

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!**



Amtsgericht Kaiserslautern

AZ: 2 K 98/25

Bahnhofstraße 24

67655 Kaiserslautern

Kooperationspartnerin
Haus & Grund
KaiserslauternEhrenamtliche Prüferin
Prüfungsausschuss
Bauzeichner/-in
Bautechnische(r)
Konstrukteur/in
(IHK Pfalz)Ehrenamtliches Mitglied
Gutachterausschuss für
Grundstückswerte für den
Bereich der Stadt
KaiserslauternTermine
nach Vereinbarung

Bürozeiten:

Montag bis Freitag
8.00 Uhr - 12.00 Uhr
Montag bis Donnerstag
13.00 Uhr - 17.00 UhrTelefonische Auskünfte
bedürfen schriftlicher
Bestätigung**GUTACHTEN**Über den Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem**Einfamilienwohnhaus mit Nebengebäude
bebaute Grundstück
in 67701 Schallodenbach, Hauptstraße 14**Grundbuch
Schallodenbach
Gemarkung
Schallodenbach
Eigentümer:Blatt
675
Flur
siehe Grundbuchlfd. Nr.
9
Flurstück
56/8 zu 224 m²Der **Verkehrswert des Grundstücks**
wurde zum
zum Stichtag 03.03.2026
ermittelt mit rd.**130.000,00 €**

Dieses Gutachten besteht aus 36 Seiten, 5 Anlagen und 25 Fotos.

Das Gutachten wurde in zweifacher Ausfertigung erstellt,
eine Ausfertigung erhält das **Amtsgericht Kaiserslautern**,
eine Ausfertigung verbleibt in den Akten der Sachverständigen.

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
2.1	Lage.....	5
2.1.1	Großräumige Lage.....	5
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	5
2.2	Gestalt und Form.....	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	6
2.4	Privatrechtliche Situation.....	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	7
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	7
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	8
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	9
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen.....	9
3.2	Gebäude.....	10
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht.....	10
3.2.2	Ausführung und Ausstattung.....	10
3.3	Nebengebäude.....	12
3.4	Außenanlagen.....	12
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	13
4.1	Grundstücksdaten.....	13
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	14
4.3	Bodenwertermittlung.....	15
4.4	Sachwertermittlung.....	17
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	17
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	18
4.4.3	Sachwertberechnung.....	21
4.4.4	Erläuterungen zur Sachwertberechnung.....	22
4.5	Ertragswertermittlung.....	28
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	28
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	29
4.5.3	Ertragswertberechnung.....	31
4.5.4	Erläuterungen zur Ertragswertberechnung.....	32
4.6	Verkehrswert.....	34
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	36
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	36
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur und Software.....	36

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Einfamilienwohnhaus mit Nebengebäude. Einfamilienwohnhaus 1½-geschossig in Massivbauweise mit Satteldach und Vorbau, voll unterkellert. Dachgeschossausbau unvollendet, Dachgauben. Nebengebäude 1- geschossig mit Pultdach.
Objektadresse:	Hauptstraße 14 67701 Schallodenbach
Grundbuchangaben:	Grundbuch Schallodenbach Blatt 675
Katasterangaben:	Gemarkung Schallodenbach, Flurstück 56/8 zu 224 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber(in):	Amtsgericht Kaiserslautern Bahnhofstraße 24 67655 Kaiserslautern
Schriftlicher Auftrag vom:	04.02.2026 per Beschluss vom 03.02.2026 (Posteingang 11.02.2026)
Eigentümer(in) (lt. Grundbuch):	siehe Grundbuch

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.
Wertermittlungstichtag:	03.03.2026 (entspricht Datum Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	03.03.2026
Tag der Ortsbesichtigung:	03.03.2026
Teilnehmer am Ortstermin:	<i>Zum Ortstermin am Dienstag, den 03.03.2026, 14.00 Uhr, wurden gemäß Schreiben vom 13.02.2026 alle Parteien geladen. Gegen diese Terminfestlegung erfolgte kein Widerspruch. Die Besichtigung dauerte von 14⁰⁰ Uhr bis 14³⁰ Uhr (Außen- und Innenbesichtigung).</i> xxxx xxxx, Miteigentümer, Antragsgegnerin und die Sachverständige
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Baugesetzbuch, ImmoWertV, ImmoWertA, GeoPortal, RLP 3D LVermGeo (Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation). Grundbuch Schallodenbach Blatt 675 (letzte Änderung vom 18.12.2025 Ausdruck vom 18.12.2025 Anlage 4 ; diverse Informationen und Auskünfte bei den zuständigen Behörden.

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren a) bis g) lt. Schreiben vom 04.02.2026.

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

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage (Makrolage)

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Kaiserslautern
Ort und Einwohnerzahl:	Schallodenbach Verbandsgemeinde Otterbach-Otterberg (ca. 19.000 Einwohner). Schallodenbach liegt ca. 12 km Luftlinie nördlich von Kaiserslautern, zwischen den Nachbargemeinden Schneckenhausen, Mehlbach und Niederkirchen, ca. 860 Einwohner.
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Durch die Gemeinde Schallodenbach führen die Landesstraßen 391 und 382, sowie die Kreisstraße 31. Die Landesstraße 382 führt über Otterberg in Richtung Autobahn 63 (Anschluss Sembach). Ab Otterberg führen weitere Landesstraßen nach Kaiserslautern.
Beurteilung:	Die Makrolage (ländlicher Bereich) wird als befriedigend bis mäßig beurteilt.

