

Kein Original!
Gutachten!

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

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

Gluckstraße 2
55543 Bad Kreuznach

Datum: 26.03.2026
Az.: 2 K 45/25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Einfamilienhaus bebaute Grundstück
in 67759 Reichsthal, Birkenstraße 2



Wertermittlungstichtag: 24.02.2026

Flurstück 232/1 (Gebäude- und Freifläche)	Einzelverkehrswert	46.785,71 €
Flurstück 232/2 (Erholungsfläche)	Einzelverkehrswert	2.740,00 €

Az. des Gerichts: 2 K 45/25

Ausfertigung Nr. 4 (digitale Ausfertigung)

Dieses Gutachten besteht aus 53 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 7 Seiten.

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
2.	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	7
2.2	Gestalt und Form	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	8
2.4	Privatrechtliche Situation	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	9
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	9
2.5.2	Bauplanungsrecht	9
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	10
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	10
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	10
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	10
2.9	Besonderheiten:	11
3.	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	12
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	12
3.2	Einfamilienhaus.....	12
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	12
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	12
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	13
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	13
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	13
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	14
3.3	Außenanlagen.....	15
4.	Ermittlung des Verkehrswerts	16
4.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche	16
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	16
4.2.1.1	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....	16
4.3	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Gebäude- und Freifläche“.....	17
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	18
4.4	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Gebäude- und Freifläche“	20
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	20
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	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Gebäude- und Freifläche“	30
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	30
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	31
4.5.3	Ertragswertberechnung	33
4.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	34
4.6	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Erholungsfläche“	38
4.6.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	39
5.	Ermittlung des Verkehrswerts	40
5.1	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	40
5.1.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	40
5.1.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	40
5.1.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	41
5.1.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	41
5.1.5	Verkehrswert	42
6.	Aufteilung des Verkehrswertes nach den einzelnen Flurstücken	43
6.1	Flurstück 232/1 (Gebäude- und Freifläche	43
6.2	Flurstück 232/2 (Erholungsfläche)	43
7.	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	45
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	45
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	46
7.3	Verwendete fachspezifische Software	46
8.	Verzeichnis der Anlagen	47

1. Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus
Objektadresse:	Birkenstraße 2 67759 Reichsthal
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Reichsthal, Blatt 159, lfd. Nr. 11
Katasterangaben:	Gemarkung Reichsthal, Flurstück 232/1, Gebäude- und Freifläche, Fläche 396 m ² ; Gemarkung Reichsthal, Flurstück 232/2, Erholungsfläche, Fläche 415 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag	Gemäß Beweisbeschluss des Amtsgerichts Rockenhausen vom 23.01.2026 (Bl.. 2 K 45/25 der Gerichtsakte) soll durch schriftliches Sachverständigengutachten Beweis erhoben werden.
Wertermittlungstichtag:	24.02.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	24.02.2026 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 24.02.2026 wurden die Prozessparteien durch Einschreiben mit Rückschein vom 02.02.2026 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Die Prozessparteien sind zum Ortstermin nicht erschienen. Das Objekt konnte nur von außen besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 07.10.2025 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Flurkartenauszug • Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohn- und Nutzflächen • Auskunft aus dem Sprengnetter-Marktdatenshop • behördliche Auskünfte

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Donnersbergkreis
Ort und Einwohnerzahl:	Reichsthal (ca. 100 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Kaiserslautern (ca. 25 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Mainz (ca. 81 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B48 (ca. 11 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A63, Winnweiler (ca. 20 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Regionalbahnhof Rockenhausen (ca. 12 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main (ca. 110 km entfernt)

Demographie

Gemeinde und Flächenstruktur

Die Ortsgemeinde Reichsthal liegt im Donnersbergkreis, Rheinland-Pfalz, und gehört zum Raumtyp „Ländliche Region – Kleinstädtischer, dörflicher Raum“. Die Gemeindefläche beträgt 2,17 km². Die Bebauung erfolgt überwiegend im Wohngebiet mit kleinteiliger, dörflicher Struktur und geringer urbaner Verdichtung.

Einwohnerzahl, Bevölkerungsdichte und Entwicklung

Zum Stichtag 31.12.2023 verzeichnet die Gemeinde Reichsthal 103 Einwohner (52 männlich, 51 weiblich), was einer Bevölkerungsdichte von 51 Einwohnern je km² entspricht. Damit liegt die Gemeinde deutlich unter dem Landes- und bundesweiten Durchschnitt.

Die Bevölkerungsentwicklung zeigt einen stetigen Rückgang. Im Zeitraum 2022-2023 sank die Einwohnerzahl um 6,4 %. In einer 10-Jahres-Betrachtung (2013-2023) ist ein Rückgang von 3,7 % festzustellen. Diese Entwicklung entspricht dem Trend vergleichbarer ländlicher Regionen und signalisiert eine moderate Schrumpfung.

Bevölkerungsprognose

Prognosen des Bundesamts für Bauwesen und Raumordnung (BBSR) für den Donnersbergkreis prognostizieren für den Zeitraum bis 2035 eine stagnierende Entwicklung (+0,4 %). Für den Zeitraum bis 2045 wird eine leichte Schrumpfung (-1,7 %) erwartet. Exogene Faktoren, wie Zu- und Abwanderung, Überalterung sowie strukturelle Veränderungen, können Einfluss nehmen, werden von den amtlichen Modellen jedoch nur bedingt abgebildet.

Altersstruktur und Binnenwanderung

Für Reichsthal ist, analog vergleichbarer Gemeinden im Donnersbergkreis, eine demografische Überalterung zu beobachten. Die Altersgruppe der Erwerbspersonen nimmt infolge der Binnenwanderung (Abwanderung jüngerer Bewohner in urbane Räume) ab. Dies spiegelt sich in der kontinuierlichen Schrumpfung und dem geringen Anteil junger Haushalte wider.

