

Kein Original!
Gutachten!

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

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

GUTACHTER MICHAEL BARZ

Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Zentrale:

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

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

Inhaber:

Michael Barz

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

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



Datum: 09.04.2026

Az: 20260022

Az.-AG: 2 K 70/25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem **Einfamilienhaus mit Garage** bebaute Grundstück
in **55239 Gau-Odernheim, Klosterweg 21**



Grundbuch
Gau-Odernheim

Blatt
2007

lfd. Nr.
2

Gemarkung
Gau-Odernheim

Flur
31

Flurstück
34

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde
zum Stichtag 31.03.2026 geschätzt mit

380.000,00 €.

Nachrichtlich und in Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigte Rechte:

Grunddienstbarkeit (Betretungsrecht)... (siehe S. 6 und 7 und Anlage 6) 500,00 €

Nachrichtlich und in Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigte Belastungen:

- Abt. II, lfd. Nr. 4 – Grunddienstbarkeit (Abwasserkanalrecht)... (siehe S. 7 und Anlage 6) -500,00 €
- Abt. II, lfd. Nr. 5 – Grunddienstbarkeit (Betretungsrecht)... (siehe S. 7 und Anlage 6) -500,00 €

Ausfertigung Nr.

1

2

3

4

Die Gutachten 1 – 4 bestehen jeweils aus insgesamt 56 Seiten inkl. Fotos. Eine Ausfertigung ist für meine Unterlagen.
Dieses Dokument enthält 116.603 Zeichen inkl. Kopfzeilen und Grafiken.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
2	Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1	Lage.....	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	6
2.4	Privatrechtliche Situation.....	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.5.2	Bauplanungsrecht	8
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	10
3.2	Einfamilienhaus.....	11
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	11
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	12
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)	12
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	13
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	13
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	15
3.3	Garage.....	15
3.4	Außenanlagen.....	16
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	17
4.1	Grundstücksdaten	17
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	18
4.3	Bodenwertermittlung	19
4.4	Sachwertermittlung	22
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	22
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	23
4.4.3	Sachwertberechnung	25
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	26
4.5	Ertragswertermittlung	32
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	32
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	32
4.5.3	Ertragswertberechnung	35
4.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	36
4.6	Verkehrswert.....	39
4.7	Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung.....	40
5	Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur.....	41
5.1	Rechtsgrundlagen der Wertermittlung	41
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	42
6	Verzeichnis der Anlagen.....	43

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Garage
Objektadresse:	Klosterweg 21, 55239 Gau-Odernheim
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Gau-Odernheim, Blatt 2007, lfd. Nr. 2
Katasterangaben:	Gemarkung Gau-Odernheim, Flur 31, Flurstück 34 (381 m ²)

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Alzey vom 29.12.2025, ist zur Vorbereitung des Versteigerungstermins der Verkehrswert des Beschlagnahmeobjektes zu schätzen.
Wertermittlungsstichtag:	31.03.2026 (Tag der Außen- und Innenbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	31.03.2026 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Tag der Ortsbesichtigung:	03.03.2026 (Außenbesichtigung) und 31.03.2026 (Außen- und Innenbesichtigung)
Umfang der Besichtigung:	Das Objekt wurde von außen und innen besichtigt. Das Dachgeschoss konnte dabei nicht besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Es waren die Miteigentümerin und die Tochter der Miteigentümerin sowie der Sachverständige Herr Michael Barz (Gutachter) anwesend.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 09.01.2026 • Auszug aus der Grundakte (Bewilligungsurkunde) vom 20.01.2026 • Baulastenauskunft vom 11.02.2026 • Auskunft zu bauaufsichtlich nicht erfüllten Forderungen gegen die Grundstückseigentümer vom 13.02.2026 • Planungsrechtliche Auskunft und Auskunft zu Bodenordnungsverfahren vom 23.02.2026 • Auszug aus der Bauakte vom 12.03.2026 • telefonische Auskunft zur Erschließung vom 09.04.2026 • Auskunft aus dem Sprengnetter-Marktdatenshop zur marktüblichen Miete • Übersichtskarte, Auszug aus der Liegenschaftskarte, Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von Mitarbeitern:

Durch den Mitarbeiter wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern
- Beschaffung der erforderlichen Unterlagen

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

Bemerkungen:

Zubehör im Sinne der §§ 97, 98 BGB wird nicht berücksichtigt.

Die baulichen Anlagen waren am Ortstermin teilweise nicht geräumt. Wände und Fußböden konnten dementsprechend von dem Sachverständigen nicht vollständig in Augenschein genommen werden.

In diesen Bereichen können Mängel & Schäden nicht ausgeschlossen werden. Hinweise auf mögliche weitere Mängel wurden nicht bekannt.

Der Sachverständige geht in diesen verstellten Bereichen davon aus, dass keine weiteren Mängel & Schäden vorhanden sind.

Zur besseren Lesbarkeit wird in dieser Verkehrswertermittlung das generische Maskulinum (u. a. „der Sachverständige“) verwendet. Die in dieser Arbeit verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich – sofern nicht anders kenntlich gemacht – auf alle Geschlechter.

Von Immobilienpool.de
Weitergabe an andere Verkehrsteilnehmer
Dritte ist unterstellt

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Landkreis:	Alzey-Worms (137.892 Einwohner; Stand: 28.02.2026)
Ort:	Gau-Odernheim (4.248 Einwohner; Stand: 28.02.2026)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Alzey (ca. 8,6 km); Landeshauptstadt Mainz (ca. 31,9 km) <u>Bundesstraße:</u> B420 (ca. 7,7 km) <u>Autobahn:</u> A63 (ca. 4,6 km), A61 (ca. 8,1 km) <u>Öffentliche Verkehrsmittel:</u> Bushaltestelle (in fußläufiger Entfernung); Bahnhof Alzey (ca. 8,7 km) <u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main (ca. 53,9 km)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Wohngebiet; zwei Kindertagesstätten, Grundschule, Realschule plus, tlw. Ärzte und Geschäfte des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Metzger, Bäckerei etc.) im Ort vorhanden; sonstige Geschäfte, weitere Fachärzte und Krankenhaus sowie sonstige Schulen etc. tlw. in umliegenden Gemeinden, überwiegend in der Stadt Alzey vorhanden; mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend zweigeschossige Bauweise; offene und geschlossene Bauweise
Beeinträchtigungen:	<u>Immissionen</u> Bei der Ortsbegehung wurden keine wertbeeinflussenden Immissionen festgestellt.