2.1.2 Kleinräumige Lage (Mikrolage)

innerörtliche Lage:	Ortsmitte (Hauptstraße).
Einkaufsmöglichkeiten/Infrastruktur:	Geschäfte des täglichen Bedarfs in Otterbach und Otterberg; die medizinische Versorgung wird überwiegend durch Ärzte, Zahnärzte und Apotheken in Otterbach und Otterberg sicher gestellt.
Schulen / KiTa:	In Schallodenbach gibt es einen Kindergarten und eine Grundschule. Weiterführende Schulen sind in Otterberg (eine integrierte Gesamtschule, Waldorfschule) und in Kaiserslautern.
ÖPNV:	Öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung („Schallodenbach Ort“).
Wohnlage / Geschäftslage:	Mittelgute Wohnlage, als Geschäftslage bedingt geeignet.
Beurteilung:	Die Mikrolage wird als mittelgut geeignet beurteilt.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: Überwiegend wohnbauliche Nutzungen, gewachsene Ortstruktur, landwirtschaftliche Gebäude, offene und geschlossene Bauweise, 1½-geschossig.

Beeinträchtigungen: Durchgangsverkehr Hauptstraße.

Topografie: Eben.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Rechteckige Grundstückform, tlw. eingefriedet, Straßenfront ca. 22 m, mittlere Tiefe ca. 11 m, rückseitige Erschließung gegeben über Flurstück 58 (Gemeinde).

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart/Straßenausbau: Hauptstraße voll ausgebaut, asphaltierte Fahrbahn, schmale Gehsteige beidseitig. Parken in der Straße eingeschränkt möglich. Rückwärtige Erschließung über Flurstück 58 (Gemeinde), gepflasterte, schmale Fahrbahn ohne Gehsteige.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: Strom, Gas, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss; Glasfaseranschluss unbekannt.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: 1-einseitig angebaut (HSNR 16).

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

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 auftragsgemäß nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Ein unbeglaubigter Grundbuchauszug lag vor (letzte Änderung vom 18.12.2025, Ausdruck vom 18.12.2025).

Eintragungen in Abteilung II vorhanden:

- Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Kaiserslautern, 2 K 98/25); eingetragen am 18.12.2025.

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 Kaufpreises ausgeglichen werden.

Bodenordnungsverfahren:

keine bekannt

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z. B. Altlasten) sind nach Auskunft des Auftraggebers nicht vorhanden bzw. lagen keine Unterlagen vor. Diesbezüglich wurden vom Sachverständigen keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis wurde nicht eingesehen. Ggf. bestehende wertbeeinflussende Eintragungen sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen bzw. keine bekannt.

Denkmalschutz:

Besteht nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Gemischte Bauflächen (M)

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Kein Bebauungsplan aufgestellt bzw. nicht vorhanden, die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

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.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Baureifes Land.

Beitrags- und Abgabenzustand:

Wiederkehrende Ausbaubeiträge.

Innenbereichssatzung:

Für die Gemeinde Schallodenbach gibt es keine Stellplatzabgabe bzw. Stellplatzablösung.

Anmerkung:

Informationen zur Beitrags- und Abgabensituation (bezahlt/nicht bezahlt) wurden von der Sachverständigen nicht geprüft.

Sonstiges:

Das Grundstück liegt in einem Sanierungsgebiet (vereinfachtes Sanierungsverfahren, seit 23.06.2022 (rechtsverbindlich), es werden keine Ausgleichsbeiträge erhoben, siehe **Anlage 5.1-5.3**.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation beruhen auf den Angaben des Auftraggebers sowie telef. Anfragen.

Es wird empfohlen, von einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Art der Nutzung/Bebauung: Einfamilienwohnhaus mit Nebengebäude, vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung, derzeit durch Miteigentümer eigen genutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die 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 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. offen-sichtlich 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.

Bezüglich der Statik des/der Gebäudes/Gebäudeteile wurden keine Untersuchungen angestellt. D.h. die Statischen Erfordernisse (Tragfähigkeit u. ä.) werden unterstellt. Entsprechend sind hierfür bei Bedarf/Beurteilung/Bewertung Fachspezialisten für die Begutachtung heranzuziehen.

Schwerwiegende Baumängel, insbesondere Schimmelschäden, Holz- oder Mauerwerkskrankheiten sowie eine Beurteilung/ Bewertung einer möglichen Beschädigung durch holzerstörende Insekten oder Pilze (gehört zum Fachgebiet Holzschutz) ist nicht Gegenstand dieses Verkehrswertgutachtens.

Gebäudeenergiegesetz GEG 2024

Bezüglich evtl. notwendiger Maßnahmen und Kosten ist für die abschließende Klärung/ Bewertung ein Fachspezialist bzw. die genehmigende Fachbehörde hinzuzuziehen.