Arbeitsmarkt und Einkommen

Die Arbeitslosenquote beträgt im Donnersbergkreis 5,6 % (Stand November 2025), liegt damit leicht über dem Landesdurchschnitt (5,4 %) und unter dem Bundesdurchschnitt (6,1 %). Das durchschnittliche verfügbare Einkommen der privaten Haushalte erreicht 25.076 € pro Jahr (2022), ebenfalls unter den landes- und bundesweiten Werten, was die ländliche Prägung und begrenzte Kaufkraft verdeutlicht.

Wohnungsleerstand

Der Anteil leerstehender Wohnungen lag im Jahr 2011 bei 10,4 % (BBSR-Zensus). Nach Berechnung und Hochrechnung per Mikrozensus fiel der Leerstand bis 2022 auf 6,8 %. Damit liegt die Gemeinde über dem Kreiswert (5,4 %) und Landeswert (4,8 %). Der Leerstand konzentriert sich meist auf ältere und schwer vermittelbare Gebäude. Die Entwicklung ist typisch für ländliche Strukturen, mit begrenztem Zuzug und tendenziell stagnierendem Markt.

Bauliche Aktivität

Die Statistik der Bau-Genehmigungen und Fertigstellungen zeigt, dass in den vergangenen Jahren innerhalb der Gemeinde kaum Neubautätigkeit zu verzeichnen war. Im Jahr 2023 wurden keine Bau-Genehmigungen für Wohngebäude erteilt und keine Fertigstellungen ausgewiesen. Dadurch wird die geringe Dynamik des Immobilienmarktes vor Ort unterstrichen.

Zusammenfassung

Die demografische und strukturelle Entwicklung in Reichsthal charakterisiert die Gemeinde als typischen Vertreter eines ländlichen Siedlungsraums mit moderater Schrumpfung, ausgeprägtem Leerstand, begrenzter Kaufkraft und einer konstant niedrigen Neubauaktivität. All diese Faktoren wirken sich unmittelbar auf Angebot, Nachfrage und die Marktgängigkeit von Immobilien vor Ort aus.

Quellen:

- Statistisches Bundesamt (Destatis), Gemeindedaten
- Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, BBSR-Bevölkerungsprognosen
- Bundesagentur für Arbeit, Zeitreihen und Kreisstatistik
- Sprengnetter ImmoMarktReport, Analyse vom 25.03.2026
- Wegweiser Kommune

Marktlage, Angebot und Nachfrage am Immobilienmarkt Reichsthal

Lagescore (Punkte von -10 bis +10)

Postleitzahlgebiet	-4	ausreichend
Kreis / kreisfreie Stadt	-4	ausreichend
Bundesland	-1	befriedigend
Deutschland	0	befriedigend

Quelle: Sprengnetter-Lagescore; Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH; Stand: Okt 2025

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Reichsthal, einer ländlich strukturierten Gemeinde mit moderater Schrumpfung und typischen Merkmalen eines strukturschwachen Standorts. Die Nachfrage nach Immobilien ist am Bewertungsstandort gering, während das Angebot – vor allem von Bestandsimmobilien – die Nachfrage übersteigt. Dies führt dazu, dass Objekte häufig längere Vermarktungszeiten aufweisen und ein verbreiteter Leerstand besteht. Potenzielle Käufer stammen überwiegend aus der Region; Zuzug von außerhalb oder Investorenaktivität ist nicht feststellbar.

Die begrenzte Kaufkraft am Standort und die stagnierende Bevölkerungsentwicklung wirken sich in den vergangenen Jahren kontinuierlich belastend auf die Marktgängigkeit von Immobilien aus. Der Markt ist geprägt von geringer Transaktionszahl und einem hohen Anteil schwer vermittelbarer Objekte. Eine nachhaltige Wertsteigerung ist vor Ort nicht zu erwarten, vielmehr besteht ein erhöhtes Risiko weiterer Wertverluste – insbesondere angesichts der demografischen Entwicklung und begrenzten baulichen Aktivität.

Der Bodenrichtwert für Wohnbauflächen in Reichsthal wurde zum Stichtag 01.01.2024 mit 35 €/m² ausgewiesen, zum 01.01.2026 auf 33 €/m² angepasst. Die jüngste Entwicklung dokumentiert einen leichten Rückgang des Bodenwerts, was die stagnierende bis rückläufige Nachfragesituation und die strukturellen Herausforderungen am Standort widerspiegelt. Diese Entwicklung folgt dem Trend vergleichbarer ländlicher Regionen im Donnersbergkreis, in denen nach einem mehrjährigen Anstieg der Bodenpreise eine Plateauphase und ein rückläufiger Verlauf zu beobachten sind. Die Kombination aus rückläufiger Einwohnerzahl, verbreitetem Leerstand und sinkenden Bodenrichtwerten verdeutlicht, dass das Bewertungsobjekt nur eingeschränkt marktgängig ist und ein erhöhtes Risiko für weitere Wertverluste besteht.

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Ortskern;
Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 12 km entfernt;
Schulen und Ärzte ca. 12 km entfernt;
Verwaltung (Verbandsgemeindeverwaltung) ca. 12 km entfernt;
einfache Wohnlage

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

überwiegend wohnbauliche Nutzungen

Beeinträchtigungen:

keine

Topografie:

leicht hängig;
von der Straße abfallend

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:

ca. 18 m;

Grundstücksgröße:

insgesamt 811,00 m²;

Bemerkungen:

unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Gemeindestraße

Straßenausbau:

Fahrbahn aus Bitumen;

Gehwege beidseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung;

Kanalanschluss;

Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung des Wohnhauses

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 25.02.2026 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

Anmerkung:

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

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vor.

Hiernach besteht in Abteilung II und III des Grundbuchs von St. Alban, Blatt 559, folgende Eintragung: Zwangsversteigerungsvermerk

Schuldverhältnisse, die gegebenenfalls in Abteilung III des Grundbuchs eingetragen sind (z. B. Grundschulden und Hypotheken), werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass valutierende Schulden im Rahmen der Preis- bzw. Erlösaufteilung im Zwangsversteigerungsverfahren sachgemäß behandelt werden.