Altlasten

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

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

Topografie:

weitestgehend eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form
 (siehe Anlage 2):

Straßenfront:
 ca. 24 m (Klosterweg);
 ca. 12 m (Poststraße);

mittlere Tiefe:
 ca. 20 m;

Grundstücksgröße:
 381 m²;

Bemerkungen:
 Eckgrundstück;
 unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Klosterweg: Gemeinde- / Anliegerstraße als Sackgasse;
 Poststraße: Gemeinde- / Anliegerstraße

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen, Gehwege (tlw. vorhanden) aus Pflastersteinen;
 keine Parkstreifen vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen
 und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom;
 Wasser- / Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche
 Gemeinsamkeiten:

einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses;
 mehrseitige Grenzbebauung der Garage;
 Einfriedung

Baugrund, Grundwasser (soweit
 augenscheinlich ersichtlich):

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

Anmerkung:

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

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Rechte:

Es ist kein Herrschvermerk im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs eingetragen.
 Gemäß der vorliegenden Bewilligungsurkunde 690/2022 (siehe Anlage 6 - Auszug aus der Bewilligungsurkunde)

war eine Grunddienstbarkeit (Betretungsrecht) zugunsten des Bewertungsgrundstückes in Abt. II des Grundbuches des Nachbargrundstückes (Gemarkung Gau-Odernheim, Flur 31, Flurstück 35) einzutragen. Aufgrund des fehlenden berechtigten Interesses ist eine Einsicht in das Grundbuch des belasteten Grundstückes nicht möglich. Eine abschließende Beurteilung ist daher nicht möglich. Da keine gegenteiligen Informationen vorliegen, wird angenommen, dass die Eintragung entsprechend der vorliegenden Bewilligungsurkunde erfolgt ist.

Anmerkung: Nachrichtlich wird ein Wert von 500,00 € berücksichtigt.

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 09.01.2026 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Gau-Odernheim, Blatt 2007 folgende Eintragungen:

Lfd. Nr. 4, betreffend Grundstück lfd. Nr. 2 im Bestandsverzeichnis: Grunddienstbarkeit (Abwasserkanalrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück Flur 31 Nr. 35 (GO 3649). Gemäß Bewilligung vom 13.04.2022 (Urkunde 690/2022, Notar) eingetragen und nach § 9 GBO vermerkt am 16.05.2022.

Lfd. Nr. 5, betreffend Grundstück lfd. Nr. 2 im Bestandsverzeichnis: Grunddienstbarkeit (Betretungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück Flur 31 Nr. 35 (GO 3649). Gemäß Bewilligung vom 13.04.2022 (Urkunde 690/2022, Notar) eingetragen am 07.07.2022.

Anmerkung: Nachrichtlich wird jeweils ein Abschlag von 500,00 € für die Belastung im Grundbuch berücksichtigt.

Lfd. Nr. 7, betreffend Grundstück lfd. Nr. 2 im Bestandsverzeichnis: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Alzey, 2 K 70/25); eingetragen am 05.12.2025.

Anmerkung:

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

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten oder Rechte sind nach Befragung am Ortstermin nicht bekannt. Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt eine schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 11.02.2026 vor. Hiernach ist auf dem Bewertungsgrundstück keine Baulast und/oder Begünstigung eingetragen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nach der Denkmalliste im Internet nicht.

Sonstiges:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Kreisverwaltung Alzey-Worms (Abteilung Bauen und Umwelt) vom 13.02.2026 bestehen zurzeit keine bauaufsichtlich unerfüllten Forderungen gegen den Grundstückseigentümer. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der Bebauung auf dem Bewertungsgrundstück um ein grenzständiges Gebäude handelt und dass keine Kontrolle durchgeführt wurde, ob eventuell Fenster oder sonstige Öffnungen in der Brandwand vorhanden sind.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Verbandsgemeinde Alzey-Land vom 23.02.2026 ist die Fläche im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche deklariert.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Verbandsgemeinde Alzey-Land vom 23.02.2026 liegt das Bewertungsgrundstück nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans und ist nach § 34 BauGB (Bauen im Innenbereich) zu beurteilen.

Bodenordnungsverfahren:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Verbandsgemeinde Alzey-Land vom 23.02.2026 liegt kein Bodenordnungsverfahren vor.

2.5.3 Bauordnungsrecht

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

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand:

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

Gemäß telefonischer Auskunft der Verbandsgemeindeverwaltung Alzey-Land sind die Erschließungsbeiträge nach dem BauGB bereits abgegolten. Bezüglich der wiederkehrenden Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) bestehen zum Bewertungsstichtag keine offenen Beiträge. Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass in Gau-Odernheim aktuell diverse Ausbaumaßnahmen erfolgen. Ggf. können zukünftig Beiträge im Rahmen der wiederkehrenden Beiträge nach dem KAG anfallen.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem **Einfamilienhaus mit Garage** bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Dem Sachverständigen sind zum Stichtag keine Mietverhältnisse bekannt.

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

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

Insbesondere wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den gesetzlichen Anforderungen zum Wertermittlungsstichtag ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie die obersten Geschossdecken gedämmt werden müssen

Von Immobilienpool.de
Weitergabe an oder
Dritte ist untersagt!