Seit 2009 ist bei Neuvermietungen und Verkauf von Wohnhäusern ein Energieausweis (Verbrauchsausweis/ Bedarfsausweis siehe entsprechende Vorschrift) gesetzlich vorgeschrieben.

Ein Energieausweis lag nicht vor.

Die Regelungen für Ölheizungen im Bestand sind gesondert zu bewerten und zu berücksichtigen.

Anmerkung: Kontrollprüfungen bezüglich Abgasverluste/Grenzwerte/Einhaltung nach Bundesimmissionsschutz-Verordnung sind beim zuständigen Schornsteinfeger einzuholen. Untersuchungen wurden hier nicht eingeholt.

Rauchwarnmelder

Ab 2013 ist es nach Landesbauordnung Rheinland-Pfalz Vorschrift/Pflicht Rauchwarnmelder in ausreichender Anzahl in Wohnungen vorzuhalten.

Bezüglich Einbau der Sicherheitssysteme und Wartung siehe entsprechende Vorschrift.

Verwendung „Asbesthaltiger Baustoffe“

Beurteilung/ Bewertung einer möglichen, vorhandenen Verwendung von asbesthaltigen Baustoffen ist nicht Gegenstand dieses Verkehrswertgutachtens bzw. wurde nicht weiter untersucht.

3.2 Gebäude

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Einfamilienwohnhaus mit Nebengebäude. Einfamilienwohnhaus 1½-geschossig in Massivbauweise mit Satteldach und Vorbau, voll unterkellert. Dachgeschossausbau unvollendet, Dachgauben. Nebengebäude 1-geschossig mit Pultdach, vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung.
Baujahr:	ca. 1900 (geschätzt) ca. 1999 Innenausbau modernisiert <i>Die Genehmigungsplanung lag nicht vor.¹</i>
Erweiterungsmöglichkeiten:	nicht weiter geprüft
Modernisierungen:	nur geringfügig im Rahmen der üblichen Instandhaltung
Außenansicht:	Gebäude traufständig orientiert; Vorbau giebelständig, Giebelzone mit Vierpass; Fassaden verputzt, gestrichen, im unteren Drittel sichtbare Putzüberarbeitungen; Türleibung Hauseingang gefliest; Eingangstreppe mit Vordach; Schneefanggitter, Dachentwässerung als Halbrundrinne aus Rheinzink; Traufe, Vorbau und Dachgauben teilweise mit Eternitplatten verkleidet; Fenster mit Sandsteingewände. 2 Dachgauben rückseitig.

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart: Massivbau

Raumaufteilung / Nutzungseinheiten: *Genehmigungsplanung lag nicht vor.*

Einfamilienwohnhaus

Kellergeschoss: 1-einseitig angebaut

- Kellerräume

Erdgeschoss:

- Schlafzimmer
- Badezimmer
- Flur (mit Außenzugang)
- Küche
- Esszimmer
- Wohnzimmer

Dachgeschoss (ausgebaut):

- Flur
- Raum 1-4
- Bad

Σ ca. 143 m² Wohnfläche

Nebengebäude

Erdgeschoss:

- Heizöllagerraum

¹ Auf schriftlichen Antrag bezüglich Herstellung und Übermittlung von Unterlagen aus dem Bauarchiv bei der Kreisverwaltung K'lautern am 04.03.2026 sind keine Unterlagen verfügbar.

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Eingangstreppe mit Vordach; Dachaufbauten.
Besondere Einrichtungen:	Keine.
Zustand des Gebäudes:	Gebäude baujahresgemäß in solidem Zustand. Dachgeschossinnenausbau unvollendet. Sichtbare Putzausbesserungen an Fassaden.
Belichtung und Besonnung:	Südost-Nordwest-Ausrichtung, mittelfut (1-seitig angebaut).
Grundrissgestaltung:	Zweckmäßig, vertikale Erschließung über einläufige Treppe; horizontale Erschließung über Flure; teils „gefangene“ Räume.
Bauschäden/Baumängel/Unterhaltungssau:	Gebäude baujahresgemäß in solidem Zustand. Dachgeschossinnenausbau unvollendet. Sichtbare Putzausbesserungen an Fassaden. Außenanlagen mit Unterhaltungssau.
Wirtschaftliche Wertminderungen:	Keine.
Heizung / Warmwasser / haustechnische Einrichtungen / Elektro / Sanitär :	Heizanlage (ölbefeuert), Hersteller BUDERUS, Typ Logalux ST, letzte Abnahme Dezember 2021; Baujahr unbekannt (gemäß Auskunft Miteigentümer ca. 1999); Nebengebäude 3 Stahl-Öl-Tanks zu jeweils 1.000 Litern; Fertigheizkörper mit Thermostatventil; offener Sicherungskasten mit 3 Drehstromzählern (1 inaktiv) mit FI-Schutzvorrichtung; Wasserstation, Wasserzähler auf Putz gelegt.
Gesamtbeurteilung:	Gebäude baujahresgemäß in solidem Zustand. Dachgeschossinnenausbau unvollendet. Sichtbare Putzausbesserungen an Fassaden. Außenanlagen mit Unterhaltungssau.