Herrschervermerke:

keine

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 26.02.2026 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Denkmalschutz:	Das Objekt ist nicht im Verzeichnis der Kulturdenkmäler der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz gelistet.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) dargestellt.
---------------------------------------	---

Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich gilt der rechtskräftige Bebauungsplan „Gemeinde Reichsthal“, rechtskräftig am 02.07.2009 mit u.a. folgenden Festsetzungen:
---------------------------------	--

- GRZ 0,4
- GFZ 0,8
- Offene Bauweise
- Vollgeschosse II max.

Es wird von einem genehmigten Bestand ausgegangen, das Gebäude entspricht offenkundig den Planungsvorgaben. Die Legalität wird im Gutachten unterstellt.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.
Laut schriftlicher Auskunft vom 03.03.2026 der Kreisverwaltung Donnersbergkreis konnten keine Bauunterlagen zur Verfügung gestellt werden.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

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

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
Das Objekt ist leerstehend.

2.9 Besonderheiten:

Schätzung des Baujahres bei fehlenden Bauunterlagen und ausschließlich durch Außenbesichtigung

Da im Rahmen der Zwangsversteigerung keine Bauunterlagen vorlagen und eine Innenbesichtigung nicht möglich war, wurde das Baujahr des Gebäudes anhand der bei der Außenbesichtigung festgestellten baujahrestypischen Merkmale (z. B. Bauweise, Fassadengestaltung, Fenster, Dachform) sachverständig geschätzt. Die Einordnung erfolgte unter Berücksichtigung allgemein anerkannter Baualtersklassen und Erfahrungswerte vergleichbarer Objekte. Aufgrund der eingeschränkten Datengrundlage ist die Baujahresschätzung mit einer erhöhten Unsicherheit behaftet. Nicht sichtbare Modernisierungen oder Schäden konnten nicht berücksichtigt werden. Die Wertermittlung erfolgte unter der Annahme, dass das Gebäude im geschätzten Baujahr errichtet wurde und keine wesentlichen, nicht erkennbaren wertbeeinflussenden Umstände vorliegen.

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss
Baujahr:	1900 (Schätzung)
Modernisierung:	keine
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Außenansicht:	Keller: Sichtmauerwerk (Bruchstein) Erdgeschoss: insgesamt verputzt und gestrichen Giebelseite Holzverkleidung

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

keine Angaben möglich, da Objekt nur von außen besichtigt. Es liegen keine Bauunterlagen vor.

Erdgeschoss:

keine Angaben möglich, da Objekt nur von außen besichtigt. Es liegen keine Bauunterlagen vor.

Dachgeschoss:

keine Angaben möglich, da Objekt nur von außen besichtigt. Es liegen keine Bauunterlagen vor.

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

Konstruktionsart:	Massivbau (soweit von außen ersichtlich)
Keller:	Bruchsteinmauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk (soweit von außen ersichtlich)
Innenwände:	Mauerwerk (Annahme des Sachverständigen)
Geschossdecken:	Holzbalken (Annahme des Sachverständigen)
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, Hauseingang vernachlässigt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach
	<u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach
	<u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton)

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung (aufgrund fehlender Innenbesichtigung Annahme des Sachverständigen)
Heizung:	keine Angabe möglich aufgrund fehlender Innenbesichtigung
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	keine Angabe möglich aufgrund fehlender Innenbesichtigung

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	keine Angabe möglich aufgrund fehlender Innenbesichtigung
Wandbekleidungen:	keine Angabe möglich aufgrund fehlender Innenbesichtigung
Deckenbekleidungen:	keine Angabe möglich aufgrund fehlender Innenbesichtigung
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Doppelverglasung
Türen:	keine Angabe möglich aufgrund fehlender Innenbesichtigung
sanitäre Installation:	keine Angabe möglich aufgrund fehlender Innenbesichtigung
besondere Einrichtungen:	keine Angabe möglich aufgrund fehlender Innenbesichtigung
Grundrissgestaltung:	keine Angabe möglich aufgrund fehlender Innenbesichtigung
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: Eingangstreppe

Besonnung und Belichtung: ausreichend

Bauschäden und Baumängel:

Fassaden- und Putzschäden

Die Außenfassade weist deutliche Abplatzungen und Schäden am Putz insbesondere im Sockelbereich sowie im Bereich der Fensterbänke auf.

Die Giebelfassade sowie die Balken und Verkleidungen zeigen starke Verwitterung, eine dunkle bis schwarzbraune Verfärbung (Holzalgerung), sowie beginnende Holzfäule und Schäden durch Feuchtigkeit. Die Außenverschalung ist an mehreren Stellen rissig, verwittert und erheblich abgenutzt.

Außenanlagen

Die Außenanlagen und der Sockel des Gebäudes sind durch Moosbewuchs sowie Feuchtigkeitsspuren gekennzeichnet. Vorgefundene gelagerte Materialien und Bauteile zeigen teils starke Verwitterungserscheinungen und sind in Teilen nicht mehr verwendbar. Zudem sind Bauschuttablagerungen vorhanden.

Eingangstreppe

Die Treppenanlage sowie die Holzverkleidungen am Eingang sind verwittert

Da das Bewertungsobjekt einen Ausstattungsstandard von 2,2 aufweist, die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) mit 80 Jahren und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) mit lediglich 12 Jahren anzusetzen ist, werden im Rahmen der Wertermittlung keine Instandhaltungskosten mehr berücksichtigt. Der Ausstattungsstandard 2,2 spiegelt einen unterdurchschnittlichen bis einfachen Ausstattungsgrad wider, was sich auch im Modernisierungsgrad (0 Modernisierungspunkte) niederschlägt. Die geringe Restnutzungsdauer resultiert somit sowohl aus dem baulichen Zustand als auch aus dem niedrigen Ausstattungsstandard und dem geringen Modernisierungsgrad.