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Fotodokumentation:



Gebäudeart:

Einfamilienhaus;
einseitig angebaut;
unterkellert;
zweigeschossig;
nicht ausgebautes Dachgeschoss

Baujahr:

ca. 1962

Modernisierungen:	überwiegend modernisiert (vgl. Kapitel 4.4.4)
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	nicht gegeben
Außenansicht:	verputzt und gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss: Flur/Treppenhaus, Keller- und Technikräume

Erdgeschoss: Flur/Treppenhaus, Küche, Gäste-WC, Wohnzimmer

Obergeschoss: Flur/Treppenhaus, drei Zimmer, Badezimmer

Dachgeschoss: nicht ausgebaut

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Beton
Wände:	Mauerwerk
Decken:	vermutlich Holzbalkendecke oder Stahlbeton
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Fliesenbelag <u>Treppe zum Dachgeschoss:</u> vermutlich Holzeinschubtreppe
Hauseingangsbereich:	Eingangstür aus Kunststoff / Aluminium mit Glaseinsatz
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holz <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Ziegel

Regenrinnen und Fallrohre aus Zinkblech;

Hinweis: Das Dachgeschoss konnte nicht besichtigt werden. Es ist nicht bekannt, ob das Dach bzw. die oberste Geschossdecke gedämmt ist. Aufgrund des Baujahres und der fehlenden Information einer nachträglich erfolgten Dämmung wird im nachfolgenden Gutachten davon ausgegangen, dass keine (ausreichende) Dämmung vorhanden ist. Aufgrund der gesetzlichen Nachrüstpflicht werden unter dem Punkt „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ Kosten für eine entsprechende Dämmung in Ansatz gebracht. Sollten sich nach einer Besichtigung und/oder dem Vorliegen sonstiger Informationen abweichende Erkenntnisse ergeben, so ist die Wertermittlung ggf. entsprechend anzupassen.

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Fotodokumentation:



Wasserinstallationen:

zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen:

Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Elektroinstallation:

gute Ausstattung

Heizung:

Luft-Wasser-Wärmepumpe;
 Beheizung über Stahlradiatoren mit Thermostatventilen /
 Fußbodenheizung

Lüftung:

keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

Warmwasserversorgung:

zentral über Heizung

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Fotodokumentation:





Bodenbeläge:

Fliesen

Wand- / Deckenbekleidungen:

verputzt und gestrichen bzw. tapeziert

Fenster:

aus Kunststoff mit Isolierverglasung;
 tlw. feststehende Fensterflächen, tlw. bodentiefe Fenster;
 tlw. elektrische Rollläden;
 Fensterbänke innen / außen aus Stein

Sanitäre Installation	Gäste-WC; Badezimmer: WC, Doppelwaschbecken, bodentiefe Dusche, mit Tageslicht, raumhoch gefliest
Türen:	aus Holz in entsprechenden Holzzargen, Schlösser und Beschläge aus Aluminium
Küchenausstattungen:	nicht in der Wertermittlung enthalten

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Eingangstreppe (ohne Wertansatz aufgrund notwendiger Fertigstellung)
Besondere Einrichtungen:	keine
Besonnung und Belichtung:	gut
Baumängel und Bauschäden:	keine bekannt
Sonstiges:	tlw. fehlende Außenfensterbänke
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Allgemeinbeurteilung:	Das Objekt ist überwiegend modernisiert und befindet sich in einem guten Zustand.

3.3 Garage

Fotodokumentation:



Massivbauweise;
 eingeschossig;
 nicht unterkellert;
 Flachdach;
 verputzt und gestrichen;
 Stahlschwingtor

Hinweis: tlw. Dachschäden (siehe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale).

3.4 Außenanlagen

Fotodokumentation:



Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Einfriedung (Mauer / Zaun), Toranlage, Wege- / Hof- / Stellplatzbefestigungen, Unterstand.

Hinweis: Derzeit ragt das Abgasrohr des Nachbargebäudes in das Bewertungsgrundstück und die Entwässerung der Terrasse des Nachbargebäudes erfolgt über das Bewertungsgrundstück. Eine dingliche Sicherung existiert nicht, weshalb diese Umstände in der Wertermittlung unberücksichtigt bleiben.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus mit Garage bebaute Grundstück in 55239 Gau-Odernheim, Klosterweg 21 zum Wertermittlungstichtag 31.03.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Gau-Odernheim	2007	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Gau-Odernheim	31	34	381 m²

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

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

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

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsschichttag.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

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

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **245,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= Baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Art der baulichen Nutzung	= WA (Allgemeines Wohngebiet)
Bauweise	= offen
Zahl der Vollgeschosse	= II
Grundstücksfläche (f)	= 600 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 31.03.2026
Entwicklungsstufe	= Baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Art der baulichen Nutzung	= § 34 BauGB: vergleichbar mit einem Allgemeinen Wohngebiet
Bauweise	= § 34 BauGB: abweichend
Zahl der Vollgeschosse	= § 34 BauGB: II
Grundstücksfläche (f)	= 381 m ²

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

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 31.03.2026 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)	=	245,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	31.03.2026	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	§34 BauGB	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			= 245,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	600	381	× 1,040	E1
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Vollgeschosse	II	§34 BauGB	× 1,000	
Bauweise	offen	§34 BauGB	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 254,80 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	254,80 €/m ²	
Fläche	×	381 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	97.078,80 € rd. 97.100,00 €	

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungstichtag 31.03.2026 insgesamt 97.100,00 €.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die Bodenwertanpassung durch die abweichende Grundstücksgröße vom Bewertungsgrundstück zum Bodenrichtwertgrundstück ergibt sich durch die Marktmechanismen, dass sich bei größeren Grundstücken der Wert mindert und umgekehrt. Zur Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund der abweichenden Grundstücksgröße werden die im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 veröffentlichten Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten für Wohnbauland in Rheinland-Pfalz herangezogen.