Beschreibung gemäß Begehung zum Ortstermin am 03.03.2026 (Außen- und Innenbesichtigung)**Lichtbilderdokumentation 1-25.****Beginnend, Erdgeschoss, Schlafzimmer:**

Bodenbelag aus Kunststoff, Wände, verputzt, gestrichen, Decke mit Holzpaneelen aus Kiefernholz verkleidet, Beheizung mit Fertigheizkörper und Thermostatventil, Fenster aus Holz, isolierverglast. Zimmerinnentür mit Futter und Bekleidung, Türblatt kassettiert, aus Kiefernholz.

Weiter, Badezimmer:

Handwaschbecken mit Einhebelmischbatterie, Vorwandinstallation, gefliest, Badewanne mit Brause und Brause-Set, WC-Wand hängend mit Vorwandinstallation und Betätigungsplatte, Handtuchhalterheizkörper mit Thermostatventil, Decke abgehängt, verkleidet, mit Einbaustrahlern.

Weiter, Flur:

Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner, von hier aus gibt es Zugang in den rückliegenden Bereich über eine Kunststofftür mit Lichtausschnitt und Sprossen. Wände verputzt, gestrichen, gleiches gilt für die Decke. Zimmerinnentür wie vor.

Weiter, Küche:

Boden keramisch gefliest, zementär verfugt, 30x30 cm, Fertigheizkörper mit Thermostatventil,
Fenster aus Kunststoff, isolierverglast.
Wände, Decke wie bereits abdiktirt.
Wandfliesenspiegel, Einbauküche vorhanden, Tür wie vor.

Weiter, Essbereich:

an die Küche anschließend, offen gestaltet, in gleicher Beschaffenheit.

Weitergehend, Wohnbereich:

ebenfalls offen gestaltet, Fenster, Heizkörper, bauliche Beschaffenheit wie vor.
Grundrissdisposition Ess- und Wohnbereich „gefangene Räume“.

Weiter, Flur:

Boden wie vor, Hauseingangstür aus Holz mit dreieckigen Lichtausschnitten, Fertigheizkörper mit
Thermostatventil, Holzterapie einläufig im Bestand als Wangentreppe gefertigt.

Weiter, ausgebauten Dachgeschoss:

Der Innenausbau ist unfertig.

Flur mit Dachflächenfenster, Teppichfußboden, Wände tapeziert, gestrichen.

Es gibt insgesamt 4 Räume, verputzt, gestrichen, ohne Bodenbelag, ohne Elektrik und Beheizung.

Weiter, Kellergeschoss:

Außenwände aus Sandstein gefertigt, massiv, mit den üblichen baujahresbedingten
Feuchtebeeinträchtigungen.

Einläufige Kellertreppe aus Holz.

Offener Sicherungskasten mit insgesamt 3 Drehstromzählern, 1 davon ist inaktiv, FI-
Schutzvorrichtung.

Hauswasserstation, Wasserzähler, alle Leitungen auf Putz gelegt.

Kellerräume zweigeteilt, links weiter, Heizanlage, Hersteller Buderus, Typ Logalux ST,

letztmalige Abnahme Dezember 2021. Baujahr gemäß Auskunft Miteigentümer ca. 1999,
ölbefeuert, alle Leitungen auf Putz gelegt, gedämmt.

In Ergänzung, Geschossdecke Erdgeschoss als Holzbalkendecke mit Stroh-Lehm-Füllung.

Weiter, Nebengebäude (mit Außenzugang):

Massiv errichtet, mit Pultdach, 3 Stahl-Öl-Tanks, zu jeweils 1.000 Litern.

Rückwärtiger Zugang über Flurstück 58 (Gemeinde).

Straße gepflastert, ohne Gehsteige.

Weiteres Nebengebäude aus Holz errichtet (als Unterstand für PKW).

Außenanlagen mit Unterhaltungsschau, Einfriedung teilweise vorhanden.

Fassaden verputzt, gestrichen, im unteren Drittel mit sichtbaren Putzausbesserungen.

Fenster mit Sandsteingewände.

Rückseitig 2 kleine Dachgauben, mit Eternitplatten verkleidet.

Fassade straßenseitig mit Vorbau, Giebelzone mit Vierpass.

Traufe und Vorbau mit Eternitplatten verkleidet.

Dach mit Schneefanggitter, 2 Kaminköpfe, Dachentwässerung als Halbrundrinne aus Rheinzink.

Eingangstreppe und Laibung Hauseingang gefliest, mit Vordach.

Die Teilnehmer erklären auf Nachfrage, dass kein Planmaterial vorhanden sei.

Baujahr des Anwesens im Ursprung geschätzt um die Jahrhundertwende, Ankauf ca. 1999.

3.3 Nebengebäude

Heizöllagererraum (mit Pultdach).

3.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
vorhanden. Garten; Einfriedung (teilweise); Holzunterstand (PKW).