Die verbleibende Nutzungszeit ist so kurz, dass etwaige Instandhaltungsmaßnahmen wirtschaftlich nicht mehr ins Gewicht fallen und im Wesentlichen bereits durch die verkürzte Restnutzungsdauer sowie den niedrigen Ausstattungsstandard abgebildet werden. Die Nichtberücksichtigung zusätzlicher Instandhaltungskosten entspricht den Grundsätzen der Immobilienwertermittlung, wonach bei Objekten mit niedriger Restnutzungsdauer und einfachem Ausstattungsstandard die Bewirtschaftungskosten – insbesondere die Instandhaltungskosten – als im Wertansatz der Restnutzungsdauer enthalten gelten und daher nicht mehr gesondert abgezogen werden müssen.

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand ist schlecht.

Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, befestigte Stellplatzfläche, Terrasse, Gartenanlagen und Pflanzungen, insgesamt verwahrlost

Digitale Ausfertigung

4. Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 67759 Reichsthal, Birkenstraße 2 zum Wertermittlungsstichtag 24.02.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Reichsthal	159	10	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Reichsthal		232/1	396 m ²
Reichsthal		232/2	415 m ²

Fläche insgesamt: **811 m²**

Das (Teil-)Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
Gebäude- und Freifläche	Einfamilienhaus	396 m ²
Erholungsfläche	Erholungsfläche	415 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		811 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1.1 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

4.2.1.1.1 Anwendbare Verfahren

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

Sachwertverfahren

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

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Sachwertobjekt** angesehen werden kann.

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

Ertragswertverfahren

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

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

- Auch bei mit dem Bewertungsobjekt vergleichbaren Grundstücken kalkuliert der Erwerber die Rendite seines Objekts, z. B. die eingesparte Miete, die eingesparten Steuern oder die möglichen Fördermittel.

- Für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücksarten stehen die für marktkonforme Ertragswertermittlungen erforderlichen Daten (marktüblich erzielbare Mieten, Liegenschaftszinssätze) zur Verfügung.
- Die Anwendung eines zweiten Wertermittlungsverfahrens ist grundsätzlich zur Ergebnisstützung unverzichtbar.

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

4.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Gebäude- und Freifläche“

Hinweis zur Definition des Bodenrichtwerts

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

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

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **33,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Grundstücksfläche (f)	=	900 m ²

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	24.02.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	I
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 811 m ² Bewertungsteilbereich = 396 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 24.02.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	33,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	24.02.2026	× 1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,000	E2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 33,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	900	396	× 1,074	E3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Vollgeschosse	II	I	× 1,000	E4
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 35,44 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	35,44 €/m ²	
Fläche	×	396 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	14.034,24 € <u>rd. 14.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 24.02.2026 insgesamt **14.000,00 €**.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da auf Grund der geringen zeitlichen Differenz zwischen Richtwert- und Wertermittlungsstichtag keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind.

E2

Eine Anpassung des Bodenrichtwerts an die Nutzungsart des Bewertungsgrundstücks (Einfamilienhaus) ist nicht erforderlich, weil im gesamten Dorf nur eine einzige Bodenrichtwertzone existiert. Der Gutachterausschuss hat damit zum Ausdruck gebracht, dass für das gesamte Dorfgebiet keine erheblichen Unterschiede in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen bestehen. Der veröffentlichte Bodenrichtwert gilt somit für alle Grundstücke im Dorf unabhängig von deren konkreter Nutzung. Eine weitere Anpassung würde zu einer nicht sachgerechten Differenzierung führen, für die es keine marktbasierte Grundlage gibt.

E3

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

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

veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten.

Grundstücksfläche [m²]	Umrechnungskoeffizient
100	1,14
200	1,08
300	1,05
400	1,02
500	1
600	0,99
700	0,97
800	0,96
900	0,95
1.000	0,94
1.100	0,93
1.200	0,93
1.300	0,92
1.400	0,91
1.500	0,91

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: individuell

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	396,00	1,020
Vergleichsobjekt	900,000	0,950

Anpassungsfaktor = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **1,074**

E4

Eine Anpassung des Bodenrichtwerts an die geringere Geschossigkeit des Bewertungsgrundstücks unterbleibt, weil der Gutachterausschuss keine Umrechnungskoeffizienten für die Anzahl der Vollgeschosse veröffentlicht hat. Nach der herrschenden Praxis und Rechtsprechung ist eine Anpassung des Bodenrichtwerts an Grundstücksmerkmale wie die Geschossigkeit nur dann zulässig, wenn der Gutachterausschuss entsprechende Umrechnungskoeffizienten oder Differenzierungsmerkmale vorgibt. Fehlen diese, ist davon auszugehen, dass der veröffentlichte Bodenrichtwert bereits die marktüblichen Wertverhältnisse für die in der Bodenrichtwertzone vorkommenden Grundstücksarten – einschließlich unterschiedlicher Geschossigkeiten – abbildet.

Eine eigenständige, sachverständige Ableitung oder Schätzung eines Abschlags ist in diesem Fall nicht zulässig, da dies zu einer nicht abgestimmten und nicht marktkonformen Wertfindung führen würde. Die Rechtsprechung betont, dass das Finanzamt oder der Sachverständige keine eigenen, von den Gutachterausschüssen abweichenden Bodenrichtwerte oder Anpassungsfaktoren anwenden darf, wenn diese nicht offiziell veröffentlicht wurden (vgl. BFH – Urteil vom 11.05.2005, II R 21/02).

4.4 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Gebäude- und Freifläche“

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

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

Normalherstellungskosten

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

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

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

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits

enthalten.

Baukostenregionalfaktor

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

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

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	699,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	192,00 m²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	134.208,00 €
Baupreisindex (BPI) 24.02.2026 (2010 = 100)	x	190,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	255.800,45 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	255.800,45 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		12 Jahre
• prozentual		85,00 %
• Faktor	x	0,15
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	38.370,07 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	1.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	39.370,07 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		39.370,07 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	1.181,10 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	40.551,17 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	14.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	54.551,17 €
Sachwertfaktor	x	0,95
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Gebäude- und Freifläche“	=	51.823,61 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	3.937,01 €
Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Gebäude- und Freifläche“	=	47.886,60 €
	rd.	47.900,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17), z. B.:

(Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone).

