

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: 07.04.2026
Az.: 2 K 5/26

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Einfamilienhaus mit Scheune bebaute Grundstück
in 67814 Jakobsweiler, Friedhofstr. 6



wird zum Wertermittlungstichtag 16.03.2026 mit rd.

125.000 €

in Worten: einhundertfünfundzwanzigtausend Euro

geschätzt.

Az. des Gerichts: 2 K 5/26

Ausfertigung Nr. 6 (digitale Ausfertigung)

Dieses Gutachten besteht aus 68 Seiten inkl. 7 Anlagen mit insgesamt 17 Seiten.

Das Gutachten liegt in fünf gedruckten Exemplaren sowie in einer digitalen Version vor. Eine gedruckte 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
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	6
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	8
2.2	Gestalt und Form	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	9
2.4	Privatrechtliche Situation	9
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	9
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	9
2.5.2	Bauplanungsrecht	10
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	10
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	10
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	11
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	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	13
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	13
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	14
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	14
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	14
3.3	Scheune	17
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	17
3.3.2	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	17
3.4	Außenanlagen.....	17
4	Ermittlung des Verkehrswerts	18
4.1	Grundstücksdaten	18
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	18
4.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	18
4.2.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	18
4.2.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	18
4.2.2	Zu den herangezogenen Verfahren	19
4.2.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	19

4.2.2.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....	20
4.3	Bodenwertermittlung	20
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	22
4.4	Sachwertermittlung	23
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	23
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	23
4.4.3	Sachwertberechnung	26
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	26
4.5	Ertragswertermittlung.....	38
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	38
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	38
4.5.3	Ertragswertberechnung.....	41
4.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	42
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	45
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	45
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	45
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	45
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	45
4.6.5	Verkehrswert.....	46
5	Berücksichtigung und getrennte Bewertung der in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Belastungen.....	48
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	50
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	50
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	51
6.3	Verwendete fachspezifische Software	51
7	Verzeichnis der Anlagen	52

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Scheune; mit Belastung durch ein Geh- und Fahrrecht
Objektadresse:	Friedhofstr. 6 67814 Jakobsweiler
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Jakobsweiler, Blatt 456, lfd. Nr. 3 (Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche)
Katasterangaben:	Gemarkung Jakobsweiler, Flurstück 1435/1, Fläche 499 m²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beweisbeschluss des Amtsgerichts Rockenhausen vom 18.02.2026 (Bl. 2 K 5/26 der Gerichtsakte) soll durch schriftliches Sachverständigengutachten Beweis erhoben werden.
Wertermittlungsstichtag:	16.03.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	16.03.2026 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 16.03.2026 wurden die Prozessparteien durch Einschreiben mit Rückschein vom 25.02.2026 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Das Objekt wurde vollständig innen und außen hinsichtlich der vorherrschenden Ausstattung und des allgemeinen Zustands besichtigt.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige Die Beteiligten sind nicht zum Ortstermin erschienen. Die Objektschlüssel wurden dem Sachverständigen durch den Nachlasspfleger des verstorbenen Herrn übergeben.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 19.02.2026 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

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Da im Rahmen der Zwangsversteigerung keine Bauunterlagen vorlagen und auch das Bauarchiv der Kreisverwaltung Donnersbergkreis auf schriftliche Nachfrage dem Sachverständigen mitteilte, dass zu dem Objekt keine Bauunterlagen vorhanden sind, wurde das Baujahr des Gebäudes anhand der bei der Innen- und Außenbesichtigung festgestellten baujahrestypischen Merkmale (z. B. Bauweise, Fassadengestaltung, Fenster, Dachform, Grundrissgestaltung, Innenausstattung) sachverständig geschätzt. Die Einordnung erfolgte unter Berücksichtigung allgemein anerkannter Baualtersklassen sowie Erfahrungswerten vergleichbarer Objekte.

Durch die durchgeführte Innenbesichtigung konnten sämtliche sichtbaren Schäden, Modernisierungen und Ausstattungsmerkmale erfasst und berücksichtigt werden. Einschränkungen bestehen lediglich hinsichtlich verdeckt liegender Bauteile oder konstruktiver Bereiche, die ohne Bauteilöffnung nicht überprüft werden können. Die Wertermittlung basiert auf der Annahme, dass keine darüber hinausgehenden, nicht erkennbaren wertrelevanten Abweichungen vorliegen und das Gebäude im geschätzten Baujahr errichtet wurde.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

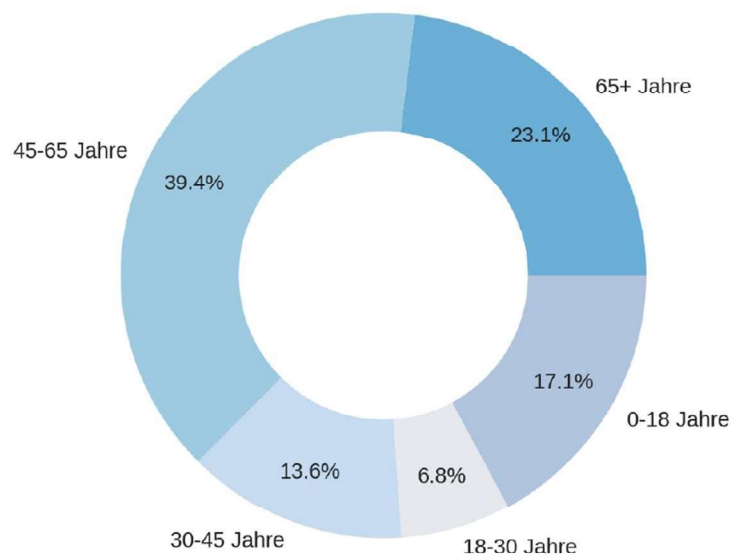
2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

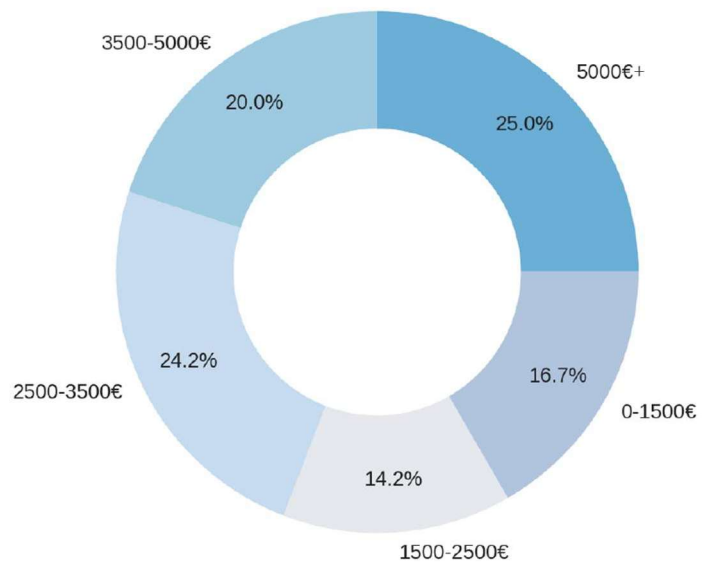
Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Donnersbergkreis
Ort und Einwohnerzahl:	Jakobsweiler (ca. 250 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Kirchheimbolanden (ca. 10 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Mainz (ca. 57 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A63 (Göllheim) (ca. 6 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Rockenhausen (Regionalbahnhof) (ca. 14 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main (ca. 83 km entfernt)

