

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!**

Kopie

Dietmar Plöbl · Architekt · Hosenstraße 22 · 54290 Trier

Herrn

SACHVERSTÄNDIGER

von der Industrie- und Handelskammer Trier
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Datum: 10. Oktober 2025
Gutachten Nr.: VW 145-2025

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem einseitig angebauten

Zweifamilienwohnhaus mit Garage

bebaute Grundstück,

Osterbachstr. 10, 54421 Reinsfeld

**Ausfertigung Nr. 1 von 3**

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 53 Seiten.
Hierin sind 8 Anlagen mit insgesamt 23 Seiten enthalten.

Ausfertigung Nr. 1+2 - Auftraggeber

Ausfertigung Nr. 3 - Sachverständiger

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen / Grundlagen des Gutachtens	3
1.1	Gegenstand der Wertermittlung	3
1.2	Begriffserläuterung	3
1.3	Auftraggeber / Anlass	3
1.4	Angaben zum Grundstück	3
1.5	Wertermittlungsgrundlagen	4
1.6	Ortsbesichtigung	4
2	Grundstücksmerkmale	5
2.1	Lage / demografische Entwicklung / Eigenschaften	5
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließungszustand	6
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	7
2.5	Entwicklungszustand des Bewertungsgrundstücks	9
3	Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen	10
3.1	Gebäudebeschreibung	10
3.2	Außenanlagen	13
3.3	Flächenangaben	13
3.4	Zusammenfassende Beurteilung	14
4	Verkehrswertermittlung	15
4.1	Grundstücksdaten	15
4.2	Auswahl und Begründung des Wertermittlungsverfahrens	15
4.3	Bodenwertermittlung	17
4.4	Allgemeines zum Sachwertverfahren	19
4.5	Erläuterung der verwendeten Begriffe und Wertermittlungsansätze	19
4.6	Bewertungsansätze im Sachwertverfahren	24
4.7	Sachwertermittlung für das bebaute Grundstück	25
4.8	Vergleichswerte / Plausibilitätskontrolle	26
5	Nießbrauch, Wohnungs- und Nutzungsrechte	27
5.1	Allgemeines	27
5.2	Wohnungsrecht zum Stichtag 18.08.2025	30
6	Verkehrswertableitung	31
6.1	Zur Aussagefähigkeit des Verfahrensergebnis	31
6.2	Verkehrswerte	31
7	Literaturverzeichnis	32
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	32
7.2	Verwendete Literatur zur Wertermittlung	32
8	Verzeichnis der Anlagen	33

1 Vorbemerkungen / Grundlagen des Gutachtens

1.1 Gegenstand der Wertermittlung

Im Rahmen dieser Wertermittlung soll der Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 BauGB für das mit einem einseitig angebauten

Zweifamilienwohnhaus mit Garage bebaute Grundstück, Osterbachstr. 10, 54421 Reinsfeld ermittelt werden.

1.2 Begriffserläuterung

Die Definition des Verkehrswertes ergibt sich aus § 194 BauGB. Dort heißt es:

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

Der Verkehrswert entspricht dem wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Verkaufsfall. Er gibt den Betrag wieder, den ein wirtschaftlich vernünftig handelnder Marktteilnehmer unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Eigenschaften des Grundstücks am Wertermittlungsstichtag voraussichtlich zu zahlen bereit wäre.

Wertermittlungstechnisch lässt sich der Verkehrswert auch als eine Art statistischer Durchschnittswert verstehen, der sich aus dem Verhältnis von Angebot und Nachfrage zum Stichtag ergibt.

Der Kaufpreis hingegen ist das konkrete Ergebnis einer Transaktion, das durch die individuellen Vorstellungen und Interessen von Käufer und Verkäufer bestimmt wird. Daher stimmen Kaufpreis und Verkehrswert in der Praxis nur selten überein.

1.3 Auftraggeber / Anlass

Auftraggeber¹:

Eigentümer²:

Erbengemeinschaft

(In der Ersten Abteilung des Grundbuches gemäß den Unterlagen am Wertermittlungsstichtag als Eigentümer eingetragen.)

Grund der Gutachtenerstellung:

Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Erbauseinandersetzung.

Wertermittlungsstichtag³:

18.08.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag:

18.08.2025

1.4 Angaben zum Grundstück

Mieter und Pächter:

Keine, das Objekt wird im EG von der Wohnungsberechtigten und im DG von einer Miteigentümerin bewohnt.

¹ Nachstehend „Auftraggeber“ genannt, ungeachtet der Anzahl und des Geschlechts

² Nachstehend „Eigentümer“ genannt, ungeachtet der Anzahl und des Geschlechts

³ Der Wertermittlungsstichtag spiegelt gemäß § 2 Abs. 4 ImmoWertV denjenigen Zeitpunkt wider, auf den sich die Wertermittlung bezieht, während der Qualitätsstichtag nach § 2 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV derjenige Zeitpunkt ist, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

Gewerbebetrieb:

Im Wertermittlungsobjekt wird kein Gewerbebetrieb geführt.

1.5 Wertermittlungsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen:

Siehe Pkt. 6.1

Literatur:

Siehe Pkt. 6.2

Vom Auftraggeber übergebene Unterlagen:
(verwendete objektbezogene Unterlagen)

Grundbuchauszug,
Übertragungsvertrag,
Pläne des Objektes

Erhebungen des Sachverständigen:
(verwendete objektbezogene Daten,
Erkundigungen und Unterlagen)

Bodenrichtwert¹ (BRW) vom Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation in Rheinland-Pfalz.

Unbeglaubigter Grundbuchauszug des Amtsgerichts Hermeskeil vom 01.10.2025 (übergeben vom Auftraggeber).

Auszug aus der Liegenschaftskarte / Katasterkarte des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation / des Vermessungs- und Katasteramtes.