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	600,00	0,99
Vergleichsobjekt	381,00	1,026

Anpassungsfaktor = $\text{Koeffizient}(\text{Bewertungsobjekt}) / \text{Koeffizient}(\text{Vergleichsobjekt}) = \text{rd. } 1,04$

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

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

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	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	755,00 €/m² BGF	485,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	296,00 m²	31,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	223.480,00 €	15.035,00 €
Baupreisindex (BPI) 31.03.2026 (2010 = 100)	x	190,6/100	190,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	425.952,88 €	28.656,71 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	425.952,88 €	28.656,71 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		51 Jahre	15 Jahre
• prozentual		36,25 %	75,00 %
• Faktor	x	0,6375	0,25
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	271.544,96 €	7.164,18 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		278.709,14 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	8.361,27 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	287.070,41 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	97.100,00 €
vorläufiger Sachwert	=	384.170,41 €
Sachwertfaktor	x	1,00
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	384.170,41 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	6.180,00 €
Sachwert	=	377.990,41 €
	rd.	380.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Der Sachverständige hat die Bauakte bei dem zuständigen Bauamt angefordert. Die Brutto-Grundfläche der Garage (rd. 31 m²) wurde den zur Verfügung gestellten Unterlagen (Grundriss, Flächenberechnung) entnommen. Für das Einfamilienhaus konnten keine Grundrisse und/oder Flächenberechnungen zur Verfügung gestellt werden. Daher wurde die Brutto-Grundfläche des Einfamilienhauses mit Hilfe von Geodaten/Online-Messung überschlägig mit rd. 296 m² (EFH: KG/OG/DG mit jeweils rd. 73 m², EG mit rd. 77 m²) ermittelt.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus der Anlage 4 der ImmoWertV 21 entnommen.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	535,00	0,0	0,00
2	595,00	0,0	0,00
3	685,00	50,0	342,50
4	825,00	50,0	412,50
5	1.035,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 755,00 gewogener Standard = 3,5			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 755,00 €/m² BGF
 rd. 755,00 €/m² BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Garage

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

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	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 485,00 gewogener Standard = 4,0			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 485,00 €/m² BGF

rd. 485,00 €/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. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Baupreisindex

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

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3,00 % (relativ geringer prozentualer Ansatz aufgrund der ausstehenden Restarbeiten) der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (278.709,14 €)	8.361,27 €
Summe	8.361,27 €

Gesamtnutzungsdauer

Es wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Sachwertfaktoren zugrunde liegt.

Nach der Anlage 1 der ImmoWertV beträgt die Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre (Einfamilienhaus) bzw. 60 Jahre (Garage).

Restnutzungsdauer

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in der Anlage 2 der ImmoWertV 21 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das ca. 1962 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 15 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maxi- male Punkte	Tatsächliche Punkte		Jahr	Begrün- dung
		Durchge- führte Maß- nahmen	Unterstellte Maßnah- men		
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	1,0		
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2,0	0,0		
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2,0	0,0		
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0	0,0		
Wärmedämmung der Außenwände	4	4,0	0,0		
Modernisierung von Bädern	2	2,0	0,0		
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2,0	0,0		
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0		
Summe		14,0	1,0		

Ausgehend von den 15 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2026 - 1962 = 64$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 64 \text{ Jahre} =$) 16 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "überwiegend modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 51 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1997.

Die Restnutzungsdauer der Garage wird aufgrund des Unterhaltungszustandes auf rd. 15 Jahre geschätzt.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Im „Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025“ sind Sachwertfaktoren (Stichtag 01.01.2024) für mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke veröffentlicht:

empfohlener Anwendungsbereich	Marktsegment / Bodenwertniveau [€/m²]					
	1 20-80	2 40-150	3 60-290	4 90-410	5 170-620	6 320-1060
vorläufiger Sachwert [€]	45	80	150	240	--	--
100.000						
125.000						
150.000	1,01			1,29		
175.000	0,97	0,99	1,08	1,24		1,61
200.000	0,94	0,96	1,05	1,20		1,54
225.000	0,91	0,93	1,02	1,16	1,23	1,48
250.000	0,89	0,91	0,99	1,13	1,20	1,43
275.000	0,86	0,89	0,97	1,11	1,17	1,38
300.000	0,85	0,87	0,95	1,08	1,15	1,34
325.000	0,83	0,86	0,94	1,06	1,13	1,31
350.000	0,81	0,84	0,92	1,04	1,11	1,28
375.000	0,80	0,83	0,91	1,02	1,09	1,25
400.000	0,78	0,82	0,89	1,01	1,08	1,22
425.000	0,77	0,81	0,88	0,99	1,06	1,20
450.000	0,76	0,80	0,87	0,98	1,05	1,17
475.000	0,75	0,79	0,86	0,96	1,03	1,15
500.000	0,74	0,78	0,85	0,95	1,02	1,13
525.000	0,73	0,77	0,84	0,94	1,01	1,11
550.000	0,72	0,76	0,83	0,93	1,00	1,10
575.000	0,71	0,75	0,82	0,92	0,99	1,08
600.000	0,70	0,75	0,81	0,91	0,98	1,07
625.000	0,70	0,74	0,81	0,90	0,97	1,05
650.000	0,69	0,73	0,80	0,89	0,96	1,04
675.000			0,79	0,88	0,95	1,02
700.000			0,79	0,87	0,95	1,01
725.000			0,78	0,87	0,94	1,00
750.000				0,86	0,93	0,99
775.000				0,85	0,93	0,98
800.000					0,92	0,97
825.000					0,91	0,96
850.000					0,91	0,95
875.000					0,90	0,94
900.000						0,93
925.000						0,92
950.000						0,91
975.000						0,91
1.000.000						0,90
1.025.000						0,89
1.050.000						0,88

Tab. 4.2-9: Sachwertfaktoren für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke nach Marktsegmenten für ein typisches Bodenwertniveau zum 01.01.2024

Auf dieser Basis und auf Grundlage der Lage- und Objekteigenschaften sowie der aktuellen Marktgegebenheiten wird zum Wertermittlungsstichtag ein Sachwertfaktor von rd. 1,00 als geeignet erachtet und herangezogen.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-6.180,00 €
- Nachrüstpflichten (Dämmung der obersten Geschossdecke: 60 €/m² BGF) -4.380,00 € - Fertigstellung Außenfensterbänke -300,00 € - Dachschäden Garage pauschal rd. -1.500,00 €	
Summe	-6.180,00 €

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

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 Vergleichsverfahren (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 Bodenertragsanteil 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 Unterhaltungsstaus 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.