Demographische Struktur / Angebot und Nachfrage

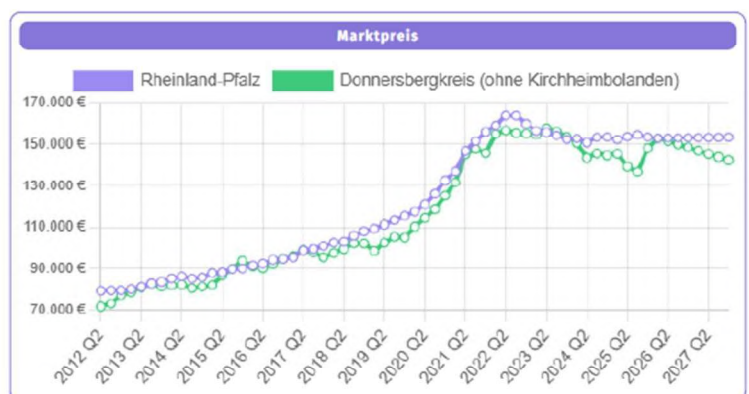
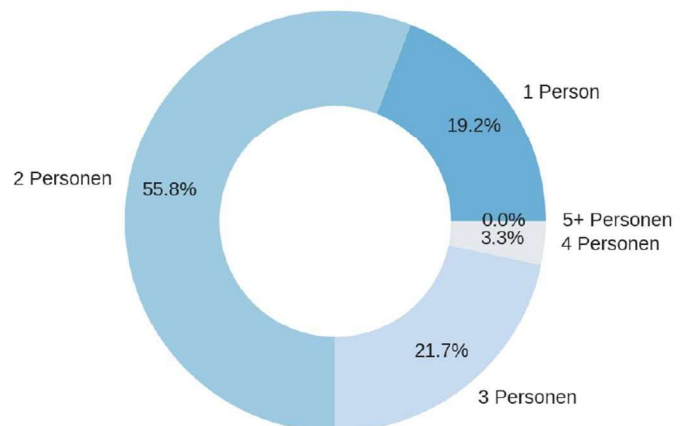
Altersverteilung



Haushaltsnettoeinkommen pro Monat



Haushaltsgröße



Quelle: Sprengnetter

Jakobsweiler ist eine kleinräumige, ländlich geprägte Ortsge-
meinde im Donnersbergkreis mit überwiegend kleinteiliger
Wohnbebauung und klarem Schwerpunkt auf Einfamilienhaus-
strukturen. Der Ort weist eine stark von Kleinhaushalten domi-
nierte Bevölkerungsstruktur auf. Die Altersverteilung zeigt eine
ausgeprägte Überalterung mit hohem Anteil älterer Bewohner

und einem deutlich unterrepräsentierten Anteil junger Erwachsener. Dies entspricht der typischen demografischen Entwicklung vieler ländlicher Gemeinden im Donnersbergkreis, die durch Binnenabwanderung jüngerer Bevölkerungsgruppen und begrenzte Zuzugsdynamik gekennzeichnet sind.

Die Einkommensstruktur spiegelt ein überwiegend mittleres bis niedrigeres Haushaltsnettoeinkommen wider, was auf eine eingeschränkte regionale Kaufkraft und die ländliche Wirtschaftsstruktur schließen lässt. Die Gebäudetypenverteilung bestätigt die Wohnlage mit überwiegendem Einfamilienhausbestand und einem nur sehr kleinen Mietwohnungsanteil. Dadurch ergibt sich ein lokal begrenzter und wenig dynamischer Immobilienmarkt.

Der Bodenrichtwert betrug zum Stichtag 01.01.2024 120 €/m² und zum 01.01.2026 125 €/m², was eine leichte Wertsteigerung innerhalb des Betrachtungszeitraums zeigt. Diese Entwicklung ist vor allem durch das geringe Angebot an Bauflächen zu erklären und nicht als Ausdruck einer strukturellen Aufwertung des Standortes zu interpretieren.

Insgesamt weist Jakobsweiler die Merkmale eines strukturschwachen, ländlichen Wohnstandortes auf. Die Nachfrage nach Immobilien ist überwiegend regional geprägt, Transaktionszahlen sind gering, und Vermarktungszeiten können verlängert sein. Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung und begrenzten baulichen Aktivität ist langfristig eher von stabilen bis leicht rückläufigen Wertentwicklungen auszugehen.

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Ortskern;
Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 5 km entfernt;
Schulen und Ärzte ca. 10 km entfernt;
öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe;
Verwaltung (Verbandsgemeindeverwaltung) ca. 10 km entfernt;
einfache Wohnlage

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

überwiegend wohnbauliche Nutzungen

Beeinträchtigungen:

keine

Topografie:

hängig

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Grundstücksgröße:
insgesamt 499,00 m²;

Bemerkungen:
unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Gemeindestraße; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege einseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Grenzbebauung der Scheune
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 12.03.2026 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 vom 19.02.2026 vor. Hiernach besteht in Abteilung II und III des Grundbuchs von Jakobsweiler, Blatt 456, folgende Eintragung: • Geh- und Fahrrecht (Erläuterungen siehe Kap. 5.)
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Erlösaufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.
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 gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

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

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Da zum Bewertungsstichtag keine Bauunterlagen vorlagen und das Bauarchiv der Kreisverwaltung Donnersbergkreis auf schriftliche Anfrage ebenfalls keine Unterlagen bereitstellen konnte, erfolgte die Bewertung ausschließlich anhand der tatsächlich vorgefundenen baulichen Ausführung und der im Rahmen der Innen- und Außenbesichtigung festgestellten Merkmale. Nicht dokumentierte oder nicht sichtbare Abweichungen, Modernisierungen oder bauliche Veränderungen konnten daher nur insoweit berücksichtigt werden, wie sie vor Ort erkennbar waren.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

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

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

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

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Objekt ist leerstehend.