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienwohnhaus mit Nebengebäude bebaute Grundstück in 67701 Schallodenbach, Hauptstraße 14

zum Wertermittlungstichtag 03.03.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Schallodenbach	675	9
Gemarkung	Flur	Flurstück
Schallodenbach		56/8 zu 224 m ²

Rundungsregeln für die Grundstücksbewertung

Durch die Art des Rundens der Endergebnisse von Rechenvorgängen zum Zwecke der Verkehrswertermittlung soll lediglich auf die Genauigkeit des Rechenergebnisses hingewiesen werden. In der Praxis werden oftmals die Rechenergebnisse in Wertermittlungen (errechnete Vergleichswerte, Sachwerte, Ertragswert u.ä.) mit ihrem genauen rechnerischen Ergebnis wiedergegeben. Diese rechnerische Ergebnisgenauigkeit ist nicht automatisch der Verkehrswert sondern lediglich die Folge des Rechenprogramms aus den notwendigen Erfahrungsansätzen. Es ist deshalb auch nicht möglich bzw. angebracht die Genauigkeit der Berechnung als Verkehrswertergebnis vorzutäuschen.

Der **Verkehrswert** ist zum Abschluss als geschätzter gerundeter Wert entsprechend der Marktsituation angegeben.

Verkehrswert und Verkehrswertspanne

Die Ermittlung von Verkehrswerten stellt letztlich eine Schätzung dar. Der Genauigkeitsgrad sollte auch durch die eine gegebene Marktsituation in Grenzbereichen liegen.

Aus gutachtlicher Sicht ist demnach der Verkehrswert (Marktwert der Immobilie), der bei einem marktüblichen Verkauf zu erzielen wäre, mit einem Abweichungsgrad/ Toleranz bis zu +/- 5-15 % (demnach Grenzwert +/- 10 %) zu verantworten und demnach auch ein richtiger Verkehrswert.

Durch die derzeitige Marktsituation (Niedrigzinspolitik im Euroraum) gewinnt der Marktwert (im Sinne des Verkaufspreises) immer mehr an Bedeutung. Ein „Spitzenverkaufswert“ aufgrund gestiegener Nachfrage am Immobilienmarkt ist jedoch nicht mit dem Verkehrswert gleichzusetzen. Die aktuellen geldpolitischen Beschlüsse der EZB² (Stand 05.02.2026) sehen eine Beibehaltung der Leitzinssätze vor, um die Inflation mittelfristig zu stabilisieren (Preisstabilisierung). Die laufenden Entwicklungen sind zusätzlich zum vorliegenden Verkehrswertgutachten zu berücksichtigen. Gemäß vdp-Immobilienpreisindex³ bestätigen die Immobilienpreise den Aufwärtstrend (4. Quartal 2025, Deutsche Pfandbriefbanken).

² Pressemitteilungen Geldpolitische Beschlüsse EZB
(<https://www.ecb.europa.eu/press/pr/date/2026/html/ecb.mp260205~001d26959b.de.html>, letzter Zugriff am 14.04.2026.

³ Verband deutscher Pfandbriefbanken e.V. (vdp)
https://www.pfandbrief.de/wp-content/uploads/2026/02/vdp_Index_Q4-2025_DE_Online-1.pdf, letzter Zugriff am 14.04.2026.

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 Wertermittlungstichtag.

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 **95,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Bauflächen)
Bauweise	=	offen
Vollgeschosse	=	II
Grundstücksfläche	=	700 m²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	03.03.2026
Grundstücksfläche	=	224 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 03.03.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand				Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	95,00 €/m²		
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	95,00 €/m²		
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	03.03.2026	× 1,00	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	95,00 €/m²	E1
Entwicklungsstufe	baureifes Land	×	1,00	
Art der baulichen Nutzung	gemischte Bauflächen (M)	×	1,00	
Bauweise	offen			
Vollgeschosse	II			
Fläche in m²	700	224	× 1,11	E2
Lage		rückwärtige Erschließung	× 1,05	E3
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert, rd.		=	110,00 €/m²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		-	0,00 €/m²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	110,00 €/m²	
Fläche		×	224 m²	
abgabenfreier Bodenwert		=	24.640,00 €	
		rd.	24.640,00 €	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 03.03.2026 insgesamt **24.640,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung**E1**

Auf diesen „an die Lage und die Anbauart angepassten abgabenfreien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens abzustellen (der lageangepasste Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage; die Anbauart bestimmt den objektartspezifischen Sachwertfaktor mit). Die danach ggf. noch berücksichtigten den Bodenwert beeinflussenden Grundstücksmerkmale gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts (Substanzwert) den Marktanpassungsfaktor.

E2

Das Bewertungsgrundstück entspricht aufgrund seiner kleineren Fläche nicht dem Richtwertgrundstück. Es ist ein Zuschlag von 11% vorzunehmen.

E3

Aufgrund der rückwärtigen Erschließung (Flurstück 58) ist ein Zuschlag von 5 % zu berücksichtigen.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor (BKRF) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRF wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet.