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

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. (€/Stk.))	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	1		114,00		9,90	1.128,60	13.543,20
Garage	2			1,00	60,00	60,00	720,00
Summe			114,00	1,00		1.188,60	14.263,20

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

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		14.263,20 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	2.449,86 €
jährlicher Reinertrag	=	11.813,34 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,50 % von 97.100,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	2.427,50 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	9.385,84 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 2,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 51 Jahren Restnutzungsdauer	×	28,646
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	268.866,77 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	97.100,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	365.966,77 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	365.966,77 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	6.180,00 €
Ertragswert	=	359.786,77 €
	rd.	360.000,00 €

4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohnflächen

Der Sachverständige hat die Bauakte bei dem zuständigen Bauamt angefordert. Für das Einfamilienhaus konnten keine Grundrisse und/oder Flächenberechnungen zur Verfügung gestellt werden. Daher wird die Wohnfläche auf Basis der Brutto-Grundfläche und mit Hilfe von üblichen Flächenkennziffern (0,73 – 0,78 bei Wohngebäuden) wie folgt ermittelt:

Lage	BGF	Faktor	Wohnfläche
EG	rd. 77 m ²	0,76	58,52 m ²
OG	rd. 73 m ²	0,76	55,48 m ²
SUMME rd.			114 m²

Rohrertrag

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

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

- der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal (siehe Anlage 5),
- anderen Mietpreisveröffentlichungen (Internet-Recherchen, insbes. Immobilienscout 24 etc.) und
- Erfahrungswerten des Sachverständigen und vorliegenden Mietableitungen für vergleichbare Objekte

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Einfamilienhaus:

Gemäß den Objektcharakteristika (mittlere Wohnlage, (fiktives) Baujahr 1997, guter Ausstattungsstandard / Zustand gemäß Besichtigung und übermittelten Informationen) wird die marktüblich erzielbare Miete mit 9,90 €/m²/Monat angesetzt (siehe Anlage 5).

Garage inkl. Vorderparker:

Die Garage inkl. Vorderparker wird auf Basis von Erfahrungswerten sowie nach sachverständiger Einschätzung mit 60 €/Monat angesetzt.

Hinweis: Die Zufahrt zur Garage ist zum Stichtag zugestellt / zugebaut. Es wird davon ausgegangen, dass die Zufahrt ohne größeren baulichen Aufwand hergestellt werden kann.

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. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt (Anlage 3 ImmoWertV).

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.)	114,00 m ² × 14,40 €/m ²	1.641,60 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 108,00 €	108,00 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		285,26 €
Summe			2.449,86 €

Liegenschaftszinssatz

Im „Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025“ sind Liegenschaftszinssätze (Stichtag 01.01.2024) für mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke veröffentlicht:

	Marktsegment / Bodenwertniveau [€/m ²]		
	1-2	3-4	5-6
empfohlener Anwendungsbereich	20-130	70-410	180-1050
Wohnfläche [empfohlener Anwendungsbereich] [m ²]: 150 (90-260)			
relative Restnutzungsdauer			
25%			
30%			
35%		2,0%	1,5%
40%	2,4%	2,0%	1,5%
45%	2,4%	2,0%	1,6%
50%	2,4%	2,1%	1,7%
55%	2,3%	2,1%	1,7%
60%	2,3%	2,1%	1,8%
65%	2,3%	2,1%	1,8%
70%	2,3%	2,2%	1,9%
75%	2,3%	2,2%	1,9%
80%	2,3%	2,2%	1,9%
85%	2,3%	2,2%	2,0%
90%	2,3%	2,2%	2,0%
95%	2,3%	2,2%	2,0%

Tab. 4.3-7: Liegenschaftszinssätze für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke nach Marktsegmenten zum 01.01.2024, jeweils für Wohnungsgrößen von 150 m²

Zu-/ Abschläge aufgrund abweichender Bauweise

Die Differenzen der Liegenschaftszinssätze zwischen den freistehenden Ein- und Zweifamilienwohnhäusern und der abweichenden Bauweise der Doppelhaushälften sowie Reihenhäuser sind in der Tabelle 4.3-8 als prozentualer Zuschlag zum ermittelten Liegenschaftszinssatz für freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser angegeben.

Doppelhaushälfte/Reihenhäuser		
Zuschlag zum ermittelten Liegenschaftszinssatz		
23%		
empfohlene Anwendungsbereiche	Bodenwertniveau [€/m ²]	Wohnfläche [m ²]
	40-500	90-190

Tab. 4.3-8: Zuschlag zum ermittelten Liegenschaftszinssatz für freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser aufgrund der Bauweise „Doppelhaushälfte / Reihenhäuser“

Auf dieser Basis und auf Grundlage der Lage- und Objekteigenschaften sowie der aktuellen Marktgegebenheiten wird zum Wertermittlungsstichtag ein Liegenschaftszinssatz von rd. 2,50 % als geeignet erachtet und herangezogen.

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

Vgl. Sachwertermittlung.

Restnutzungsdauer

Vgl. Sachwertermittlung.

Bei differierenden Restnutzungsdauern der einzelnen Bewertungseinheiten wird zur Kapitalisierung der Erträge die Restnutzungsdauer der wirtschaftlich im Vordergrund befindlichen Einheit (Einfamilienhaus) in Ansatz gebracht, da diese eine wirtschaftliche Einheit bilden bzw. die untergeordnete Einheit (Garage) mit dem Schicksal der Haupteinheit verbunden ist.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. Sachwertermittlung.

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

4.6 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **380.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **360.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus mit Garage bebaute Grundstück in 55239 Gau-Odernheim, Klosterweg 21

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Gau-Odernheim	2007	2
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Gau-Odernheim	31	34

wird zum Wertermittlungsstichtag 31.03.2026 mit rd.

380.000,00 €

geschätzt.