Bezeichnung	Länge (m)	Breite (m)	Fläche (m²)
Kellergeschoss	8,00	8,00	64,00
Erdgeschoss	8,00	8,00	64,00
Dachgeschoss	8,00	8,00	64,00
BGF			192,00

Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten mit dem Basisjahr 2010 – NHK 2010). Diese sind mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Der Ansatz der NHK 2010 ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,5	0,5		
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		0,5	0,5		
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	0,0 %	83,5 %	16,5 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

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

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudetyp: KG, EG, ausgebauter DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	83,5	605,38
3	835,00	16,5	137,78
4	1.005,00	0,0	0,00
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 743,16 gewogener Standard = 2,2 (entspricht einfachem bis mittlerem Ausstattungsstandard)			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 743,16 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

- (fehlender) Drempel bei ausgebautem DG × 0,940

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 698,57 €/m² BGF
rd. 699,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Eingangstreppe mit Überdachung	1.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	1.000,00 €

Baupreisindex

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

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (39.370,07 €)	1.181,10 €
Summe	1.181,10 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

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

In Abhängigkeit von:

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

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Modellbeschreibung **Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit nicht zeitgemäßem Gebäudestandard (gem. Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025)**

- Stichtag: 01.01.2024
- Untersuchungsobjekte: Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, ausschließlich freistehend, wie unter a. beschrieben.
- Untersuchungsbereich: Land Rheinland-Pfalz (RLP), Gesamtauswertungen ohne Aufteilung in Marktsegmente.
- Datengrundlage: Nachbewertete Kauffälle der 12 Gutachterausschüsse in RLP, aktuelle Nachbewertungen aus dem Zeitraum 2023-2024

Erhebungsmethodik: Die Datenerhebung erfolgte wie unter a. beschrieben, mit folgenden Besonderheiten:

- Kauffälle wurden nicht oder nur gering von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen beeinflusst (z. B. wurden bei Beeinflussung durch Rechte die Kaufpreise bereinigt; eine Bereinigung bezüglich Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten erfolgte in der Regel nicht).
- Gebäudestandard gemäß ImmoWertV [11], Anlage 4, Nummer III, Tabelle 1, zustandsnah, ohne fiktive Modernisierung.
- Restnutzungsdauer (RND) = Gesamtnutzungsdauer (GND) abzüglich Alter, ohne Modifizierung aufgrund fiktiver Modernisierung; keine Liquidationsobjekte.
- Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten (boG): Die untersuchten Objekte weisen einen hohen Modernisierungsstau auf und befinden sich in einem bewohnbaren, aber wirtschaftlich nicht optimalen Zustand. Modernisierungen wurden nicht oder nur in geringem Umfang (z. B. notwendige Reparaturen) vorgenommen. Geringe Modernisierungen wurden marktkonform angepasst berücksichtigt (vgl. Kapitel 3 LGMB 2017 [30]).
-

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses gem. der im Landesgrundstücksmarktberichtes Rheinland-Pfalz veröffentlichten Anwendungsfunktion (Sachwertfaktor in Abhängigkeit von Bodenwert und vorläufigen Sachwert im entsprechenden Marktsegment: **Sachwertfaktor für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit nicht zeitgemäßem Gebäudestandard 1,15 (Abweichung +/- 0,19)**) bestimmt.

Aufgrund der kleinen Wohnfläche, des stark modernisierungsbedürftigen Zustands, der unterdurchschnittlichen Ausstattung (Ausstattungs-kategorie 2,2) sowie der kurzen Restnutzungsdauer von 12 Jahren ist das Bewertungsobjekt für den Markt weniger attraktiv. Die Auswertung von Kaufpreisen vergleichbarer Objekte zeigt, dass in solchen Fällen die tatsächlich erzielten Preise deutlich unter den rechnerischen Sachwerten liegen. Daher ist der Sachwertfaktor im unteren Bereich der für die Objektart und Region ermittelten Spanne anzusetzen, um eine marktgerechte Bewertung sicherzustellen

Ansatz für diese Bewertung am unteren Ende der Spanne mit 0,95.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die Ableitung des Sachwertfaktors erfolgt gemäß den Anforderungen der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und den Anwendungshinweisen der Sprengnetter-Lehre. Dabei ist sicherzustellen, dass die Ableitung des Sachwertfaktors modellkonform ist und die nachhaltige, marktkonforme Nutzung des Bewertungsobjekts berücksichtigt wird.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

Fassaden- und Putzschäden

Die Außenfassade weist deutliche Abplatzungen und Schäden am Putz insbesondere im Sockelbereich sowie im Bereich der Fensterbänke auf.

Die Giebelfassade sowie die Balken und Verkleidungen zeigen starke Verwitterung, eine dunkle bis schwarzbraune Verfärbung (Holzalterung), sowie beginnende Holzfäule und Schäden durch Feuchtigkeit. Die Außenverschalung ist an mehreren Stellen rissig, verwittert und erheblich abgenutzt.

Außenanlagen

Unzureichende Pflege und Erneuerungsbedarf. Lagernde Materialien und Bauteile sind teilweise verwittert und nicht mehr nutzbar.

Eingangstreppe

Die Treppenanlage sowie die Holzverkleidungen am Eingang sind verwittert

Instandhaltungskosten bei kurzer Restnutzungsdauer

Da das Bewertungsobjekt einen Ausstattungsstandard von 2,6 aufweist, die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) mit 80 Jahren und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) mit lediglich 12 Jahren anzusetzen ist, werden im Rahmen der Wertermittlung keine Instandhaltungskosten mehr berücksichtigt. Der Ausstattungsstandard 2,4 spiegelt einen unterdurchschnittlichen bis einfachen Ausstattungsgrad wider, was sich auch im Modernisierungsgrad (0 Modernisierungspunkte) niederschlägt. Die geringe Restnutzungsdauer resultiert somit sowohl aus dem baulichen Zustand als auch aus dem niedrigen Ausstattungsstandard und dem geringen Modernisierungsgrad.