digitale Ausfertigung

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; zweigeschossig; teilunterkellert; nicht ausgebautes Dachgeschoss; freistehend; mit zweigeschossigem Anbau
Baujahr:	1900, Anbau 1960 (Schätzung) Baujahr um 1900 – typische Merkmale • Bruchsteinmauerwerk im Keller • Preußische Kappendecke im Keller (Ziegelkappen zwischen Stahlträgern) • Holzbalkendecke in den Obergeschossen • Kleine, unregelmäßig angeordnete Fensterformate • Historische Dachkonstruktion mit sichtbaren Sparren und Pfetten Anbau ca. 1960 • einfache Sparrenkonstruktion, einseitige Dachneigung, • größere Fensteröffnungen, • funktionaler Baukörper • ohne Unterkellerung.
Modernisierung:	• leichte Renovierungsarbeiten vorhanden • überwiegend mangelhafte handwerkliche Ausführung • Modernisierungen uneinheitlich und nicht durchgängig fachgerecht • einzelne Maßnahmen nur begonnen, nicht fertiggestellt • aktueller Zustand insgesamt unvollständig modernisiert • Details siehe Baumängel- und Bauschäden

Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor; Um die Energieeffizienzklasse abschließend zu bestimmen, wird ggf. die Erstellung eines neuen Energieausweises empfohlen.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Außenansicht:	insgesamt verputzt

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Nutzkeller (Bestandsgebäude), Anbau nicht unterkellert

Erdgeschoss:

Vorraum (unbeheizt), Diele, Zimmer, wohnen, Essen, Kochen, Bad

Obergeschoss:

Flur, Abstellraum, Zimmer, Wohnen, Bad

Dachgeschoss:

Speicher

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Keller:	Bruchsteinmauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalken
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz; einfaches Holzgeländer
Hauseingang	Eingangstür aus Holz
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel Dachraum begehbar (besitzt Ausbaupotenzial)

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung; je Raum ein Lichtauslass; je Raum mehrere Steckdosen; Telefonanschluss, Zählerschrank mit Kippsicherungen und Fi-Schutzschalter
Heizung:	Keine zentrale Heizungsanlage Dezentrale Einzelöfen (Festbrennstofföfen) Werkstattofen in separatem Raum raumweise elektrische Infrarotheizpaneele
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	Durchlauferhitzer (Elektro), Boiler (Elektro)

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	einfaches Laminat, Fliesen
Wandbekleidungen:	Putz mit Anstrich, Holzverkleidungen, Fliesen
Deckenbekleidungen:	einfache Holzverkleidungen
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Doppelverglasung; Fensterbänke innen aus Kunststein, Fliesen (teilweise) Fensterbänke außen aus Kunststein
Türen:	<u>Zimmertüren:</u> einfache Türen, aus Holz
sanitäre Installation:	<u>Bad (Erdgeschoss):</u> 1 eingebaute Wanne, 1 WC, 1 Handwaschbecken; überalterte Ausstattung und Qualität <u>Bad (Obergeschoss):</u> 1 Dusche, 1 WC, 1 Handwaschbecken;
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Grundrissgestaltung:	für das Baujahr zeittypisch

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend

Bauschäden und Baumängel:

Außenwand*Putz- und Fassadenschäden*

- großflächige Putzabplatzungen an mehreren Fassadenbereichen
- unsachgemäße Putzreparaturen (uneben, unterschiedliche Struktur)
- ausgebesserte Stellen ohne Endbeschichtung / ohne Farbanpassung
- Verschmutzungen / Algen-/Pilzbewuchs an wetterbelasteter Fassadenseite
- fehlende oder beschädigte Putzschichten im Sockelbereich

Rissbildungen

- sichtbare Setz- und Spannungsrisse an der Fassade, insbesondere im Giebelbereich
- vertikale und schräge Risse von Öffnungen (Fenster) ausgehend

Fenster / Anschlüsse

- unsachgemäß ausgeführte Fenstermontage (Montageschaum sichtbar, fehlende Abdeckung)

Keller*Mauerwerk / Wände*

- sichtbare Durchfeuchtungen an mehreren Wandabschnitten mit Salz- und Ausblühungserscheinungen
- großflächige Putzabplatzungen durch Feuchtigkeit

Decke

- Korrosionsspuren an Stahlträgern
- unfachmännisch erneuerter oder partiell überstrichener Altputz
- Unebenheiten und Setzungen im Deckenputz erkennbar

Wohnbereich*Fenster*

- Fensterscheibe (Erdgeschoss) mit deutlichem Sprung / Glasbruch
- unsauber ausgeführte Fensterlaibungen
- Ausschäumungen an Fenster- und Wandanschlüssen (Montageschaum sichtbar)

Innenputz / Wandoberflächen

- mehrere Putzschäden: abgeplatzter Putz, offene Stellen
- Risse im Innenputz (vertikal und diagonal)
- unsachgemäße Spachtelstellen, teilweise unvollständig überarbeitet
- freiliegende Installationsöffnungen und Hohlraumstellen
- Indizien für Feuchte am Sockelbereich innen (Verfärbungen, Materialwechsel)

Elektroinstallation

- offene Unterputzdosen, nicht befestigte Leitungen
- unvollständig montierte Schalter-/Steckdosenbereiche
- Beschädigungen im Wandbereich durch Installationsarbeiten

Bodenbeläge

- unsachgemäße Abdichtung bzw. fehlende fachgerechte Verlegung
- aufstehende, gelöste oder verzogene Laminatpaneele
- ungleichmäßige Übergänge zwischen unterschiedlichen Bodenbelägen
- provisorisch montierte OSB-/Holzplatten unter Bodenbelägen
- fehlende oder unvollständige Sockel- und Übergangsleisten
- ungleichmäßige Material- und Bauteilwechsel (Holz/OSB/Laminat/Fliese)
- starke Nutzungs- und Verschleißspuren

Tür- und Wandanschlüsse

- beschädigte Laibungen, Risse im Übergangsbereich Tür/Wand
- unsachgemäße Ausbesserungen mit Putz/Spachtel
- offene Randfugen und beschädigte Anschlussbereiche

Treppenhaus

- provisorisch verspachtelte Bereiche neben der Treppe

Decken / Verkleidungen

- Leitungsverlauf unter der Decke im Erdgeschoss provisorisch (hängende Kabel)

wirtschaftliche Wertminderungen:

unwirtschaftliche Grundrisse, "gefangene" Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen), mangelnde Raumhöhen im Obergeschoß (gemessen im Ortstermin 2,13 m bis 2,15 m), mangelnde Wärmedämmung

Allgemeinbeurteilung:

Unter Berücksichtigung der zuvor dargestellten Schadensbilder ist der bauliche Zustand insgesamt als schlecht einzustufen.

3.3 Scheune

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Scheune als Kaltlager; nicht unterkellert traditionelle Mischbauweise mit Außenwänden aus Bruch- und Naturstein Satteldach mit ziegelgedeckter Dachhaut großvolumiger Innenraum, unbeheizt, überwiegend ungeputzte Wandflächen Nutzung als Abstell- und Lagerfläche
Baujahr:	1900 (Schätzung)
Modernisierung:	keine

3.3.2 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Bauschäden und Baumängel:	• Stahlträger mit deutlich fortgeschrittener Korrosion (braun/gelb, flächig, sichtbar tiefgreifend) • Holzbauteile mit Feuchtflecken und Unregelmäßigkeiten • provisorische Abstützungen (Metallstütze im Raum) • Wände mit Graffiti
Allgemeinbeurteilung:	Unter Berücksichtigung der zuvor dargestellten Schadensbilder ist der bauliche Zustand insgesamt als schlecht einzustufen.