Auskünfte / Auswertungen von einschlägigen Immobiliendatenbanken / Mietdatenbanken.

Soweit die vorliegenden Unterlagen keine eindeutigen Grundlagen für eine Verkehrswertermittlung liefern, werden plausible Annahmen getroffen.

1.6 Ortsbesichtigung

Einladung:

Nach telefonischer Absprache.

Tag:

02.09.2025

Teilnehmer:

Herr und der Sachverständige.

Bemerkungen:

Beim Ortstermin am 02.09.2025 konnte das Grundstück und die Gebäude innen und außen besichtigt werden.

Hinweise zum Gutachten

Einsatz von EDV/Software

Für die Erstellung der Wertermittlung nutzt der Sachverständige eigene Rechen- und Arbeitsblätter, die in Microsoft Excel erstellt wurden. Sie helfen dabei, Fehler zu vermeiden und Berechnungen auch bei umfangreicheren Vorgängen effizient durchzuführen.

Die Arbeitsblätter werden regelmäßig auf Richtigkeit und Nachvollziehbarkeit überprüft. Durch die Nutzung der Software kann es zu kleinen Rundungsdifferenzen oder leicht abweichenden Zahlenangaben kommen. Diese Abweichungen sind jedoch geringfügig und haben keinen wesentlichen Einfluss auf das Ergebnis der Wertermittlung.

¹ Erläuterungen zum Bodenrichtwert siehe Pkt. 4.3.

2 Grundstücksmerkmale

2.1 Lage / demografische Entwicklung / Eigenschaften

Großräumige (Makro)Lage	(vgl. Anlage 1 und Anlage 4)
Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Trier- Saarburg, VBG Hermeskeil
Ort/ Einwohnerzahl:	Reinsfeld, ca. 2.500 Einwohner
Überörtliche Anbindung/Entfernungen:	Gute überörtliche Verkehrsanbindung. Nach Hermeskeil (Mittelzentrum) ca. 7 km, nach Trier (regionales Oberzentrum, Universitätsstadt) ca. 40 km, Autobahnanschluss ca. 3 km entfernt.
Makrolage des Bewertungsobjektes ¹ :	einfach
Regionale Lage:	Strukturell ländliche Lage, im Naturpark Saar-Hunsrück gelegen.

Demografische Entwicklung/Strukturdaten

Rheinland Pfalz:	Mit einer Fläche von ca. 19.853 km ² und rd. 4,13 Mio. Einwohnern (davon 7,7% Ausländer) gehört Rheinland Pfalz zu den kleineren Bundesländern und ist eher ländlich geprägt. Die durchschnittliche GfK- Kaufkraft 2024 liegt bei rd. 27.000 €. Tendenziell sinkt die Bevölkerung in Rheinland-Pfalz, die Nachfrage nach neuem Wohnraum stagniert auf niedrigem Niveau.
Landkreis Trier- Saarburg:	Der Landkreis Trier- Saarburg hat eine Fläche von rd. 1.091 km ² und ca. 141.000 Einwohner. Er ist mit 129 Einwohnern/km ² relativ gering besiedelt. (Rheinland- Pfalz 202 Einwohner/km ²). Im Landkreis arbeiten rd. 24.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte. Der Landkreis Trier-Saarburg wird voraussichtlich bis 2040 ein leichtes Bevölkerungswachstum erleben, wobei die Gesamtbevölkerung um über 4% steigen soll. Allerdings wird sich die Altersstruktur verändern, mit einem deutlichen Anstieg des Anteils älterer Menschen über 65 Jahre. Die Nachfrage nach Wohnraum innerhalb des Landkreises ist stark von der Lage abhängig. Die höhere Nachfrage konzentriert sich auf die VB Konz / Stadt Konz, die VB Schweich / Stadt Schweich, die Moselgemeinden mit guter Verkehrsanbindung nach Luxemburg und die stadtnahen Umlandgemeinden des Oberzentrums Trier.

¹ Die Makrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zur gesamten Bundesrepublik. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.

Kleinräumige (innerörtliche) Lage

Innerörtliche Lage:

(vgl. Anlage 2 und Anlage 4)

Das Wertermittlungsgrundstück liegt innerörtlich in einem für die Objektart und Objektnutzung adäquaten Umfeld ohne besondere signifikante Positiv-/Negativfaktoren. Die Lage kann im örtlichen Umfeld als durchschnittliche bewertet werden. Das Grundstück wird von der Osterbachstraße erschlossen.

Mikrolage des Bewertungsobjektes¹:

einfach

Wohnlage:

einfache Wohnlage

Infrastruktur:

Nahverkehr

Insgesamt gute Nahverkehrsanbindung. Haltestellen für öffentliche Verkehrsmittel befinden sich im Ort.

soziale Infrastruktur

Gut, Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Schulen, Ärzte und Apotheke befinden sich im Ort.

Art und Maß der Bebauung und Nutzung in der Umgebung (Straße, Ortsteil) nach der BauNVO:

Gemischte und wohnbauliche Nutzungen in überwiegend offener Bauweise.

Immissionen/
Belastungen:Lärm / Geruch
Quelle
Alt- und Neulasten

normal
Straßenverkehr
nach Auskunft des Auftraggebers: keine

Hochwassergefährdung:

GK 1, sehr geringe Gefährdung

Starkregengefährdung:

SGK: mittlere Gefährdung

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront:

ca. 14 m breit, (vgl. Anlage 3)

mittlere Tiefe:

ca. 25 m tief

Grundstücksgröße:

insgesamt 336 m² nach dem Grundbuch

Bemerkungen/Form/Zuschnitt:

Grundstück mit regelmäßiger Form

Himmelsrichtung:

Süd-Nord Lage

Topografie:

Hanglage

2.3 Erschließungszustand

Straßenart:

öffentliche Straße

Straßenausbau:

Straße
Gehweg(e)
Parken
Begrünung

Bitumen
vorhanden
eingeschränkt möglich
kein Straßenbegleitgrün vorhanden

¹ Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zur gesamten Bundesrepublik. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.

