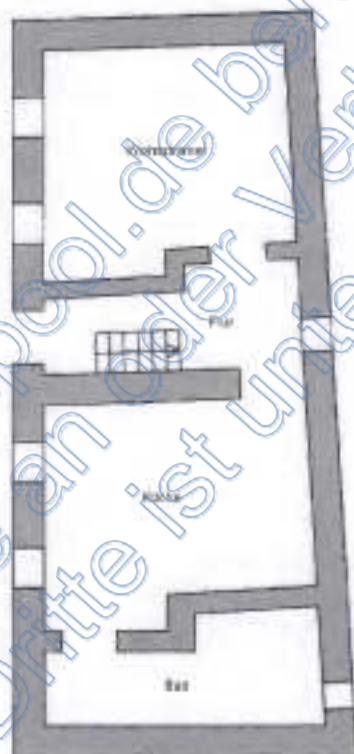
**9.3. Katasterkarte****unmaßstäblich**

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



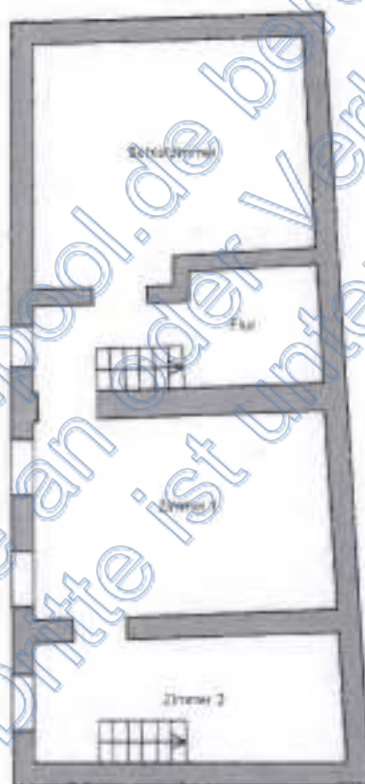
#### 9.4. Geschosspläne

EG **unmaßstäblich**



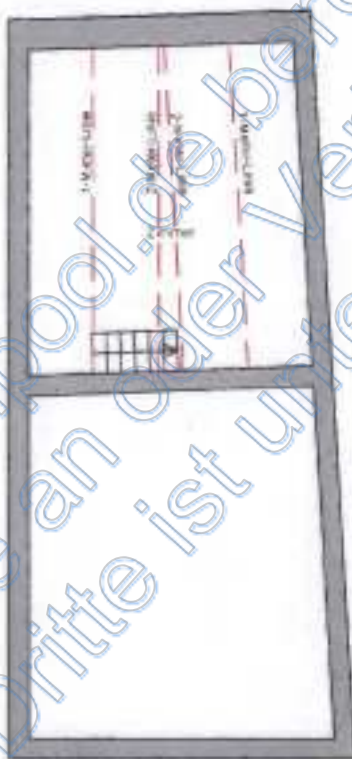
ERDGESCHOSS



OG **unmaßstäblich**

OBERGESCHOSS



DG **unmaßstäblich**

DACHGESCHOSS