Normalherstellungskosten

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

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

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

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

Besondere Einrichtungen

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

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

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

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

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

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

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

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

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienwohnhaus	Nebengebäude
Berechnungsbasis		pauschal
• Brutto-Grundfläche (BGF)	ca. 300,00 m²	
Baupreisindex (BPI) 03.03.2026 (2010 = 100)	190,7	
Normalherstellungskosten (ohne BNK)		
• NHK im Basisjahr (2010)	698,00 €/m² BGF	
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.331,09 €/m² BGF	
Herstellungskosten		
• Normgebäude	399.327,00 €	
• Zu-/Abschläge		
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	399.327,00 €	
Alterswertminderung		
• Modell	linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	65 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)	18 Jahre	
• prozentual	72,31 %	
• Betrag	288.753,35 €	
Zeitwert (inkl. BNK)		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	110.573,65 €	
• besondere Bauteile	2.000,00 €	
• besondere Einrichtungen		
Gebäudewert (inkl. BNK)	112.573,65 €	2.000,00 €

Gebäudesachwerte insgesamt	114.573,65 €
Sachwert der Außenanlagen	+ 2.500,00 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 117.073,65 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 24.640,00 €
vorläufiger Sachwert	= 141.713,65 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x 1,06
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 150.216,47 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 20.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert	= 130.216,47 €
	rd. <u>130.000,00 €</u>

4.4.4 Erläuterungen zur Sachwertberechnung**Berechnungsbasis**

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) 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); bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
 - Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;
- bei der WF z. B.
- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Anmerkung: Rechnerische Ermittlung mit Hilfe der überbauten Fläche gemäß geoportal, siehe **Anlage 3.**

Brutto-Grundfläche:

Einfamilienwohnhaus:

KG: ca. 100 m²

EG: ca. 100 m²

DG: ca. 100 m²

Σ: ca. 300 m².

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 [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

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

Gebäude: Einfamilienwohnhaus

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 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	0,0 %	91,0 %	9,0 %	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 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlgargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienwohnhaus

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	91,0	659,75
3	835,00	9,0	75,15
4	1.005,00	0,0	0,00
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 734,90 gewogener Standard = 2,1			

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 734,90 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sachwertrichtlinie

□ (fehlender) Drempel bei ausgebautem DG □ 0,95

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 698,15 €/m² BGF

rd. 698,00 €/m² BGF

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.

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Gebäudeflächen- bzw. Rauminhaltsberechnung nicht erfassten und damit in den durchschnittlichen Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in [1], Kapitel 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Besonders zu veranschlagende Bauteile

Gebäude: Einfamilienwohnhaus

besondere Bauteile	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Eingangstreppe mit Überdachung		1.000,00 €
Dachaufbauten		1.000,00 €
Summe		2.000,00 €

Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.3 angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen.

Gebäude: Einfamilienwohnhaus

besondere Einrichtungen	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
		0,00 €
Summe		0,00 €

Anmerkung: Eine Innenbesichtigung war zum Ortstermin nicht möglich!

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Es wurde der Baukostenregionalfaktor angesetzt, der von der datenableitenden Stelle bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegt 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 Abschlüsse.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
pauschale Schätzung (ca. 1-3 % der Sachwerte)	2.500,00 €
Summe	2.500,00 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

Gewichtung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Einfamilienwohnhaus

Die GND wird als gewichteter Mittelwert aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt. Die relativen Gebäudeanteile für die Gewichtung der GND wurden auf der Grundlage der diesbezüglichen Angaben in den Standard-Tabellen bzw. Bauteiltabellen geschätzt.

Standard	übliche GND [Jahre]	relativer Gebäudeanteil	relativer GND-Anteil [Jahre]
2,0	65	91,0/100,0	59,15
3,0	70	9,0/100,0	6,30
Summe		100,0/100,0	65,45 Jahre

gewichtete, standardbezogene GND**rd. 65 Jahre****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.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Einfamilienwohnhaus

Das ca. 1900 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 4 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Punkte	Begründung
durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen		
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser, Gas etc.)	1,0	
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	1,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum	1,0	
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	1,0	
Summe	4,0	

Ausgehend von den 4 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „nur geringfügig im Rahmen der üblichen Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (65 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2026 - 1900 = 126$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($65 \text{ Jahre} - 126 \text{ Jahre} =$) 0 Jahre
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nur geringfügig im Rahmen der üblichen Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 18 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (65 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (18 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ($65 \text{ Jahre} - 18 \text{ Jahre} =$) 47 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungssichttag ein fiktives Baujahr ($2026 - 47 \text{ Jahre} =$) 1979.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Einfamilienwohnhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 18 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1979

zugrunde gelegt.

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.

Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden

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.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

Anmerkung: Berechnungsgrundlage siehe Landesgrundstücksmarktbericht RLP 2025. Die Ableitung des Sachwertfaktors erfolgt für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser für das Marktsegment 2 (Schallodenbach) auf Basis der Referenzdaten und der Anwendungsfunktion gemäß Landesgrundstücksmarktbericht RLP 2025.