Nachrichtlich und in Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigte Rechte:

- Grunddienstbarkeit (Betretungsrecht)... (siehe S. 6 und 7 und Anlage 6) 500,00 €

Nachrichtlich und in Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigte Belastungen:

- Abt. II, lfd. Nr. 4 – Grunddienstbarkeit (Abwasserkanalrecht)... (siehe S. 7 und Anlage 6) -500,00 €
 - Abt. II, lfd. Nr. 5 – Grunddienstbarkeit (Betretungsrecht)... (siehe S. 7 und Anlage 6) -500,00 €

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 09.04.2026



Sachverständiger - **Michael Barz** MRICS

- öffentlich bestellt und vereidigt durch die IHK zu Koblenz
 HypZert S – Immobiliengutachter HypZert für Standardobjekte
 nach DIN EN ISO/IEC 17024 -

4.7 Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

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

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

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 100.000,00 EUR begrenzt.

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

5 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur

5.1 Rechtsgrundlagen der Wertermittlung

BauGB:

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

BauNVO:

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

BetrKV:

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

BGB:

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

DIN 277:

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

DIN 283:

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

GEG:

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

ImmoWertV:

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

ImmoWertA:

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

WoFIV:

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

II. BV:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

Bundesanzeiger Verlag – Schwirley-Dickersbach

Die Bewertung von Wohnraummieten

3. Auflage 2017

Kleiber, Simon & Weyers

Verkehrswertermittlungen von Grundstücken

1. Auflage 2026

Kröll & Hausmann

Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken

5. Auflage 2015

Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025

Sprengnetter Handbuch

[1] Sprengnetter „Marktdaten und Praxishilfen“

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

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

6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Übersichtskarte

Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Anlage 3: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Anlage 4: Baupläne

Anlage 5: Ermittlung der marktüblichen Miete für Wohnraum

Anlage 6: Auszug aus der Bewilligungsurkunde

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

Anlagen zum Gutachten
Nr. 20260022 vom 09.04.2026
Klosterweg 21
55239 Gau-Odernheim

Az.-AG: 2 K 70/25

Insgesamt 13 Seiten

Anlage 1: Übersichtskarte

SPRENGNETTER

Übersichtskarte

Angaben zum Bewertungsobjekt:

Postleitzahl:

55239

Ort:

Gau-Odernheim

Straße:

Klosterweg

Haushummer:

21

kein Maßstab

Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte

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

Anlage 3: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024:

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



Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2026*:

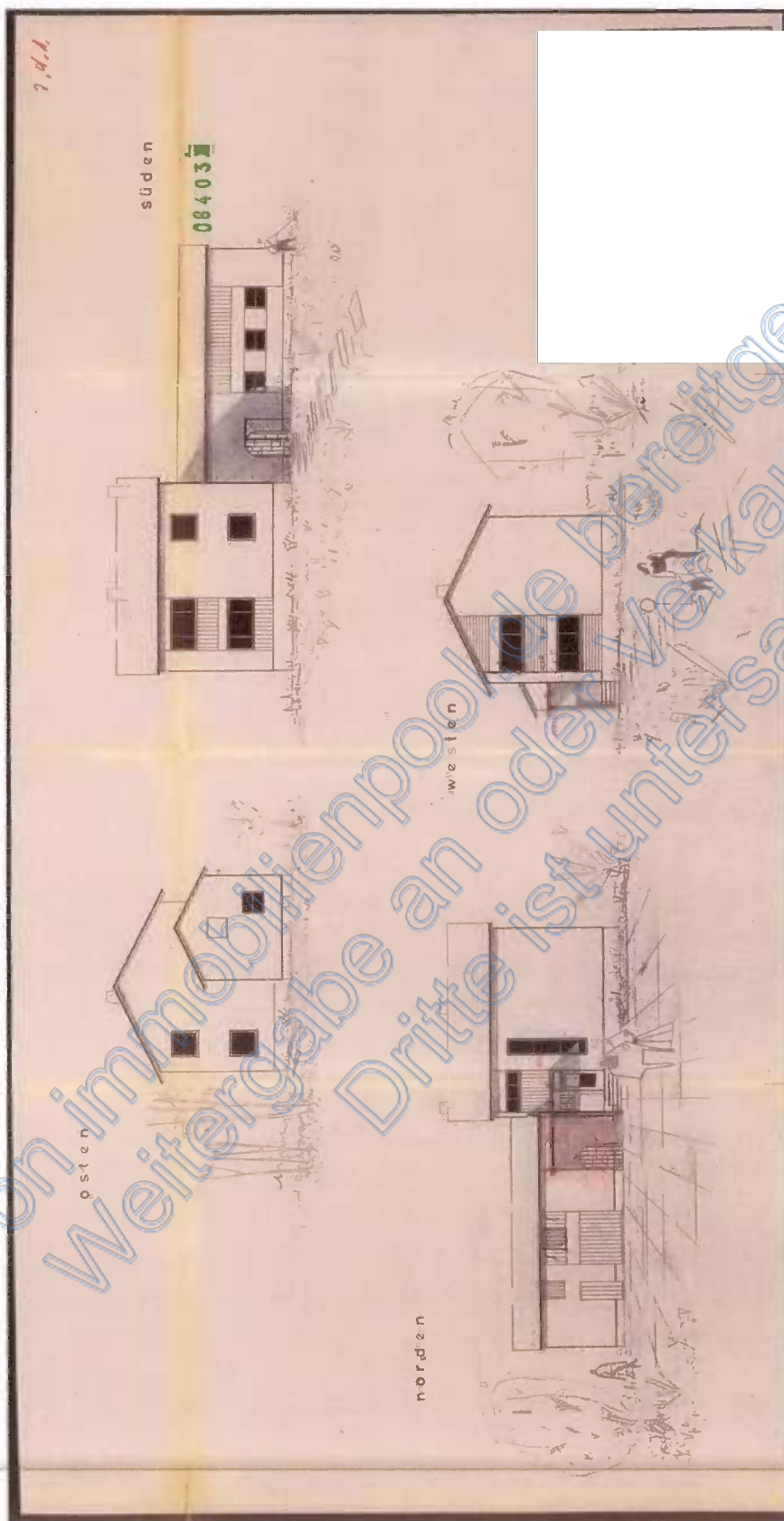
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