Zustand des Straßenausbaus:

Die Erschließungsanlage befindet sich in einem für die Bodenrichtwertzone typischen Unterhaltungszustand.

Höhenlage zur Straße:

Das Erdgeschoss liegt ein Geschoss über dem Straßenniveau. Kein barrierefreier Zugang vorhanden.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen:

Elektr. Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung, Telefonanschluss.

Abwasserbeseitigung:

Ableitung über Kanalanschluss in das kommunale Abwassernetz.

Grenzverhältnisse,
nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Grenzbebauung des Hausgiebels und der Garage.

Baugrund, Grundwasser:

Soweit augenscheinlich ersichtlich:
normal tragfähiger, lagetypischer Baugrund wird unterstellt.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

Im Grundbuch eingetragene Rechte und Belastungen

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Mir liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 01.10.2025 vor. Er ist nach Aussagen des Auftraggebers noch aktuell.

Hiernach besteht in Abteilung II folgende Eintragung:

lfd. Nr. 1: „b.p.D. (Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht) für die Eheleute ...“

Die Eintragung hat einen Einfluss auf den Verkehrswert.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die in Abt. III des Grundbuches zum Wertermittlungstichtag verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden berücksichtigt werden.

Nicht im Grundbuch eingetragene Belastungen

Eintragungen im Baulastenverzeichnis¹:

Eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis lag mir nicht vor. Für das Vorhandensein einer Baulast gibt es keine Hinweise oder Anhaltspunkte. Es bestehen nach Angaben des Auftraggebers keine Eintragungen. Es wird Baulastfreiheit im Gutachten unterstellt.

Mietbindungen:

siehe Pkt. 1.6

Überfahrtsrechte:

Nach Angaben des Auftraggebers: keine

¹ Eine Baulast ist eine freiwillige Verpflichtung eines Grundstückseigentümers zur Erfüllung von Voraussetzungen für die rechtmäßige Durchführung eines in der Regel nachbarlichen Bauvorhabens. Die Baulast liegt als öffentliche Last auf dem Grundstück. Sie wird unbeschadet den Rechten Dritter eingetragen und wirkt auch gegenüber den Rechtsnachfolgern. Sie wird im Baulastenbuch des Bauaufsichtsamtes eingetragen. Baulasten können verkehrswertbeeinflussend sein.

Überbauungen:

Im Bereich des nachträglichen Anbaus gibt es einen geringen Überbau. Ansonsten wird unterstellt, dass die Gebäude und Grundstückseinfriedungen innerhalb der eigenen Grenzen erstellt wurden.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Weitere nicht eingetragene Lasten und Rechte (außer Mietbindungen) sind nach Auskunft des Auftraggebers nicht vorhanden.

Altlasten:

Altlasten sind nicht bekannt. Hinweise die einen offensichtlichen Verdacht begründen liegen mir nicht vor. Die Besichtigung, die aktuelle Nutzung und/oder mir mitgeteilte bekannte Vornutzungen liefern ebenfalls keine Anhaltspunkte auf potentiell vorhandene Altlasten.

Planungs- und Bodenordnungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit des Bauvorhabens ist demnach nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Bodenordnungsverfahren/
Besondere städtebauliche Maßnahme:

Da in Abt. II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsgrundstück in kein Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren sowie in keine städtebauliche Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme einbezogen ist.

Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wird auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Bauvorhabens durchgeführt. Die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen wird vorausgesetzt.
Es erfolgte keine Einsichtnahme in die Bauakten.

2.5 Entwicklungszustand des Bewertungsgrundstücks

Allgemeines

Die Entwicklungszustände von Grund und Boden sind in § 3 ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung 2021) definiert.

Sie werden dort in 5 Stufen eingeteilt:

- Flächen der Land- oder Forstwirtschaft¹
- Bauerwartungsland²
- Rohbauland³
- Baureifes Land⁴
- Sonstige Flächen⁵

Die Bodenwertentwicklung insgesamt und auch die Wertspannen zwischen den einzelnen Zustandstufen lassen sich weder absolut noch relativ generell bestimmen, diese schwanken örtlich, situations- und konjunkturbedingt.

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Bei dem Grundstück handelt es sich um ein mit einem einseitig angebauten Zweifamilienwohnhaus bebautes Grundstück. Schriftliche Angaben zum Bauplanungsrecht lagen nicht vor. Einen rechtskräftigen Bebauungsplan gibt es nicht. Die Zulässigkeit der Bebauung richtet sich nach § 34 BauGB (Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

Entwicklungszustand

Es handelt sich bei dem Grundstück um baureifes Land.

Beitragsrechtlicher Zustand⁶

Das Grundstück ist durch eine öffentliche Straße gebietstypisch erschlossen. Erschließungsbeitragsbescheinigungen lagen nicht vor. Die Straße hat in diesem Zustand schon seit Jahren Bestand, kostenpflichtige Maßnahmen sind nach den Angaben des Auftraggebers beim Ortstermin nicht geplant und nicht zu erwarten. Ausbaubeiträge auf Grund des Kommunalabgabengesetzes (KAG) können jederzeit für einen vorteilbringenden Ausbau der Verkehrsanlagen entstehen. Ausbaubeiträge stehen zurzeit nicht offen.

Es wird zum Wertermittlungstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Beiträge, Abgaben, Gebühren usw. die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

Teilgrundstücke

Das Bewertungsgrundstück hat keine selbstständig nutzbare/n und/oder verwertbare/n Teilfläche/n.

¹ Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.

² Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und nach der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebietes mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

³ Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

⁴ Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

⁵ Sonstige Flächen sind Flächen, die sich keiner der Entwicklungszustände nach den Absätzen 1 bis 4 zuordnen lassen.

⁶ Die gesetzliche Grundlage der Grundstücksererschließung bilden die §§ 123 und 135 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit den landesrechtlichen Regelungen über die Erschließungsbeträge. Erschließungsbeiträge werden von den Gemeinden erhoben und dienen der Deckung des finanziellen Aufwandes für die Herstellung öffentlicher Straßen / Wege, Grünflächen sowie Versorgungsleitungen (Elektrizität, Wasser / Abwasser etc.) eines Gebietes.

3 Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen

Vorbemerkungen

Grundlage der Gebäudebeschreibung sind die Ergebnisse der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Unterlagen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Ableitung der Daten in der Wertermittlung erforderlich ist. Dabei werden die wesentlichen und augenfälligen Bau- und Ausstattungsmerkmale beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen bestehen, die jedoch nicht wertrelevant sind. Angaben zu nicht sichtbaren Bauteilen stützen sich auf die vorhandenen Unterlagen, Hinweise während des Ortstermins oder Annahmen auf Basis der üblichen Bauweise im Errichtungsjahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile, Anlagen sowie technischer Ausstattungen und Installationen (z. B. Heizung, Sanitär, Elektro) wurde nicht überprüft. Im Rahmen des Gutachtens wird sie als gegeben unterstellt.

Eine energetische Untersuchung oder Bewertung des Gebäudes im Sinne der Energieeinsparverordnung (EnEV) bzw. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) ist nicht Bestandteil dieses Gutachtens.

Nach den Angaben des Auftraggebers beim Ortstermin erfolgten nach dem Stichtag keine Zustandsveränderungen und/oder werterheblichen baulichen Maßnahmen an der Bestandsbebauung, was nach meiner sachverständiger Einschätzung und den bei der Besichtigung gewonnenen Eindrücken plausibel ist. Das Gebäude befindet sich beim Ortstermin noch im Zustand des Wertermittlungsstichtages.

3.1 Gebäudebeschreibung

Art des Gebäudes:	1 ½ bis 2 ½ - geschossiges, massives Zweifamilienwohnhaus mit ausgebautem Satteldachgeschoss. Das Wohnhaus ist voll unterkellert. Aufgrund der Hanglage ist das Kellergeschoss straßenseitig ein Souterraingeschoss mit einer Kellergarage.
Baujahr:	1957 (gemäß den Angaben des Auftraggebers)
Verwalter:	Keine, die Objektverwaltung erfolgt durch den/die Eigentümer.
Grundrissgestaltung:	Einfach, individuell, Wohnung EG abgeschlossen, Wohnung DG nicht abgeschlossen.
Geschosshöhen:	Keller ca. 2,20 m, Erdgeschoss ca. 2,75 m, Dachgeschoss ca. 2,50 m
Modernisierungen/ Erweiterungen/ Instandsetzungen:	<i>Nach den Angaben beim Ortstermin wurden erkennbar folgende Maßnahmen ausgeführt:</i> 1986: rückseitiger Anbau im EG und DG, neue Dacheindeckung hinten 1990er Jahre: Bad EG, Dacheindeckung vorne 2012: neuer Heizkessel, neue Hauseingangstür, ansonsten nur laufende, einfache Instandhaltung
Bauzustand:	altersgemäß, zufriedenstellend
Baumängel/Bauschäden:	Risse im Anbaubereich, ansonsten konnten augenscheinlich ersichtlich keine weiteren wertbeeinflussenden festgestellt werden und/oder es wurden keine mitgeteilt.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Gering, entsprechend den bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften.
Außenansicht:	Haupthaus mit Putzfassade, Anbau mit Putz-/Holz- und Faserzementplattenverkleidung.

Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau, bauzeit- und baujahrestypisch	
Fundamente:	Beton	
Kellerwände:	Mauerwerk	
Umfassungswände:	Mauerwerk (einschalig, ohne zusätzliche äußere Wärmedämmung)	
Innenwände:	Mauerwerk / Leichtbauwände	
Geschossdecken:	Kellergeschoss	Stahlbeton
	Erdgeschoss	Holzbalkendecke
	Dachgeschoss	Holztragwerk
Treppenhaus/Treppen:	dem Baujahr entsprechend	
	Kellertreppe	Stahlbeton mit Fliesenbelag
	Geschosstreppen	Holztreppe mit Teppichbelag
	Treppe zum Dachraum	Dacheinschubtreppe (ungedämmt)

Keller und Dach

Keller:	Bodenbeläge	Fliesen, Estrich
	Wandbekleidungen	Putz mit Anstrich
	Deckenbekleidungen	Anstrich
	Fenster	einfache Kellerfenster
	Türen	einfache Kellertüren / Stahlfunktionstüren
	Garagentor	ältere Holz- Drehtoranlage
Dachkonstruktion:	Holzpfeifendach	
Dachform:	Satteldach	
Dacheindeckung:	Schiefer und Kunstschiefer	
Kamin:	gemauerte Kamine	

Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Abwasser:	Ableitung über einen Kanalanschluss in das kommunale Abwassernetz.
Wasserinstallation:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz. Eine getrennte Abrechnung der Wasserverbrauchskosten erfolgt nicht. Die Wasserinstallation ist technisch überaltert.
Elektroinstallation:	Stromversorgung über Anschluss an das öffentliche Leitungsnetz. Einfache bis mittlere Ausstattung, Klingelanlage, Türöffner, Telefon- und Fernsehanschluss, SAT- Anlage. Die Abrechnung der Stromkosten erfolgt über eigene Zähler je Einheit. Die Elektroanlage ist in Teilbereichen technisch überaltert.