Die verbleibende Nutzungszeit ist so kurz, dass etwaige Instandhaltungsmaßnahmen wirtschaftlich nicht mehr ins Gewicht fallen und im Wesentlichen bereits durch die verkürzte Restnutzungsdauer sowie den niedrigen Ausstattungsstandard abgebildet werden. Die Nichtberücksichtigung zusätzlicher Instandhaltungskosten entspricht den Grundsätzen der Immobilienwertermittlung, wonach bei Objekten mit niedriger Restnutzungsdauer und einfachem Ausstattungsstandard die Bewirtschaftungskosten – insbesondere die Instandhaltungskosten – als im Wertansatz der Restnutzungsdauer enthalten gelten und daher nicht mehr gesondert abgezogen werden müssen.

Weitere Besonderheiten

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

Um diesem Sachverhalt und den daraus resultierenden Unsicherheiten im Rahmen der Wertermittlung Rechnung zu tragen, wird auf den ermittelten Gebäudesachwert ein pauschaler Sicherheitsabschlag in Höhe von 10 % angesetzt. Dieser Abschlag berücksichtigt das Risiko verborgener Mängel und nicht feststellbarer wertbeeinflussender Faktoren, die bei einer vollständigen Innenbesichtigung hätten erkannt werden können.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-3.937,01 €
prozentuale Schätzung: -10,00 % von 39.370,07 €	
Summe	-3.937,01 €

4.5 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Gebäude- und Freifläche“

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

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

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

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

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

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

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

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

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 21 ImmoWertV)

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

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

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

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV)

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund 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.

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus		Wohnung Kfz.-Stellplätze	80,64	1,00	5,00 12,00	403,20 12,00	4.838,40 144,00
Summe			80,64	1,00		415,20	4.982,40

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	4.982,40 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 1.659,87 €
jährlicher Reinertrag	= 3.322,53 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,50 % von 14.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 210,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 3.112,53 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 1,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 12 Jahren Restnutzungsdauer	× 10,908
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 33.951,48 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 14.000,00 €
vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Gebäude- und Freifläche“	= 47.951,48 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 47.951,48 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 3.937,01 €
Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Gebäude- und Freifläche“	= 44.014,47 €
rd.	44.000,00 €

4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Ermittlung der Wohnfläche erfolgte anhand Umrechnungskoeffizienten gem. Sprengnetter (Erdgeschoss bei einer Grundfläche von 64m² UKK 0,76 = Wohnfläche 48,64 m² und Dachgeschoss bei einer Grundfläche von 64 m² UKK 0,5 = Wohnfläche 32 m². Ansatz der Wohnfläche für diese Bewertung 48,64 + 32 = 80,64 m²)

Bezeichnung	Fläche (m ²)	Faktor	Wohnfläche (m ²)
Erdgeschoss	64	0,76	48,64
Dachgeschoss	64	0,50	32
Wohnfläche gesamt			80,64

Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagfähigen Bewirtschaftungskosten. Ein örtlicher Mietspiegel existiert nicht.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde daher auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Die marktübliche und nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete wurde auf der Basis der Mietspiegelveröffentlichungen von 538 Gemeinden in Deutschland sowie der Mietübersichten der Gutachterausschüsse für weitere 1.316 Gemeinden abgeleitet. Damit lagen marktüblich und nachhaltig erzielbare Nettokaltmieten für 1.854 Gemeinden in Deutschland vor (entspricht dem Wohnraum von ca. 59% der Bevölkerung Deutschlands). Die Ableitung der Vergleichsmieten für Gemeinden ohne amtliche Mietinformationen erfolgte durch Übertragung der Mieten aus vergleichbaren Regionen mittels multiplen und linearen Regressionsanalysen. Berücksichtigung fanden dabei insbesondere Daten zur regionalen Immobilienmarktentwicklung und zur kleinräumigen Lagequalität auf der Grundlage von ca. 458.624 in der Sprengnetter Objektdatenbank gespeicherten Mieten. Die angegebene Vergleichsmiete wird für ein normiertes Standardobjekt ermittelt und durch Anpassungsfaktoren an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts angepasst, Marktdaten-Stichtag 01.01.2026. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt. Durchschnittliche Vergleichsmiete bis 100 m² Wohnfläche, Baujahr bis 1918: 5,83 €/m², Spanne 4,67 €/m² bis 7,27 €. Es wird für das Bewertungsobjekt eine Vergleichsmiete von 5,00 €/m² angesetzt).

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

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

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten		
Wohnen	Wohnungen (Whg.) 1 Whg. × 367,00 €	367,00 €
	Garagen (Gar.) 1 Gar. × 16,00 €	16,00 €
Instandhaltungskosten		
Wohnen	Wohnungen (Whg.) 80,64 m² × 14,40 €/m²	1.161,22 €
	Garagen (Gar.) 1 Gar. × 16,00 €	16,00 €
Mietausfallwagnis		
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	99,65 €
Summe		1.659,87 €

Liegenschaftszinssatz**Modellbeschreibung zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze für mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke gem. Grundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025**

Der Liegenschaftszinssatz wurde im Rahmen einer multiplen Regressionsanalyse gemäß den Vorgaben des Landesgrundstücksmarktberichts abgeleitet. Basis bildeten zahlreiche auswertbare Vergleichskauffälle der Gutachterausschüsse in Rheinland-Pfalz, gegliedert in verschiedene Marktsegmente. Für jedes Marktsegment wurden die nachfolgenden Kenngrößen erhoben und in die Analyse einbezogen.