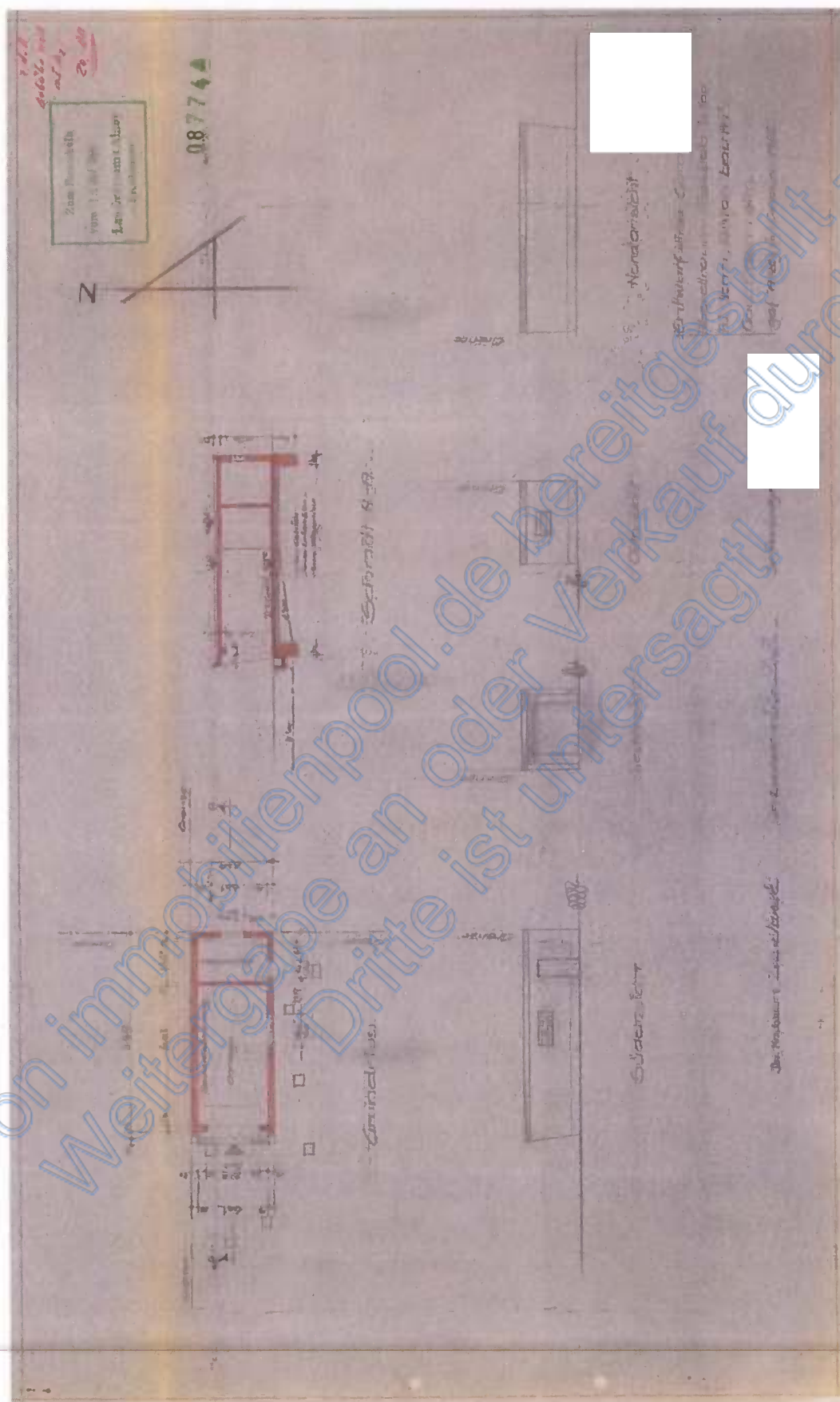


Quelle: Geoportal RLP

*Nach Rücksprache mit dem Gutachterausschuss haben sich die Grundstücksmerkmale zum Stichtag 01.01.2026 nicht verändert.

Anlage 4: Baupläne





Anlage 5: Ermittlung der marktüblichen Miete für Wohnraum

SPRENGNETTER

Mieten für Wohnraum

Angaben zum Objekt:

Postleitzahl: 55239
 Ort: Gau-Odernheim
 Straße: Klosterweg
 Hausnummer: 21

Ausstattung: gehoben (bezogen auf einen für das Baujahr durchschnittlichen Modernisierungs- und Instandhaltungszustand)

Baujahr: 1997

Wertermittlungstichtag: 08.04.2026

Transaktionsnummer: 20260408-251349-114800

Ermittelte marktübliche Miete: 9,46 €/m² Wohnfläche

Spanne: 8,72 - 10,27 €/m²

Quelle: Sprengnetter

Stichtag: 01.10.2025

Ermittlung der Miete:

Basismiete gem. Sprengnetter Marktdatenportal		9,46 €
Anpassung an abweichende Wohnungsgröße (rd. 114 m ²)* ¹ :	x 0,95	= 8,99 €
Anpassung an abweichende Objektart (EFH anstatt Geschosswohnungsbau)* ² :	x 1,10	= 9,89 €
		= rd. 9,90 €

*¹ gem. Sprengnetter Marktdaten und Praxishilfen

*² gem. Schwirley/Dickersbach „Die Bewertung von Wohnraummierten“

Anlage 6: Auszug aus der Bewilligungsurkunde

VI. Zusammenhang mit der Doppelhaushälfte Flurstück 31 Nr. 34

1. Bei dem Kaufobjekt handelt es sich um eine von zwei Doppelhaushälften. Die zweite Doppelhaushälfte befindet sich auf dem Grundstück Flur 31 Nr. 34 (nachstehend auch „Nachbargebäude“ genannt) und steht im Eigentum der Beteiligten zu 3. Die Versorgung des Kaufobjektes mit Wasser, Telekommunikation sowie Wärme sowie die Entsorgung von Abwasser erfolgt derzeit über die in dieser zweiten Doppelhaushälfte befindlichen Hausanschlüsse, Leitungen, Heizungsanlage und weiteren technischen Anlagen. Die Versorgung mit Strom erfolgt bereits über separate Anschlüsse und wird getrennt durch einen eigenen Zähler abgerechnet.