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.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden/Baumängel/Unterhaltungsstau		-20.000,00 €
• Unterhaltungsstau Außenanlagen	-500,00 €	
• Unzureichende Dachdämmung	-500,00 €	
• DG Innenausbau vollenden	-18.000,00 €	
• Fassadenanstrich fertig stellen	-1.000,00 €	
Summe		-20.000,00 €

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 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 21) 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 **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 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 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 21)

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 (§ 32 ImmoWertV 21)

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 21 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 21)

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 21)

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 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

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

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

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

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäude- bezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktmäßig erzielbare Nettokaltmiete		
	lfid. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatli ch (€)	jährlich (€)
Einfamilien- wohnhaus			ca.143,00		7,30	1.043,90	12.526,80
Summe			ca.143,00	-		1.043,90	12.526,80

Rohertrag (Summe der marktmäßig erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **12.526,80 €****Bewirtschaftungskosten** (nur Anteil des Vermieters)

(26,00 % der marktmäßig erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)

– **3.256,97 €****jährlicher Reinertrag****= 9.269,83 €****Reinertragsanteil des Bodens****2,41 %** von **24.640,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)– **593,82 €****Ertrag der baulichen Anlagen****= 8.676,01 €****Barwertfaktor** (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV)bei $p = 2,41\%$ Liegenschaftszinssatz und $n = 18$ Jahren Restnutzungsdauer× **14,465****Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen****= 125.498,48 €****Bodenwert** (vgl. Bodenwertermittlung)**+ 24.640,00 €****vorläufiger Ertragswert****= 150.138,48 €****besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**– **20.000,00 €****Ertragswert****= 130.138,48 €****rd. 130.000,00 €****Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden/Baumängel/Unterhaltungsschau	-20.000,00 €
• Unterhaltungsschau Außenanlagen -500,00 € • Unzureichende Dachdämmung -500,00 € • DG Innenausbau vollenden -18.000,00 € • Fassadenanstrich fertig stellen -1.000,00 €	
Summe	-20.000,00 €

4.5.4 Erläuterungen zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II, BY; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Anmerkung: Rechnerische Ermittlung mit Hilfe der überbauten Fläche gemäß geoportal und Wohnflächenfaktoren, siehe **Anlage 3**.

Einfamilienwohnhaus:

EG: ca. $100 \text{ m}^2 \times 0,75 = \text{ca. } 75 \text{ m}^2$.

DG: ca. $100 \text{ m}^2 \times 0,68 = \text{ca. } 68 \text{ m}^2$.

Σ : ca. 143 m^2

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 umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

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

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen (z. B. IVD-Wohn-Preisspiegel)

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

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.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

Anmerkung: Berechnungsgrundlage siehe Landesgrundstücksmarktbericht RLP 2025. Die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes erfolgt für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser für das Marktsegment 2 (Schallodenbach) auf Basis der Referenzdaten und der Anwendungsfunktion gemäß Landesgrundstücksmarktbericht RLP 2025.

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.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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. **130.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **130.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienwohnhaus mit Nebengebäude bebaute Grundstück in 67701 Schallodenbach, Hauptstraße 14

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Schallodenbach	675	9
Gemarkung	Flur	Flurstück
Schallodenbach		56/8 zu 224 m²

wird zum Wertermittlungsstichtag 03.03.2026 mit rd.

130.000,00 €

in Worten: einhundertdreißigtausend Euro

geschätzt.

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

Kaiserslautern, den 24. April 2026

Claudia Udris (M.A. · B.A.)

Von der Hochschule Kaiserslautern öffentlich-rechtlich zertifizierte
Gutachterin für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke
sowie Mieten und Pachten.

Mitglied im Gutachterausschuss bei der Stadt Kaiserslautern,
bestellt durch das Landesvermessungsamt Koblenz.

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

Dieses Gutachten dient ausschließlich der Verwendung für das Amtsgericht Kaiserslautern. Jede darüber hinaus gehende Nutzung oder Verwertung im Sinne des Urheberrechtsgesetzes, welcher Art auch immer, bedarf einer ausdrücklichen Zustimmung der Verfasserin. Auszugsweises Kopieren des Gutachtens ist untersagt. Das Gutachten darf wegen der Gefahr der Sinnentstellung nicht exzerpiert werden. Ein Verkauf durch Dritte ist untersagt. Ansprüche Dritter, gleich welcher Art, können der Sachverständigen gegenüber nicht gestellt werden. Gegenüber Dritten wird für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Haftung übernommen. Ein Herausgabeanspruch besteht nicht.

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 Beschaffungsgarantie, 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. 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, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert Art. 3 G vom 18. Dezember 2025, BGBl. 2025 I Nr. 347 vom 22. Dezember 2025 und Art. 29 G vom 18. Dezember, 23. Dezember 2025).

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429), 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176), 07. Juli 2023 (Art. 6 G vom 03. Juli 2023).

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).

ImmoWertA:

Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise-ImmoWertA).

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909 und BGBl. 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 1 G vom 3. Februar 2026 (BGBl. I S. 2026 I Nr. 28).

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Kälte- und Wärmeerzeugung in Gebäuden vom 08. August 2020 (BGBl. S. 1728), Art. 3 G vom 09. Januar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4 vom 14. Januar 2026), 15. Januar 2026 (Art. 4 G vom 09. Januar 2026).

WoFlV:

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

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), zuletzt geändert durch Artikel 4 G vom 16. Oktober 2023 (BGBl. I Nr. 280 vom 19. Oktober 2023), 1. Januar 2024 (Art. 6 G vom 16. Oktober 2023).