3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung, Stützmauer, Gartenanlagen und Pflanzungen. Die Außenfläche wirkt insgesamt funktional, jedoch mit deutlichen Pflege- und Instandhaltungsrückständen.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus mit Scheune bebaute Grundstück in 67814 Jakobsweiler, Friedhofstr. 6 zum Wertermittlungstichtag 16.03.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Jakobsweiler	456	3	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Jakobsweiler		1435/1	499 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

4.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

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

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

4.2.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

4.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren

4.2.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

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

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

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

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

und

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

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

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

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

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

4.2.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

4.2.2.2.1 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

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 **125,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Grundstücksfläche (f)	=	400 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	16.03.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Grundstücksfläche (f)	=	499 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 16.03.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	125,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	16.03.2026	× 1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 125,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	400	499	× 0,980	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Vollgeschosse	II	II	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 122,50 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	122,50 €/m²	
Fläche	×	499 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	61.127,50 € rd. 61.100,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 16.03.2026 insgesamt **61.100,00 €**.

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

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:

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	499,00	1,000
Vergleichsobjekt	400,000	1,020

Anpassungsfaktor = $\text{Koeffizient}(\text{Bewertungsobjekt}) / \text{Koeffizient}(\text{Vergleichsobjekt}) = \mathbf{0,980}$

4.4 Sachwertermittlung

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	Anbau	Scheune
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	685,00 €/m² BGF	722,00 €/m² BGF	175,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	284,27 m²	36,00 m²	93,75 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	194.724,95 €	25.992,00 €	16.406,25 €
Baupreisindex (BPI) 16.03.2026 (2010 = 100)	x	190,6/100	190,6/100	190,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	371.145,75 €	49.540,75 €	31.270,31 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	371.145,75 €	49.540,75 €	31.270,31 €
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	80 Jahre	40 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		17 Jahre	17 Jahre	6 Jahre
• prozentual		78,75 %	78,75 %	85,00 %
• Faktor	x	0,2125	0,2125	0,15
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	78.868,47 €	10.527,41 €	4.690,55 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		94.086,43 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	2.822,59 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	96.909,02 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	61.100,00 €
vorläufiger Sachwert	=	158.009,02 €
Sachwertfaktor	x	0,90
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	142.208,12 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	18.817,29 €
Sachwert	=	123.390,83 €
	rd.	123.000,00 €

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).

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 Wertermittlungsstichtag 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.

Der NHK-Wert für ein Kaltlager beträgt laut NHK 2010 350 €/m². Für die Bewertung der Scheune wurde dieser Wert aufgrund der einfacheren Bauweise, des höheren Alters, des schlechteren baulichen Zustands und der geringeren Ausstattung um 50 % reduziert. Die resultierenden Herstellungskosten von 175 €/m² entsprechen dem marktüblichen Wert für vergleichbare Gebäude und berücksichtigen die eingeschränkte Nutzbarkeit.

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 %			1,0		
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 %	0,5		0,5		
Heizung	9,0 %	1,0				
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,5	0,5		
insgesamt	100,0 %	13,5 %	57,0 %	29,5 %	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 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 1	einfaches Bad mit Stand-WC, ; Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 1	Einzelöfen, Schwerkraftheizung
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus**Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1**

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

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	620,00	13,5	83,70
2	690,00	57,0	393,30
3	790,00	29,5	233,05
4	955,00	0,0	0,00
5	1.190,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 719,50 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 719,50 €/m² BGF

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

- eingeschränkte Nutzbarkeit bei nicht ausgebautem DG × 0,960

NHK 2010 für den Gebäudeteil 1 = 690,72 €/m² BGF
rd. 691,00 €/m² BGF

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil (Anbau)

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise: freistehend

Gebäudeart: KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	570,00	0,0	0,00
2	635,00	70,5	447,68
3	730,00	29,5	215,35
4	880,00	0,0	0,00
5	1.100,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 663,03 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.

NHK 2010 für den Gebäudeteil (Anbau) = 663,03 €/m² BGF
rd. 663,00 €/m² BGF

Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

Gebäudeteil	NHK 2010 [€/m ² BGF]	Anteil am Gesamtgebäude BGF [m ²] [%]		NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
Gebäudeteil 1	691,00	224,57	79,00	545,89
Gebäudeteil 2	663,00	59,70	21,00	139,23
gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =				685,00

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		0,5	0,5		
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %	0,5		0,5		
Heizung	9,0 %	1,0				
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,5	0,5		
insgesamt	100,0 %	13,5 %	54,5 %	32,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 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
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 1	einfaches Bad mit Stand-WC, ; Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 1	Einzelöfen, Schwerkraftheizung
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

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

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	620,00	13,5	83,70
2	690,00	54,5	376,05
3	790,00	32,0	252,80
4	955,00	0,0	0,00
5	1.190,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 712,55 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.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 712,55 €/m² BGF
 rd. 722,00 €/m² BGF

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

Nutzungsgruppe: Lagergebäude
 Gebäudetyp: Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	350,00	100,0	350,00
4	490,00	0,0	0,00
5	640,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 350,00 gewogener Standard = 3,0 (entspricht mittlerem Ausstattungsstandard)			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK (siehe auch Erläuterung zu den Herstellungskosten).

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		350,00 €/m² BGF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• Alter/Bauweise (Erläuterung siehe Herstellungskosten)	×	0,500
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	175,00 €/m² BGF
	rd.	175,00 €/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. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum 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. (94.086,43 €)	2.822,59 €
Summe	2.822,59 €

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 modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 2,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Jahr	Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen		
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	0,0	2020	B01
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2,0	0,0		
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	0,0		
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	0,0		
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0		
Modernisierung von Bädern	2	0,5	0,0		B02
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	0,0		B03
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0		
Summe		2,5	0,0		

B01

gem. Kennzeichnung in den Fensterflächen

B02

Jahr der begonnenen Modernisierung des Bades im Obergeschoss nicht bekannt; nicht fertiggestellt

B03

Für das Modernisierungselement [z. B. Bodenbelag/Innenausbau] wurden keine Modernisierungspunkte vergeben, da im Bewertungszeitraum keine fachgerechten und nachhaltigen Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden bzw. die ausgeführten Arbeiten nicht den anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Eine nachhaltige Verbesserung des baulichen Zustands ist daher nicht gegeben.