Heizung:

Die Beheizung des Objektes erfolgt über eine ölgefeuerte WW- Zentralheizung. Kesselbaujahr ca. 2012, Ölversorgung über Kunststofftanks im Keller. Die Beheizung der einzelnen Räume erfolgt mit Heizkörpern. Eine getrennte Abrechnung der Heizkosten erfolgt nicht.

Die Wärme führende Leitungen sind nicht in allen Bereichen entsprechend den Vorgaben des GEG ordnungsgemäß gedämmt.

**Warmwasser-
versorgung:**

Die Warmwasserbereitung erfolgt über die Heizung.

Energetische Betrachtung

Energieausweis: Es lag kein Energieausweis vor.

Der Endenergiebedarf wurde im Rahmen der Gutachtenerstattung von mir mit dem Tool „Sanierungsrechner“ der KfW-Bank zum Zweck der Wertermittlung überschlägig berechnet.

Der Endenergiebedarf liegt mit ca. 350 kWh Endenergie je m² und Jahr im Bereich nicht energieeffizienter Wohngebäude.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Wertermittlung keine fundierte Analyse des energetischen Zustandes des Bewertungsobjektes liefern kann, sondern lediglich eine verallgemeinerte Einschätzung seines diesbezüglichen Gesamtzustandes beinhaltet. In der Wertermittlung wird dies im Rahmen einer sachverständigen Einschätzung des potenziellen Käuferverhaltens stark pauschaliert berücksichtigt.

Nach heutiger Verkehrsauffassung ist ein negativer Einfluss auf die künftige Entwicklung der Immobilie anzunehmen. Nicht sanierte Wohngebäude der Baujahresgruppe um 1900 bis 1977 liegen bei über 200 bis 300 kWh pro Jahr und Quadratmeter.

Energetische Schwachstellen am Gebäude:

Decke zum Kellergeschoss nur einfach gedämmt,
Decke und Wände im ausgebauten Dachgeschoss
nur unzureichend gedämmt,
2 Dachfenster als einfache Zinkfenster,
Holzfenster energetisch überaltert

Ausstattungsbeschreibung und Zustand

Die vorbeschriebenen Nutzungseinheiten sind teilweise ausstattungs- und zustandsgleich und werden deshalb als Beschreibungseinheit zusammengefasst.

Bodenbeläge:	Wohn- u. Schlafräume Diele / Flur Küche Bad / WC	Parkett, Holzdielen, Fliesen, PVC PVC Fliesen Fliesen
---------------------	---	--

Wandflächen:	Wohn- u. Schlafräume Diele / Flur Küche Bad / WC	Putz mit Raufaser und Anstrich / Tapete Putz mit Raufaser und Anstrich / Tapete Putz mit Raufaser und Anstrich / Tapete Fliesen / Putz mit Anstrich
---------------------	---	--

Deckenflächen:		teilweise verputzt- und gestrichen, teilweise abgehängte Gipskartondecken / Holzdecken
-----------------------	--	--

Fenster:		Holzfenster mit Isolierverglasung aus 1981 (energetisch überaltert, Pflegerückstand)
-----------------	--	---

Rollläden:		vorhanden
-------------------	--	-----------

Türen:	Eingangstür	Kunststofftür (aus 2012)
	Innentüren	Einfache Holztüren mit Futter und Bekleidung

Sanitäre Installation: Bad / Dusche / WC

Bad EG und DG mit Fensterlüftung.

Bad EG: Ausstattung mit Dusche, WC, Handwaschbecken. Ausstattung aus den 1990er Jahren, noch zeitgemäß.

Bad DG: Ausstattung mit Wanne, WC, Handwaschbecken. Ausstattung aus den 1980er Jahren, nicht mehr zeitgemäß.

Küche

Anschluss für Warm- und Kaltwasser

Besondere Bauteile und Einrichtungen

Besondere (Betriebs-) Einrichtungen:

keine

Besondere Bauteile:

Eingangstreppenanlage,
Terrassenüberdachung (nicht wertbeeinflussend)

Küchenausstattung/en:

Nicht in der Wertermittlung enthalten

Nebengebäude

Größere, massive Garage mit ungleichhüftigem Satteldach mit Wellplatteneindeckung, Fassade mit Faserzementplattenverkleidung (Platten aufgrund des Baujahres wohl asbesthaltig).

Die Garage ist nicht unterkellert. Sie hat ein Stahlreitor. In der Garage ist eine abgedeckte Montagegrube.

3.2 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis ins öffentliche Netz.

Garagenzufahrten mit Betonpflaster befestigt. Terrasse hinter dem Haus und Gartenwege mit Beton-/Betonplatten befestigt. Grundstückseinfriedung mit Grenzmauer / Zaun / Hecken. Die nicht befestigten Grundstücksflächen sind einfach begrünt.

3.3 Flächenangaben

Verwendete Unterlagen: übergebene Pläne, Flurkarte

Bruttogrundfläche (BGF): Kellergeschoss	9,00 x 9,50 m =	85,50 m ²
Erdgeschoss	9,00 x 9,50 m + 2,50 x 4,39 m =	96,48 m ²
Dachgeschoss	9,00 x 9,50 m + 2,50 x 4,39 m =	96,48 m ²
Summe BGF		278,46 m ²
		rd. 278 m ²

Garage	4,00 x 7,00 m =	28 m ²
--------	-----------------	-------------------

Wohnflächen (WF):	Wohnung EG	rd. 67 m ²
	Wohnung 1 OG	rd. 63 m ²

(Die BGF und die WF konnten anhand der vorliegenden Pläne mit für die Bewertung hinreichender Genauigkeit berechnet werden.)