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Kapitel 2.12.4).

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).

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15. März 1951 (BGBl. I S. 175, 209) bzw. 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), zuletzt geändert durch Artikel 1G des Gesetzes vom 10. Oktober 2024 (BGBl. I Nr. 306), Art. 4 G vom 10. Oktober 2024.

WEMoG:

Gesetz zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes und zur Änderung von kosten- und grundbuchrechtlichen Vorschriften vom 16. Oktober 2020.

Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV, gebundene Ausgabe – November 2013 (10. Auflage 2023) von Roland Fischer (Autor), Wolfgang Kleiber (Autor), Ullrich Werling (Autor).

Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 hrsg. vom oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz.

IVD-Wohn-Preisspiegel 2025/2026 hrsg. vom Immobilienverband Deutschland IVD (Stand September 2025).

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur und Software

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Januar 2022) erstellt.



1



2



3



4

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

5

6





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

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

11

12







15



16

17



18

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



20

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



21





23



24





Amtsgericht Kaiserslautern

AZ: 2 K 98/25

Bahnhofstraße 24

67655 Kaiserslautern

Kooperationspartnerin
Haus & Grund
KaiserslauternEhrenamtliche Prüferin
Prüfungsausschuss
Bauzeichner/-in
Bautechnische(r)
Konstrukteur/in
(IHK Pfalz)Ehrenamtliches Mitglied
Gutachterausschuss für
Grundstückswerte für den
Bereich der Stadt
KaiserslauternTermine
nach Vereinbarung

Bürozeiten:

Montag bis Freitag
8.00 Uhr - 12.00 Uhr
Montag bis Donnerstag
13.00 Uhr - 17.00 UhrTelefonische Auskünfte
bedürfen schriftlicher
Bestätigung**Objektkennndaten / Zusammenfassung**

über den Verkehrswert (Marktwert)

i.S.d. § 194 Baugesetzbuch

der im Grundbuch von Schallodenbach, Blatt 675
eingetragenenGebäude- und Freifläche an dem mit einem Einfamilienwohnhaus mit
Nebengebäude bebauten Grundstück in 67701 Schallodenbach,
Hauptstraße 14, Flurstück 56/8

Grundbuch

Schallodenbach

Eigentümer (lt. Grundbuch):

Blatt

675

siehe Grundbuch

lfd. Nr.

9

Der **Verkehrswert des Grundstücks**

wurde zum

zum Stichtag 03.03.2026

ermittelt mit rd.

130.000,00 €

Art des Bewertungsobjekts / Gebäude:

Einfamilienwohnhaus mit Nebengebäude. Einfamilienwohnhaus 1½-geschossig in Massivbauweise mit Satteldach und Vorbau, voll unterkellert. Dachgeschossausbau unvollendet, Dachgauben. Nebengebäude 1-geschossig mit Pultdach.

Baujahr:

ca. 1900 (geschätzt)
 ca. 1999 Innenausbau modernisiert
 Die Genehmigungsplanung lag nicht vor.¹

Konstruktionsart:

Massivbau

Raumaufteilung / Nutzungseinheiten

Genehmigungsplanung lag nicht vor.

Einfamilienwohnhaus

1-einseitig angebaut

Kellergeschoss:

- Kellerräume

Erdgeschoss:

- Schlafzimmer
 - Badezimmer
 - Flur (mit Außenzugang)
 - Küche
 - Esszimmer
 - Wohnzimmer

Dachgeschoss (ausgebaut):

- Flur
 - Raum 1-4
 - Bad
 Σ ca. 143 m² Wohnfläche

Nebengebäude

Erdgeschoss:

- Heizöllagerraum

Heizung / Warmwasser / haustechnische Einrichtungen / Elektro / Sanitär :

Heizanlage (ölbefeuert), Hersteller BUDERUS, Typ Logalux ST, letzte Abnahme Dezember 2021; Baujahr unbekannt (gemäß Auskunft Miteigentümer ca. 1999); Nebengebäude 3 Stahl-Öl-Tanks zu jeweils 1.000 Litern; Fertigheizkörper mit Thermostatventil; offener Sicherungskasten mit 3 Drehstromzählern (1 inaktiv) mit FI-Schutzvorrichtung; Wasserstation, Wasserzähler auf Putz gelegt.

Rechte in Abt. II des Grundbuches:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Kaiserslautern, 2 K 98/25); eingetragen am 18.12.2025.

Kaiserslautern, den 24. April 2026

C. Udris

Claudia Udris (M.A. · B.A.)

Von der Hochschule Kaiserslautern öffentlich-rechtlich zertifizierte Gutachterin für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke sowie Mieten und Pachten.

Mitglied im Gutachterausschuss bei der Stadt Kaiserslautern, bestellt durch das Landesvermessungsamt Koblenz.

¹ Auf schriftlichen Antrag bezüglich Herstellung und Übermittlung von Unterlagen aus dem Bauarchiv bei der Kreisverwaltung K'lautern am 04.03.2026 sind keine Unterlagen verfügbar.