Ausgehend von den 2,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2026 - 1900 = 126$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 126 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 17 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1963.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Anbau

Das Schätzung ca. 1960 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 2,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Jahr	Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen		
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	0,0		
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2,0	0,0		
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	0,0		
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	0,0		
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0		
Modernisierung von Bädern	2	0,5	0,0		
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	0,0		
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0		
Summe		2,5	0,0		

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

Ausgehend von den 2,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
 - dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2026 - 1960 = 66$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 66 \text{ Jahre} =$) 14 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 21 Jahren. Da der Anbau aus dem Jahr 1960 funktional und wirtschaftlich mit dem Hauptgebäude (Baujahr um 1900) verbunden ist und keine eigenständige Nutzung möglich bzw. marktüblich ist, wird die Restnutzungsdauer des Anbaus (in diesem Fall 17 Jahre) an die Restnutzungsdauer des Hauptgebäudes angepasst. Dies entspricht der bewertungsrechtlichen Vorgabe, wonach bei einer wirtschaftlichen Einheit mit mehreren Gebäudeteilen grundsätzlich eine einheitliche Restnutzungsdauer anzusetzen ist.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Scheune

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

In Abhängigkeit von:

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

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. Die Restnutzungsdauer des Anbaus wurde an das Hauptgebäude angepasst, da die beiden Gebäudeteile eine wirtschaftliche Einheit bilden.

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 Modernisierungstau 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]).

Referenzdaten

Merkmal	Spanne (von)	Spanne (bis)	Anzahl / Median
Anzahl Vergleichskauffälle	-	-	61
Untersuchungszeitraum	01/2023	04/2024	05/2023
Gesamtnutzungsdauer [Jahre]	80	80	80
Restnutzungsdauer [Jahre]	7	26	18
Stufe des Gebäudestandards	1,3	2,3	2,0
Wohnfläche [m ²]	75	240	126
Grundstücksfläche [m ²]	156	1.672	562
Außenanlagen [%]			5
vorläufiger Sachwert [€]	93.377	547.918	170.286
Bodenwertniveau [€/m ²]	39	580	135

Schätzfunktion

Parameter	Wert	Standardfehler
a	13,227734	$\text{lang}(a) \pm 0,781223$
b	0,191229	$\pm 0,039551$
c	-0,286411	$\pm 0,074435$

Standardabweichung (Streuung) SWF	$\pm 0,19$
-----------------------------------	------------

Das Bewertungsobjekt weist sowohl hinsichtlich der Grundrissgestaltung als auch der Raumhöhen erhebliche Abweichungen vom marktüblichen Standard auf. Die vorhandenen Grundrisse sind als unwirtschaftlich zu bewerten, da sie beispielsweise durch gefangene Räume, Durchgangszimmer oder eine insgesamt ungünstige Raumaufteilung geprägt sind. Solche Grundrissgestaltungen entsprechen nicht den heutigen Wohnbedürfnissen und schränken die Nutzungsmöglichkeiten der einzelnen Räume sowie der gesamten Wohnung deutlich ein. In der Wertermittlungspraxis werden derartige Grundrissmängel als wirtschaftliche Baumängel eingestuft, da sie die Marktfähigkeit und die erzielbaren Mieten bzw. Kaufpreise nachhaltig mindern.

Zusätzlich sind die vorhandenen Raumhöhen (gemessen im Ortstermin 2,13 bis 2,15m) wertmindernd zu berücksichtigen. Die lichten Höhen der Räume unterschreiten die ortsüblichen beziehungsweise bauordnungsrechtlichen Mindestmaße und führen dadurch zu weiteren Nutzungseinschränkungen, beispielsweise bei der Möblierung oder durch ein subjektives Gefühl der Beklemmung. Auch aus energetischer Sicht sind zu geringe Raumhöhen nachteilig, da sie häufig mit einer schlechteren Belichtung und Belüftung einhergehen. In der Bewertungspraxis werden solche Abweichungen als wirtschaftliche Baumängel berücksichtigt und führen zu wertmindernden Abschlägen, da sie vom Grundstücksmarkt negativ beurteilt werden.

Die genannten Eigenschaften – unwirtschaftliche Grundrisse und mangelnde Raumhöhen – stellen somit besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale dar, die im Rahmen der Wertermittlung eine Absenkung des Sachwertfaktors um unteren Ende der Spanne sachverständig gewürdigt werden.

Ansatz des Sachwertfaktors für die Bewertung am unteren Ende der Spanne mit 0,9.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Die Ableitung des Sachwertfaktors erfolgt gemäß den Anforderungen der Immobilienwert-

ermittlungsverordnung (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.

Einfamilienhaus mit Anbau

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-18.817,29 €
prozentuale Schätzung: -20,00 % von 94.086,43 €	
Summe	-18.817,29 €

Erläuterungen zu den weiteren Besonderheiten

Einfamilienhaus mit Anbau

Die Kosten für die genannten Mängel werden bei der Ermittlung der Modernisierungspunkte nur insoweit unberücksichtigt, wie sie über die bereits bewerteten Modernisierungsmaßnahmen hinausgehen.

Die Modernisierung der Fenster (2,0 Punkte) und der Bäder (0,5 Punkte) wurde im Rahmen der Punktbewertung gemäß Anlage 2 ImmoWertV bereits angesetzt. Die dort vergebene Punktzahl bewertet jedoch ausschließlich das Vorhandensein der jeweiligen Modernisierungsmaßnahme, nicht deren Ausführungsqualität oder Fertigstellungsgrad.

Die festgestellten handwerklichen Mängel, unvollständigen Arbeiten sowie die nur teilweise ausgeführten Renovierungen sind daher nicht als werterhöhende Modernisierungen, sondern als wertmindernde Zustandsbesonderheiten einzustufen.

Aufgrund der Vielzahl und Ausprägung dieser Restmängel ist von einer deutlich eingeschränkten Gebrauchstauglichkeit sowie einem erhöhten Instandhaltungs- und Nachbesserungsaufwand auszugehen. Unter Berücksichtigung der ohnehin geringen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird zur Abgeltung dieser wertmindernden Umstände ein pauschaler Abschlag in Höhe von 20 % auf den Gebäudewert angesetzt.

Die Höhe des Abschlags orientiert sich an marktüblichen Minderwerten vergleichbarer Mängelkonstellationen und berücksichtigt die begrenzte Auswirkung bei kurzer Restnutzungsdauer. Die Bemessung erfolgt sachverständig auf Basis der zu erwartenden Nachbesserungskosten, abgezinst auf die verbleibende Nutzungsdauer, sowie unter Einbeziehung der kumulierten Gebrauchswertminderung (vgl. Sprengnetter Marktdaten & Praxis-hilfen, Teil 09, Kap. 61 boG_Zustandsbesonderheiten.pdf-123).

Scheune

Da die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts als sehr niedrig einzuschätzen ist, werden im Rahmen der Wertermittlung keine Instandhaltungskosten mehr angesetzt. Die in der Restnutzungsdauer bereits enthaltene Berücksichtigung des baulichen Zustands und der verbleibenden Nutzungsmöglichkeiten führt dazu, dass zusätzliche Instandhaltungsaufwendungen nicht mehr separat zu berücksichtigen sind. Die verbleibende Nutzungszeit ist so kurz, dass etwaige Instandhaltungsmaßnahmen wirtschaftlich nicht mehr ins Gewicht fallen und im Wesentlichen bereits durch die verkürzte Restnutzungsdauer abgebildet werden.