Bewertungsmodell und Auswertemethodik

- Die Ermittlungen beziehen sich auf Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, einschließlich freistehender Objekte, Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihenmittelhäuser. Je Marktsegment wurden separate Referenzdaten erhoben.
- Die Berechnung erfolgt auf Basis der folgenden Schätzfunktion:

$$p = a + b \times WF + c \times \ln(\text{rel. RND})$$

mit

p = Liegenschaftszinssatz

WF = Wohnfläche m²

rel. RND = relative Restnutzungsdauer (dezimal, z.B. 0,65)

a, b, c = empirisch ermittelte Koeffizienten der jeweiligen Marktsegmente

	1-2	3-4	5-6
Koeffizienten a	1,396023	1,475218	1,446572
Koeffizienten b	0,005676	0,005123	0,004131
Koeffizienten c	-0,16133	0,254326	0,570782
Standardfehler a	± 0,087299	± 0,087637	± 0,102736
Standardfehler b	± 0,000411	± 0,000385	± 0,000436
Standardfehler c	± 0,076674	± 0,066766	± 0,075105
Standardabw. (LZ)	± 0,64	± 0,61	± 0,62

Referenzdaten der Marktsegmente (Auszug)

Marktsegmente 1-2

Merkmal	Spanne	Median / Anzahl
Anzahl Vergleichskauffälle	-	724
Stichprobengröße	-	1.355
Untersuchungszeitraum	07/2017 – 04/2024	09/2021
Gesamtnutzungsdauer Jahre	80	80
Restnutzungsdauer Jahre	24 – 80	60
Gebäudestandard	2,0 – 4,6	3,3
Wohnfläche m²	78 – 340	155
Grundstücksfläche m²	114 – 2.345	721
Bodenwertniveau €/m²	32 – 250	65

Ableitung und Ansatz

Der Liegenschaftszinssatz für das Bewertungsobjekt wurde unter Anwendung der oben genannten Schätzfunktion gemäß den jeweils relevanten Referenzdaten des zugehörigen Marktsegments abgeleitet. Dabei erfolgte die Berücksichtigung der lage- und objektspezifischen Eigenschaften innerhalb der für das Segment ermittelten Spanne. Der Liegenschaftszinssatz wurde mit dem Sprengnetter -Liegenschaftszinssatz plausibilisiert (Spanne 1,49% bis 2,29%). Der Liegenschaftszinssatz wurde mittels Regressionsanalyse auf Basis von 415.406 Kaufpreisen abgeleitet, davon 108.853 Kaufpreise für die Objektart Eigentumswohnung. Die regionale Überprüfung auf Kreisebene erfolgte auf Basis von 17 Kaufpreisen. Marktdaten-Stichtag 01.10.2025 veröffentlicht am 15.01.2026.

Der Ansatz des Liegenschaftszinssatzes am unteren Rand der veröffentlichten Spanne ist sachgerecht, da die kurze Restnutzungsdauer und die Modernisierungsbedürftigkeit des Objekts zu einer geringeren Kapitalbindung und einem reduzierten Risiko führen.

Ansatz für die Bewertung: 1,5%.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

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 GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

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 Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

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 vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Fassaden- und Putzschäden

Die Außenfassade weist deutliche Abplatzungen und Schäden am Putz insbesondere im Sockelbereich sowie im Bereich der Fensterbänke auf.

Die Giebelfassade sowie die Balken und Verkleidungen zeigen starke Verwitterung, eine dunkle bis schwarzbraune Verfärbung (Holzalterung), sowie beginnende Holzfäule und Schäden durch Feuchtigkeit. Die Außenverschalung ist an mehreren Stellen rissig, verwittert und erheblich abgenutzt.

Außenanlagen

Unzureichende Pflege und Erneuerungsbedarf. Lagernde Materialien und Bauteile sind teilweise verwittert und nicht mehr nutzbar.

Eingangstreppe

Die Treppenanlage sowie die Holzverkleidungen am Eingang sind verwittert

Instandhaltungskosten bei kurzer Restnutzungsdauer

Da das Bewertungsobjekt einen Ausstattungsstandard von 2,6 aufweist, die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) mit 80 Jahren und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) mit lediglich 12 Jahren anzusetzen ist, werden im Rahmen der Wertermittlung keine Instandhaltungskosten mehr berücksichtigt. Der Ausstattungsstandard 2,4 spiegelt einen unterdurchschnittlichen bis einfachen Ausstattungsgrad wider, was sich auch im Modernisierungsgrad (0 Modernisierungspunkte) niederschlägt. Die geringe Restnutzungsdauer resultiert somit sowohl aus dem baulichen Zustand als auch aus dem niedrigen Ausstattungsstandard und dem geringen Modernisierungsgrad.

Die verbleibende Nutzungszeit ist so kurz, dass etwaige Instandhaltungsmaßnahmen wirtschaftlich nicht mehr ins Gewicht fallen und im Wesentlichen bereits durch die verkürzte Restnutzungsdauer sowie den niedrigen Ausstattungsstandard abgebildet werden. Die Nichtberücksichtigung zusätzlicher Instandhaltungskosten entspricht den Grundsätzen der Immobilienwertermittlung, wonach bei Objekten mit niedriger Restnutzungsdauer und einfachem Ausstattungsstandard die Bewirtschaftungskosten – insbesondere die Instandhaltungskosten – als im Wertansatz der Restnutzungsdauer enthalten gelten und daher nicht mehr gesondert abgezogen werden müssen.

Weitere Besonderheiten

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

Um diesem Sachverhalt und den daraus resultierenden Unsicherheiten im Rahmen der Wertermittlung Rechnung zu tragen, wird auf den ermittelten Gebäudesachwert ein pauschaler Sicherheitsabschlag in Höhe von 10 % angesetzt. Dieser Abschlag berücksichtigt das Risiko verborgener Mängel und nicht feststellbarer wertbeeinflussender Faktoren, die bei einer vollständigen Innenbesichtigung hätten erkannt werden können.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-3.937,01 €
prozentuale Schätzung: -10,00 % von 39.370,07 €	
Summe	-3.937,01 €

4.6 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Erholungsfläche“

Hinweis zur Definition des Bodenrichtwerts

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

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

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **33,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	900 m ²

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	24.02.2026
Entwicklungsstufe	=	sonstige Flächen
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 811 m ² Bewertungsteilbereich = 415 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 24.02.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	33,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	24.02.2026	× 1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,000	E2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 33,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	900	415	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	sonstige Flächen	× 0,200	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 6,60 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 6,60 €/m ²	
Fläche	× 415 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 2.739,00 € rd. 2.740,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 24.02.2026 insgesamt **2.740,00 €**.