3.4 Zusammenfassende Beurteilung

Grundrissgestaltung:	einfach, individuell
Belichtung und Besonnung:	gut
Baustoffe:	massiv
Wärme- und Schalldämmung:	Einfach, baujahrestypisch, nicht den heutigen Ansprüchen entsprechend.
Energieausweis:	Es liegt kein Energieausweis vor.
Bauschäden und Baumängel:	Risse im Anbaubereich, ansonsten konnten augenscheinlich ersichtlich keine weiteren wertbeeinflussenden festgestellt werden und/oder es wurden keine mitgeteilt.
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.):	Siehe Pkt. 4.5
Allgemeinbeurteilung:	Der Allgemeinzustand des Bewertungsobjekts ist dem Alter entsprechend als zufriedenstellend zu beurteilen. Es verfügt über eine einfache bis mittlere Ausstattung. Am Gebäude besteht ein geringer Instandhaltungsstau und dem Alter entsprechender (energetischer) Modernisierungsbedarf.
Drittverwendungsmöglichkeit:	Im Rahmen der derzeitigen Nutzungen weiterhin gegeben.
Verwertbarkeit / Vermietbarkeit:	Die Verwertbarkeit / Vermietbarkeit wird insgesamt als normal beurteilt.
Angebot / Nachfrage:	Geringes Angebot / geringe Nachfrage nach derartigen Objekten in der Lage.
Marktgängigkeit:	Mit Einschränkungen (Wohnungsrecht) vorhanden.

4 Verkehrswertermittlung

Nachfolgend wird der Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem

Zweifamilienwohnhaus mit Garage bebaute Grundstück, Osterbachstr. 10, 54421 Reinsfeld ermittelt.

4.1 Grundstücksdaten

Grundlage der nachstehend genannten Grundbuchdaten bildet der unbeglaubigte Grundbuchauszug vom 01.10.2025.

Amtsgericht	Grundbuch	Band / Blatt	
Hermeskeil	Reinsfeld	2574	
Gemarkung	Flur Nr.	Flurstück/e	Fläche/n
Reinsfeld	10	31/9	336 m ²

4.2 Auswahl und Begründung des Wertermittlungsverfahrens

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) wie folgt definiert:

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

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks zu bestimmen – also den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall.

Hierfür stehen verschiedene, in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und in der Fachliteratur beschriebene Verfahren zur Verfügung.

Auswahl der Wertermittlungsverfahren

Nicht jedes Verfahren ist für jeden Bewertungsfall gleichermaßen geeignet. Es ist Aufgabe des Sachverständigen, das bzw. die geeigneten Verfahren auszuwählen und anzuwenden.

Die Auswahl erfolgt unter Berücksichtigung:

- der Art des Bewertungsobjekts,
- der Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr,
- der Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Datenlage.

Die Wahl der Verfahren ist zu begründen. Der Verkehrswert ergibt sich dann aus den Verfahrenswerten der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagekraft (§ 6 ImmoWertV).

Vereinfacht ausgedrückt:

Wie bilden die Marktteilnehmer am Stichtag die Preise? Welche Kriterien und Einflussfaktoren bestimmen die Preisbildung?

Die Begründung basiert auf:

- der Beschreibung und Beurteilung der verfügbaren Ausgangsdaten (insbesondere Vergleichsdaten aus dem Grundstücksmarkt),
- der Analyse der üblichen Kaufpreisbildungsmechanismen im relevanten Grundstücksteilmarkt,
- der Herleitung und Begründung des gewählten Untersuchungsweges.

Dies dient der Nachvollziehbarkeit des Gutachtens.

Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke

In Deutschland werden für bebaute Grundstücke vorrangig folgende Verfahren angewendet:

- Vergleichswertverfahren
- Ertragswertverfahren
- Sachwertverfahren

Mehrere Verfahren können kombiniert werden.

Die Gründe für diese Auswahl:

- Ihre Anwendung ist in der ImmoWertV 2021 vorgeschrieben (§ 6 ImmoWertV).
- Nur für diese klassischen Verfahren liegen ausreichend empirisch abgeleitete Daten aus Kaufpreisanalysen vor (§ 193 Abs. 5 BauGB i.V.m. ImmoWertV).

Andere Verfahren sind in der Regel ungeeignet, da es an hinreichenden Erfahrungswerten fehlt, um Ergebnisse marktkonform anzupassen.

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren wird angewendet, wenn bei Erwerb oder Errichtung eines Objekts vor allem die Rendite (Mieteinnahmen, Wertsteigerung, steuerliche Effekte) im Vordergrund steht.

Bei dem vorliegenden Bewertungsobjekt handelt es sich um kein typisches Ertragswertobjekt.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren wird vorrangig bei Grundstücken angewendet, die üblicherweise zur Eigennutzung und nicht zur Renditeerzielung erworben werden.

Gemäß §§ 35–38 ImmoWertV 2021 basiert das Verfahren auf der Verwendung eines aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Marktanpassungsfaktors (Verhältnis von Kaufpreisen zu Substanzwerten).

Es handelt sich dabei um ein Preisvergleichsverfahren, in dem vor allem folgende Einflussgrößen die Wertbildung bestimmen:

- Bodenwert / Lage
- Gebäudewert
- Wert der Außenanlagen
- Zustandsmerkmale
- ggf. auch Mietbesonderheiten

Bedeutung für das Bewertungsobjekt

Für das hier zu bewertende Grundstück mit einem Ein- bzw. Zweifamilienwohnhaus gilt:

- Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden vorrangig der Bodenwert und die Objektsubstanz als preisbildend angesehen.

Dementsprechend orientiert sich der ermittelte Verkehrswert gemäß den üblichen Marktgepflogenheiten am Sachwert.¹

¹ Detaillierte Erläuterungen zum Sachwertverfahren (Begriffe, Verfahrensablauf, verwendete Daten) befinden sich im Abschnitt Sachwertverfahren.