Diese Vorgehensweise entspricht den Grundsätzen der Immobilienwertermittlung, wonach bei sehr kurzer Restnutzungsdauer die Bewirtschaftungskosten – insbesondere die Instandhaltungskosten – als im Wertansatz der Restnutzungsdauer enthalten gelten und daher nicht mehr gesondert abgezogen werden müssen.

4.5 Ertragswertermittlung

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.

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 Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag – 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 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 Unterhaltungstaus 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 Garage	129,00	1,00	4,80 40,00	619,20 40,00	7.430,40 480,00
Anbau Scheune			-		-	0,00	0,00
Summe			129,00	1,00		659,20	7.910,40

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

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	7.910,40 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	695,61 €
jährlicher Reinertrag	7.214,79 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,80 % von 61.100,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	1.099,80 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	6.114,99 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 1,80 % Liegenschaftszinssatz und RND = 17 Jahren Restnutzungsdauer	14,534
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	88.875,26 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	61.100,00 €
vorläufiger Ertragswert	149.975,26 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	149.975,26 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	18.817,29 €
Ertragswert	131.157,98 €
	rd. 131.000,00 €

4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir im Ortstermin 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.

Rohertrag

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 534 Gemeinden in Deutschland sowie der Mietübersichten der Gutachterausschüsse für weitere 1.316 Gemeinden abgeleitet. Damit lagen marktüblich und nachhaltig erzielbare Nettokaltmieten für 1.850 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. 455.053 in der Sprengnetter Objektdatenbank gespeicherten Mieten. Die angegebene Vergleichsmiete (Baujahr 1900, einfache Ausstattung) wird für ein normiertes Standardobjekt ermittelt und durch Anpassungsfaktoren an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts angepasst.

Parameter	Wert
Wertermittlungstichtag	31.03.2026
Marktypische Miete	4,82 €/m ² Wohnfläche
Spanne	4,44 – 5,23 €/m ²
Quelle	Sprengnetter
Datenstichtag	01.10.2025

Ansatz für die Bewertung: 4,80 €/m² (Wohnen)

Für die als Lagerfläche genutzte Scheune wird ein monatlicher Wertansatz von 40 € zugrunde gelegt. Die Sprengnetter-Vergleichsmiete für einen Garagenstellplatz in dieser Lage beträgt 15 € pro Monat. Der höhere Ansatz berücksichtigt die größere Nutzbarkeit, das höhere Volumen sowie die überdachte und teilweise geschlossene Lagerfunktion der Scheune im Vergleich zu einem üblichen Garagenstellplatz.

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. × 48,00 €	48,00 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1,00 m² × 14,40 €/m²	14,40 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 108,00 €	108,00 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		158,21 €
Summe			695,61 €

Die Bewirtschaftungskosten für die als Lagefläche genutzte Scheune werden mangels spezifischer Vergleichswerte analog zu den Bewirtschaftungskosten einer Garage angesetzt.

Dieser Ansatz ist sachgerecht, da die Scheune hinsichtlich Nutzung, Unterhaltung und Kostenstruktur den Eigenschaften eines einfachen, unbeheizten Nebenraums bzw. Abstellbereichs entspricht und somit ähnliche laufende Aufwendungen verursacht wie ein Garagenstellplatz.

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 1,74% bis 3,02%.

Aufgrund der geringen Restnutzungsdauer des Gebäudes ist der Liegenschaftszinssatz am unteren Ende der für die jeweilige Objektart und Lage üblichen Spanne anzusetzen. Hintergrund ist, dass das Risiko für den Kapitalanleger durch die absehbare Nutzungsbeendigung und die damit verbundene erhöhte Planungssicherheit reduziert ist. Bei kurzer Restnutzungsdauer ist der Einfluss von Unsicherheiten hinsichtlich der langfristigen Entwicklung des Objekts und des Marktes geringer, da der Kapitalrückfluss in einem überschaubaren Zeitraum erfolgt. Dies rechtfertigt einen niedrigeren Liegenschaftszinssatz im Vergleich zu Objekten mit langer Restnutzungsdauer, bei denen das Risiko von Markt- und Objektveränderungen deutlich höher ist (vgl. Sprengnetter Marktdaten & Praxishilfen, Teil 06, Kap. 02) und Liegenschaftszinssätze (3.04)).

Ansatz für die Bewertung: 1,80%.

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 Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder

zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. Erläuterungen zum Sachwertverfahren.

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 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.

4.6.2 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.

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **123.000,00 €**,

der **Ertragswert** mit rd. **131.000,00 €**

ermittelt.

4.6.4 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 Ergebniszuverlässigkeit** 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) beigegeben.

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** $0,40 (a) \times 0,90 (b) = \mathbf{0,360}$ und

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

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[123.000,00 \text{ €} \times 0,900 + 131.000,00 \text{ €} \times 0,360] \div 1,260 = \text{rd. } \mathbf{125.000,00 \text{ €}}$.

4.6.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus mit Scheune bebaute Grundstück in 67814 Jakobsweiler, Friedhofstr. 6

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Jakobsweiler	456	3
Gemarkung	Flur	Flurstück
Jakobsweiler		1435/1

wird zum Wertermittlungsstichtag 16.03.2026 mit rd.

125.000 €

in Worten: einhundertfünfundzwanzigtausend 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 07. April 2026



Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

5 Berücksichtigung und getrennte Bewertung der in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Belastungen

Im Rahmen eines gerichtlichen Gutachtens sind die in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Belastungen (wie z.B. Grunddienstbarkeiten, beschränkte persönliche Dienstbarkeiten, Reallasten, Vorkaufsrechte oder Vormerkungen) gesondert von der eigentlichen Verkehrswertermittlung darzustellen und zu bewerten. Die wertbeeinflussende Wirkung dieser Belastungen ist dabei separat auszuweisen und nachvollziehbar zu erläutern.

Dies entspricht den bewertungsrechtlichen Vorgaben, wonach der Verkehrswert grundsätzlich lastenfrei zu ermitteln ist und die in Abteilung II eingetragenen Rechte und Belastungen als gesonderter Wertersatz neben dem ermittelten Verkehrswert auszuweisen sind. Die getrennte Darstellung ermöglicht es, die Auswirkungen der einzelnen Belastungen auf den Grundstückswert transparent und für das Gericht nachvollziehbar darzulegen.

Die Bewertung der Belastungen erfolgt auf Grundlage der jeweiligen rechtlichen und tatsächlichen Ausgestaltung sowie ihrer konkreten Auswirkungen auf die Nutzung und Verwertbarkeit des Grundstücks. Soweit erforderlich, werden die einzelnen Belastungen hinsichtlich ihrer Wertminderung einzeln bewertet und der entsprechende Wertersatz separat ausgewiesen.