4.6.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag ist nicht erforderlich, da auf Grund der geringen zeitlichen Differenz zwischen Richtwert- und Wertermittlungstichtag keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind.

E2

Der Anpassungsfaktor von 0,2 (entspricht 20 % des Bodenrichtwerts für Bauland) trägt der Tatsache Rechnung, dass hausnahes Gartenland zwar nicht bebaubar ist, aber aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Wohnhaus, der besseren Erschließung und der erhöhten Nutzungsqualität einen deutlich höheren Wert aufweist als weiter entfernt liegende Erholungs- oder Grünflächen. Der Grundstücksmarkt honoriert diese Vorteile regelmäßig mit einem Preisniveau, das deutlich über dem von reinen Erholungsflächen, aber deutlich unter dem von Bauland liegt.

Die Anwendung eines Faktors von 0,2 ist insbesondere dann sachgerecht, wenn:

- für benachbarte Sonderflächen (z.B. private Grünflächen) ein noch niedrigerer Bodenrichtwert (hier 3 €/m²) festgestellt wurde,
- das hausnahe Gartenland jedoch unmittelbar an die Gebäude- und Freifläche angrenzt und damit eine höhere Nutzungsqualität aufweist und
- keine spezifischen Bodenrichtwerte für hausnahes Gartenland vorliegen.

Mit dem Ansatz von 20 % des Bodenrichtwerts für Bauland wird der Wertvorteil der unmittelbaren Nähe zum Wohnhaus sachgerecht abgebildet, ohne den Wert eines eigenständigen Baugrundstücks zu unterstellen. Diese Vorgehensweise entspricht der anerkannten Praxis in der Immobilienbewertung und ist in der Fachliteratur beschrieben.

5. Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 67759 Reichsthal, Birkenstraße 2 zum Wertermittlungsstichtag 24.02.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Reichsthal	159	10	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Reichsthal		232/1	396 m ²
Reichsthal		232/2	415 m ²

Fläche insgesamt:

811 m²

Das (Teil-)Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
Gebäude- und Freifläche	Einfamilienhaus	396 m ²
Erholungsfläche	Erholungsfläche	415 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		811 m ²

5.1 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

5.1.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

5.1.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

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

Die Verfahrenswerte (Sachwert, Ertragswert und/oder Vergleichswert) ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Vergleichswert	Ertragswert	Sachwert
Gebäude- und Freifläche		44.000,00 €	47.900,00 €
Erholungsfläche		2.740,00 €	2.740,00 €
Summe	-----	46.740,00 €	50.640,00 €

5.1.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **50.640,00 €**,

der **Ertragswert** mit rd. **46.740,00 €**

ermittelt.

5.1.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

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

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

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

Insgesamt erhalten somit

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

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

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[50.640,00 \text{ €} \times 0,900 + 46.740,00 \text{ €} \times 0,360] \div 1,260 = \text{rd. } 49.500,00 \text{ €}.$

5.1.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 67759 Reichthal, Birkenstraße 2

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Reichthal	159	10
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Reichthal		232/1, 232/2

wird zum Wertermittlungstichtag 24.02.2026 mit rd.

49.500 €

in Worten: neunundvierzigtausendfünfhundert Euro

geschätzt.

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

Bad Kreuznach, den 26. März 2026



6. Aufteilung des Verkehrswertes nach den einzelnen Flurstücken

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

6.1 Flurstück 232/1 (Gebäude- und Freifläche)

	Ertragswert	Sachwert
	44.000,00 €	47.900,00 €
Gewichtung	0,36	0,90
Summe	15.840,00 €	43.110,00 €

Einzelverkehrswert 46.785,71 €

6.2 Flurstück 232/2 (Erholungsfläche)

Bodenwert
2.740,00 €

Einzelverkehrswert 2.740,00 €

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

7. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

SW-RL:

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

EW-RL:

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

BRW-RL:

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

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

GEG:

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

7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [2] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [3] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [4] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte, Bad Neuenahr 2026
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – lizenzierte Stadtplan, Bad Neuenahr 2026
- [6] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – lizenzierte Übersichtskarte, Bad Neuenahr 2026
- [7] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – marktübliche Vergleichsmiete, Bad Neuenahr 2026
- [8] Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025
- [9] Sprengnetter Preisspiegel Wohnen 2026
- [10] Wegweiser Kommune
- [11] Bundesagentur für Arbeit

7.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 06.03.2026) erstellt.

8. Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 4: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- Anlage 5: Fotos

Digitale Ausfertigung

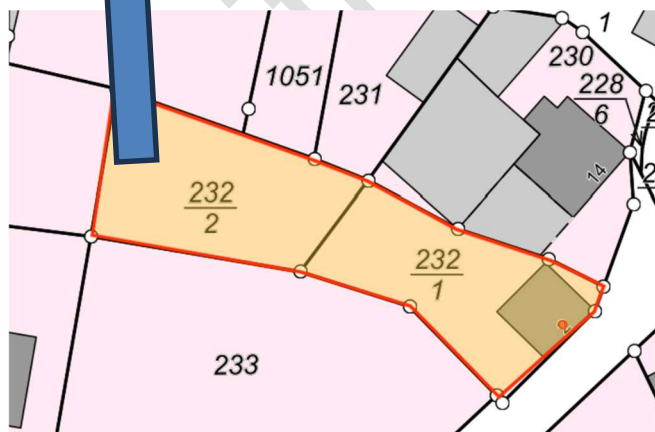
Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2026

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2026

Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte



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

Anlage 4: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Digitale Ausfertigung

Anlage 5: Fotos

Seite 1 von 2



01 Straßenansicht



02 Giebelansicht



03 Straßeneinsicht Hauseingang



04 Umgebung



05 Umgebung

06 Stellplatzfläche

Seite 2 von 2



07 Dachflächen



08 Fensterbank



09 Giebel