4.3 Bodenwertermittlung

Preisbildung für Grund und Boden

Die Preisbildung für Grund und Boden orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den Marktinformationen, die allen Teilnehmern zugänglich sind. Dazu gehören insbesondere:

- realisierte Vergleichsverkäufe,
- veröffentlichte Bodenrichtwerte,
- Zeitungsannoncen und Maklerexposés.

Bodenwert in der Wertermittlung

Der Bodenwert ist – auch bei der Bewertung bebauter Grundstücke (dort getrennt vom Gebäudewert und den Außenanlagen) – vorrangig anhand von Vergleichskaufpreisen zu ermitteln. Maßgeblich ist der Wert, der sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 ImmoWertV i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert herangezogen werden.

Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert stellt den durchschnittlichen Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken dar, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden.

Für diese Zone bestehen im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse. Der Bodenrichtwert ist auf den Quadratmeter Grundstücksfläche bezogen.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Richtwertgrundstück – beispielsweise hinsichtlich:

- Erschließungszustand,
- spezieller Lage,
- Art und Maß der baulichen Nutzung,
- Bodenbeschaffenheit,
- oder Grundstücksgestalt

führen in der Regel zu entsprechenden Abweichungen vom Richtwert.

Grundlage für die Bewertung

Für die durchzuführende Bewertung liegt mir ein geeigneter Bodenrichtwert vor. Dieser ist:

- vom zuständigen Gutachterausschuss abgeleitet,
- hinreichend gegliedert,
- hinsichtlich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definiert.

Die Bodenwertermittlung erfolgt daher auf dieser Grundlage. Der objektspezifische Bodenwert wird durch:

- Umrechnung des Bodenrichtwertes auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag und
- Anpassung an die Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts

ermittelt.

Bodenrichtwert mit der Definition des Bodenrichtwertgrundstücks¹

Der Bodenrichtwert beträgt für die Lage
des Bewertungsgrundstücks:

75 €/m²
01.01.2024

zum Stichtag:

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert

Entwicklungszustand:

baureifes Land

Art der Nutzung:

M = gemischte Bauflächen

beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:

frei

Bauweise:

offen

Geschosse:

II

Grundstücksgröße:

600 m²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Entwicklungszustand:

baureifes Land

Art der Nutzung:

M = gemischte Bauflächen

beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:

frei

Bauweise:

offen

Geschosse:

I-II

Grundstücksgröße:

336 m²

Das Bewertungsgrundstück entspricht mit seinen wertbeeinflussenden Merkmalen dem Richtwertgrundstück und kann daher zum angepassten Bodenrichtwert bewertet werden.

Bodenwertermittlung der Fläche - Wertermittlungsstichtag: 18.08.2025

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale der Bewertungsgrundstücke angepasst.

Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024

75,00 €/m²

Zuschläge / Abschläge zur Anpassung

- an die **allgemeinen Wertverhältnisse** am Wertermittlungsstichtag (+ 3,00%)² + 2,25 €/m²
 - an die **Grundstücksgröße** (+ 3,00%)³ + 2,25 €/m²
- angepasster objektspezifischer Bodenrichtwert am Wertermittlungsstichtag **79,50 €/m²**

Auf der Grundlage des angepassten Bodenrichtwertes wird der Gesamtbodenwert wie folgt ermittelt:

Bezeichnung der Grundstücksfläche/n	Beitrags- und Abgabenrechtlicher Zustand	Fläche/n	Bodenwert relativ	Bodenwert absolut
Flurstück 31/9	frei	336 m ²	79,50 €/m ²	26.712 €

¹ Quelle: Die Grundstückswertinformationen beruhen auf den Daten des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte für Rheinland-Pfalz.

² Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse:

Mit Blick auf die Entwicklung des regionalen Grundstücksmarktes gehe ich, bezogen auf das Wertermittlungsobjekt, von einer Bodenwertsteigerung seit dem letzten Richtwertstichtag von rd. 3%/m² aus.

³ Anpassung an die Grundstücksgröße:

Das Richtwertgrundstück ist mit einer Größe von 600 m² definiert.

Die Anpassung an die Grundstücksgröße erfolgt nach den Umrechnungskoeffizienten im Grundstücksmarktbericht.

4.4 Allgemeines zum Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35–39 ImmoWertV beschrieben. Es basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung der Objektsubstanz und des Bodenwertes.

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus folgenden Komponenten ermittelt:

- Sachwert der baulichen Anlagen (Gebäude und bauliche Außenanlagen)
- Sachwert der sonstigen Außenanlagen
- Bodenwert

Der Wert der baulichen Anlagen wird auf Grundlage der Normalherstellungskosten (NHK) ermittelt. Der Wert der baulichen und sonstigen Außenanlagen kann auch nach Erfahrungswerten (pauschal) zum Zeitwert geschätzt werden.

Der vorläufige Sachwert ergibt sich somit aus:

- dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen
- dem vorläufigen Sachwert der baulichen und sonstigen Außenanlagen
- dem ermittelten Bodenwert

4.5 Erläuterung der verwendeten Begriffe und Wertermittlungsansätze

Herstellungskosten der baulichen Anlagen (§ 36 ImmoWertV)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten werden in der Regel anhand modellhafter Kostenkennwerte bestimmt. Diese sind bezogen auf Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheiten (Normalherstellungskosten, NHK). Die Normalherstellungskosten werden mit der Anzahl der Bezugseinheiten multipliziert.

Normalherstellungskosten (NHK)

Die NHK basieren auf Auswertungen reiner Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie sind als Modellgröße (modellhafte Kostenkennwerte) innerhalb des Sachwertverfahrens anzusehen, nicht als exakte Abbildung der tatsächlichen Herstellungskosten. Sie berücksichtigen auch Baunebenkosten (Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen).