Durch diese Vorgehensweise wird sichergestellt, dass sowohl der lastenfreie Verkehrswert als auch die wertbeeinflussenden Belastungen klar und nachvollziehbar im Gutachten dokumentiert sind, sodass das Gericht die Auswirkungen der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs auf den Grundstückswert eindeutig nachvollziehen kann.

Auf dem Bewertungsgrundstück ist unter der lfd. Nummer 1 des Grundbuchs für das Bewertungsgrundstück eine **Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht)** für den jeweiligen Eigentümer von Flurstück 84 eingetragen.

Quelle: Geoportal RLP

Im Rahmen der eigenen Recherche des Sachverständigen im GeoPortal Rheinland-Pfalz wurde festgestellt, dass es sich bei dem Flurstück 84 um ein historisches Flurstück handelt. Die Abfrage im Liegenschaftskataster zeigt, dass das ursprüngliche Flurstück 84 nicht mehr als eigenständiges Grundstück besteht, sondern im Zuge früherer Neuvermessungen und Verschmelzungen in den heutigen Flurstücken 4575-0-84/1, 4575-0-84/2 bzw. dem zusammengefassten Flurstück 1433 aufgegangen ist. Damit lässt sich das ehemalige herrschende Grundstück nur historisch, nicht jedoch in seiner heutigen räumlichen Ausdehnung eindeutig nachvollziehen.

Laut schriftlicher Auskunft des Grundbuchamtes Rockenhausen vom 01.04.2026 war das Geh- und Fahrrecht ursprünglich im Grundbuchband I Blatt 22 eingetragen. Eine entsprechende Grundakte 22 ist im Archiv jedoch nicht vorhanden. Auch nach weitergehender Recherche – insbesondere aufgrund mehrfacher Umschreibungen der Grundbuchblätter sowie zahlreicher Besitzerwechsel – konnten weder Bewilligungsunterlagen noch weitere Dokumente zum Inhalt, Umfang oder zur Fortgeltung des Rechts aufgefunden werden.

Da der rechtliche Bestand des Geh- und Fahrrechts mangels Nachweis nicht eindeutig belegbar ist, kann dessen wirtschaftliche Wirkung im Rahmen der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt werden. Nach den Grundsätzen der ImmoWertV dürfen nur solche Belastungen wertmindernd angesetzt werden, deren Inhalt und Bestand zweifelsfrei feststehen und deren Ausübung tatsächlich möglich ist.

Vor diesem Hintergrund erfolgt keine wertmindernde Berücksichtigung des streitgegenständlichen Rechts. Ein symbolischer oder pauschaler Abschlag wird ebenfalls nicht angesetzt, da hierfür keine hinreichende rechtliche Grundlage besteht und eine hypothetische Belastung nicht bewertet werden darf. Die unklare Rechtslage wird im Gutachten ausdrücklich dokumentiert, bleibt jedoch ohne Einfluss auf den Verkehrswert.

digitale Ausfertigung

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 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

6.2 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 - lizenzierter 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

6.3 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.

7 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: Fotoübersichtsplan
- Anlage 6: Fotos
- Anlage 7: Berechnungen der BGF/Wohnfläche

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

Anlage 5: Fotoübersichtsplan

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

Anlage 6: Fotos

6.1 Außenansicht

Seite 1 von 10



01 Straßenansicht



02 Seitenansicht (straßenseitig)



03 Rückansicht



04 Seitenansicht (hofseitig)



05 seitliche Ansicht (Anbau)



06 seitliche Rückansicht

Seite 2 von 10



07 Hofansicht



08 Scheune



09 Scheune (Rückseite)



10 Terrasse

11 Umgebung

12 Umgebung

6.2 Innenansicht

Seite 3 von 10



13 Keller



14 Wasseranschluss

15 Wohnen (EG)

16 Essen



17 Kochen

18 Kochen



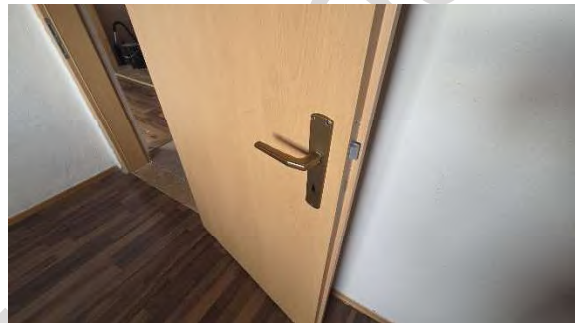
19 Bad (EG)



20 Diele und Treppenhaus



21 Vorraum Eingangsbereich



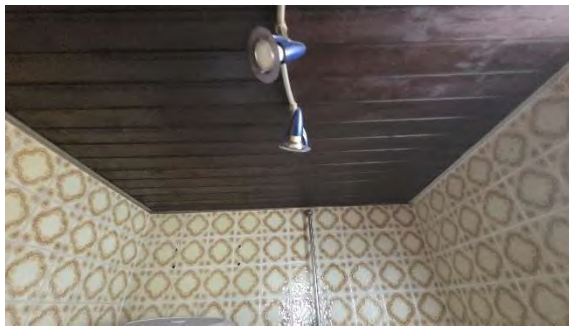
22 Zimmertüren



23 Holzofen



24 Werkstattofen (EG)



25 Holzdeckenverkleidung



26 Elektrik



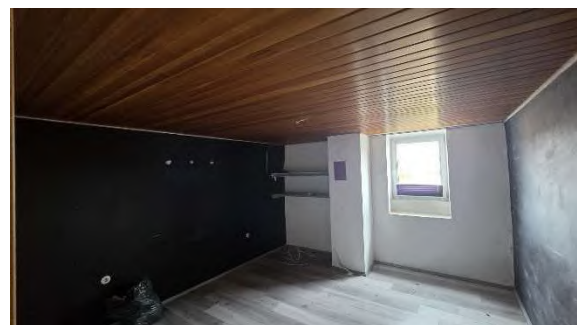
27 Bad (OG)



28 Wohnen (OG)



29 Wohnen (OG)



30 Zimmer OG



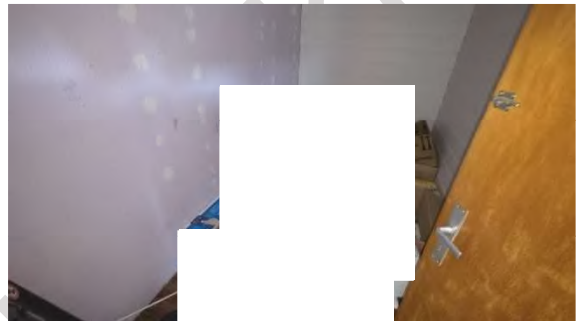
31 Elektroheizung (OG)