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

Die Haustechnik und Versorgung beider Haushälften ist so zu trennen, so dass das Kaufobjekt unabhängig vom Nachbargebäude versorgt wird. Diese Maßnahmen hat der Verkäufer auf eigene Kosten durchzuführen, sofern nachstehend nichts anderes vereinbart wird. Abweichendes gilt für die Abwasserversorgung. Bis zum Abschluss dieser Maßnahmen ist die Versorgung des Kaufobjektes so wie bisher aufrecht zu erhalten; die Beteiligte zu 3. tritt dieser Verpflichtung des Verkäufers bei. Im Einzelnen gilt:

- a) der Durchgang zwischen den Häusern ist zu verschließen in Art und Güte vergleichbar mit der bestehenden Trennwand;
- b) die Zugänge/Durchgänge zu den Außenbereichen von einer Doppelhaushälfte zum Grundstück des anderen Hauses sind zu schließen (siehe beigefügter Plan, der als Bestandteil der Urkunde beigefügt ist);
- c) die Versorgung des Kaufobjektes mit Gas, Wasser und Telekommunikation ist über eigene Hausanschlüsse und Anschlüsse der neuen Versorgung an die bestehende Hausinstallation im Kaufobjekt herzustellen; die Hausanschlusskosten für Telekommunikation trägt der Käufer; diese Arbeiten sind daher in enger Abstimmung mit dem Käufer durchzuführen;
- d) die Außenzapfstelle an dem hier verkauften Gebäude, die von Nachbargebäude aus versorgt wird, ist stillzulegen;
- e) Einbau einer neuen Heizungsanlage mit allen für die Versorgung von Wärme und Warmwasser erforderlichen Anlagen, und zwar eine Gasbrennwerttherme mit Brauchwasserboiler, Fabrikat Buderus, Typ GB

172

Die vorbeschriebenen Arbeiten sind durch anerkannte Fachunternehmen nach den anerkannten Regeln der Technik durchzuführen und zwar bis zum 31. Dezember 2022. Der Verkäufer haftet für die Fertigstellung der Arbeiten, übernimmt aber keine Mängelhaftung. Er tritt jedoch alle Mängelansprüche gegen

- 10 -

die ausführenden Unternehmen an den Käufer ab, aufschiebend auf die vollständige Kaufpreiszahlung. Der Käufer nimmt die Abtretung an.

Die Terrasse des Kaufobjektes wird zur Einfahrt des Grundstücks Flur 31 Nr. 34 hin entwässert; dies darf so bleiben.

2. Für das Zusammenleben der Eigentümer der Grundstücke Flur 31 Nr. 34 und 35 gelten die Vorschriften des Nachbarrechtes, insbesondere das Landesnachbarrechtsgesetz.

Ungeachtet der gesetzlichen Vorschriften des Nachbarrechtes vereinbaren die Beteiligten:

- a) das Abgasrohr des neuen Brennwertgerätes wird an der Rückseite des Kaufobjektes zur Freifläche des Nachbarhauses angebracht und darf dort verbleiben.
- b) Dem jeweiligen Eigentümer von Flur 31 Nr. 34 und dem jeweiligen Eigentümer des angrenzenden, hier verkauften Grundstücks Flur 31 Nr. 35, steht jeweils das Recht zu, das Grundstück des anderen zu betreten, um notwendige Arbeiten zur Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung seiner Fassade, der dort angebrachten Fenster, der Dachüberstände, des vorgenannten Abgasrohres und anderer heute vorhandenen Bauteile durchzuführen. Nach Durchführung der Arbeiten ist der frühere Zustand wiederherzustellen. Es wird die Eintragung jeweils einer entsprechenden Grunddienstbarkeit bewilligt und beantragt.
- c) Die Garageneinfahrt des Grundstücks Flur 31 Nr. 34 darf lediglich zum Befahren und Abstellen von Fahrzeugen genutzt werden. Lärm- und Geruchsbelästigungen sind auf das in diesem Zusammenhang entstehende Mindestmaß zu beschränken.

- 11 -

3. Für die Abwasserentsorgung gilt:

Der Käufer und der jeweilige Eigentümer des Kaufobjektes sind berechtigt, die Leitungen und weitere technischen Anlagen im Nachbargebäude und dem Nachbargrundstück zu nutzen, soweit für die eigene Abwasserentsorgung erforderlich. Die Situation im Keller des Nachbargebäudes ist im beigefügten Foto verdeutlicht. Die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung und Erneuerung derjenigen Leitungsteile, die gemeinsam genutzt werden, tragen der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundbesitzes und der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundbesitzes jeweils hälftig. Die Kosten für die übrigen in Rede stehenden Leitungsteile trägt der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundbesitzes allein. Für Beschädigungen etc. gilt das Verursacherprinzip.

Der Eigentümer des Grundstücks Flur 31 Nr. 34 (dienender Grundbesitz) bestellt zu Lasten desselben und zugunsten des jeweiligen Eigentümers des hier verkauften Grundstücks Flur 31 Nr. 35 (herrschender Grundbesitz) eine entsprechende Grunddienstbarkeit zugunsten des Kaufobjektes und zulasten des Nachbargrundstücks. Die Grunddienstbarkeit soll in Abteilung II und III jeweils an rangbereiter Stelle eingetragen werden. Die Eintragung eines Herrschvermerks wird beantragt.

4. Den Wert der Grunddienstbarkeiten geben die Beteiligten mit etwa € 5.000 an.

5. Die Beteiligten bestätigen übereinstimmend, dass die vorgenannten Regelungen ausreichend und abschließend die technische und rechtliche Verbindung der beiden Grundstücke erfasse.