32 Fenster



33 Flur (OG)



34 Abstellraum OG



35 Dachboden



36 Fenster

6.3 Bauschäden und Baumängel (Einfamilienhaus)

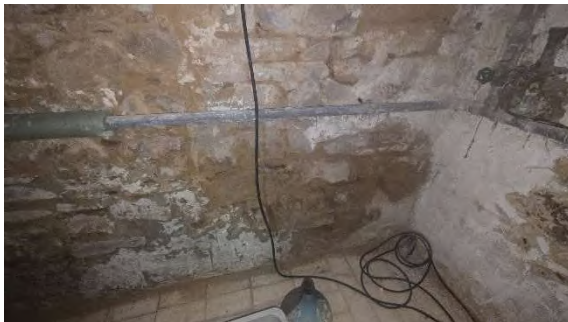
Seite 7 von 10



37 Rissbildungen



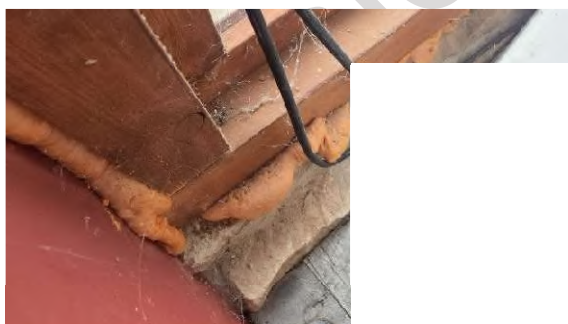
38 Putzschäden



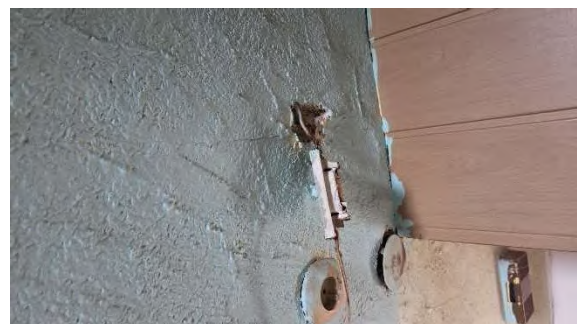
39 Feuchtigkeitsspuren Keller



40 korrodierte Stahlträger Kellerdecke



41 Fenster Vorraum



42 Elektroinstallation Diele



43 Fenster (EG)



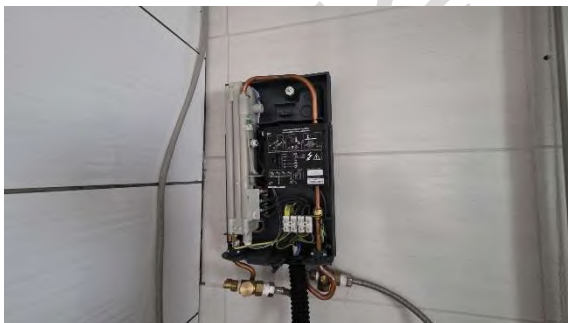
44 Bodenbelag - Übergang



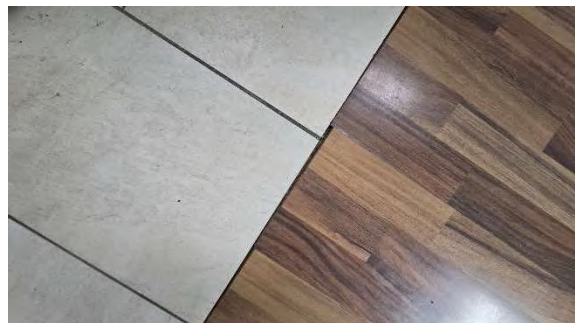
45 Bodenbelag Bad (OG)



46 fehlende Fugenausbildung Bad (OG)



47 Offener Durchlauferhitzer (Bad OG)



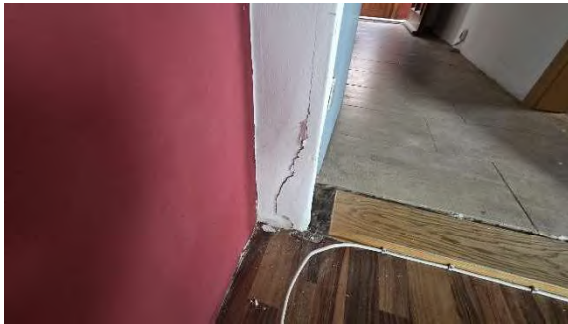
48 Bodenbelag



49 Bodenbelag



50 Fenster und Fensterbank



51 Rissbildung



52 Feuchtigkeitsspuren

6.4 Scheune

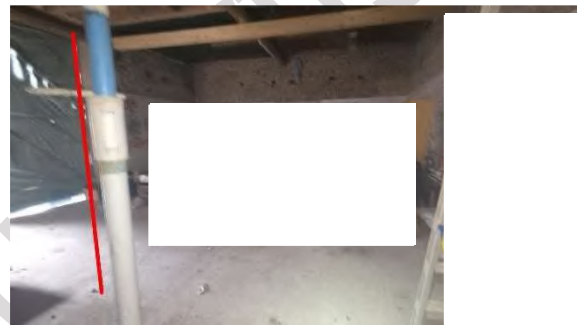
Seite 10 von 10

53 Scheune

54 Scheune



55 Scheunenboden



56 Stahlstütze



57 korrodierter Stahlträger

Anlage 7: Berechnungen der BGF/Wohnfläche**BGF-Berechnung**

	Länge (m)	Breite (m)	Fläche (m²)
Bestandsgebäude			
Keller	3,70	4,10	15,17
Erdgeschoss	9,00	10,00	90,00
	-1,50	0,60	-0,90
Obergeschoss	9,00	10,00	90,00
Dachgeschoss	9,00	10,00	90,00
BGF			284,27
Anbau			
Erdgeschoss	2,00	6,00	12,00
Obergeschoss	2,00	6,00	12,00
Dachgeschoss	2,00	6,00	12,00
BGF			36,00
Scheune			
Erdgeschoss	12,50	7,50	93,75

Wohnflächenberechnung

Erdgeschoss	Vorraum	1,23	4,31	5,30
		1,28	3,25	4,16
	Diele	3,50	1,00	3,50
		1,06	0,84	0,89
	Zimmer	3,50	3,79	13,27
		-0,55	0,50	-0,28
	Wohnen	4,09	3,43	14,03
	Essen	3,46	3,02	10,45
	Kochen	3,46	3,02	10,45
		1,62	2,47	4,00
		-0,55	0,75	-0,41
	Bad	2,29	1,62	3,71
	Flur	2,98	0,90	2,68
		1,86	0,40	0,74
Obergeschoss	Abstellraum	3,30	1,78	5,87
	Zimmer	3,15	5,38	16,95
	Wohnen	3,08	8,44	26,00
	Bad	1,59	4,88	7,76
	Gesamtwohnfläche			129,07