Die Werte beziehen sich auf das Index-Basisjahr 2010 (=100) und schließen die Mehrwertsteuer ein. Besonders zu veranschlagende Bauteile, Betriebsanlagen und Außenanlagen werden zusätzlich angesetzt.

Die durchschnittliche Herstellungskosten werden mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor multipliziert.

Baupreisindex

Der Baupreisindex berücksichtigt die Preisentwicklung seit dem Index-Basisjahr bis zum Wertermittlungstichtag.

Regionalfaktor

Ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter. Er dient zur Anpassung der NHK an die örtlichen Verhältnisse. Er wird nur angesetzt, wenn er im Wertermittlungsmodell des Gutachterausschusses auch verwendet wurde.

Ermittlung der Normalherstellungskosten 2010 (Anlage 4 ImmoWertV)

Zur Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK 2010) wird das Gebäude, entsprechend der örtlich vorhandenen Bauweise, von mir als Zweifamilienwohnhaus in die Gebäudeart 2.01 und 2.31 eingeordnet. Ansatz: 50% Gebäudeart 2.01 und 50% Gebäudeart 2.31

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungs- anteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände	0,5	0,5				23
Dächer		0,5	0,5			15
Außentüren und Fenster		0,75	0,25			11
Innenwände und Türen			1,0			11
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11
Fußböden			1,0			5
Sanitäreinrichtungen			1,0			9
Heizung			1,0			9
Sonstige technische Ausstattung		0,5	0,5			6
Kostenkennwerte in €/m² für die Gebäudeart 2.01 / 2.31	677	753	866	1042	1302	
Gebäudestandardkennzahl						2,50
Außenwände	0,5 x 23% x 677 + 0,5 x 23% x 753					164 €/m² BGF
Dächer	0,5 x 15% x 753 + 0,5 x 15% x 866					121 €/m² BGF
Außentüren und Fenster	0,75 x 11% x 753 + 0,25 x 11% x 866					86 €/m² BGF
Innenwände und Türen	1 x 11% x 866					95 €/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11% x 866					95 €/m² BGF
Fußböden	1 x 5% x 866					43 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	1 x 9% x 866					78 €/m² BGF
Heizung	1 x 9% x 866					78 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	0,5 x 6% x 753 + 0,5 x 6% x 866					49 €/m² BGF
	Kostenkennwert aufsummiert					809 €/m² BGF
Zu- und Abschläge zum Kostenkennwert für die Gebäudeart						
pauschaler Abschlag wegen Minderausbau Keller			-5% % von 809 €/m²		- 40 €/m² BGF	
	Kostenkennwert aufsummiert					769 €/m² BGF

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. Grundlage ist die lineare Wertminderung oder die Wertminderung, die im Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren verwendet wurde.

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung wirtschaftlich genutzt werden kann. Das Alter ergibt sich aus der Differenz zwischen Wertermittlungsstichtag und Baujahr.

Die übliche GND für das Wertermittlungsobjekt wird modellkonform entsprechend der Gebäudeart Ein-/Zweifamilienwohnhaus mit **80 Jahren** festgelegt.

Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer ist die Differenz aus wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer abzüglich tatsächlichem Lebensalter. Sie kann verlängert werden (fiktive Verjüngung), wenn wesentliche Instandhaltungs- und/oder Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder unterstellt werden. Bei nachträglich modernisierten Gebäuden erfolgt die Bestimmung der RND nach dem Modell der ImmoWertV 2021, Anlage 2.

Praxisbezug zum Bewertungsobjekt

Das zu bewertende Gebäude wurde in Teilbereichen bereits modernisiert. Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzung sind weitere Modernisierungen erforderlich. Diese werden im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt. Bereits ausgeführte bzw. unterstellte Modernisierungen werden gewichtet in ein Punktraster eingeordnet.

Modernisierungselemente (vorrangig in den letzten 20 Jahren)	Punkte max.	Punkte Maßnahmen durchgeführt	Punkte Maßnahmen unterstellt	Begründung
Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	1	0,5	Dacheindeckung erneuert, Dämmung Spitzboden erf.
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2			
Modernisierung der Leitungssysteme (GM/S/K)	2			
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1		neuerer Heizkessel
Wärmedämmung der Außenwände	4			
Modernisierung von Bädern	2	0,5		renovierte Dusche EG
Modernisierung des Innenausbaus (Decken/Fußböden etc.)	2			
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2			
Gesamtpunktzahl	20	2,5	0,5	

Hieraus ergeben sich 3 Modernisierungspunkte.¹

Ausgehend davon ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

Ermittlung der Restnutzungsdauer und des fiktiven Baujahr aufgrund der Modernisierungsmaßnahmen nach der Anlage 2 ImmoWertV 2021:

Wertermittlungstichtag	2025
Baujahr der baulichen Anlage	1957
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Gebäudealter	68 Jahre
modifiziertes (fiktives) Baujahr	1966
modifizierte, wirtschaftliche Restnutzungsdauer	21 Jahre

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen (§ 37 ImmoWertV)

Zu den baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen gehören alle mit dem Grundstück fest verbundenen Anlagen außerhalb der Gebäude, insbesondere:

- Ver- und Entsorgungsanlagen zwischen Gebäude(n) und Grundstücksgrenze
- Einfriedungen

¹ 0-1 Punkte = nicht modernisiert
 4 Punkte (2-5) = kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
 8 Punkte (6-10) = mittlerer Modernisierungsgrad
 13 Punkte (11-17) = überwiegend modernisiert
 ≥ 18 Punkte (18-20) = umfassend modernisiert

- Hof- und Wegebefestigungen
 - Gartenanlagen, die im Bodenwert nicht erfasst sind
- Der Wert der Außenanlagen liegt in der Regel zwischen 3% und 8% des Gebäudesachwertes. In dieser Wertermittlung werden die Außenanlagen mit einem durchschnittlichen pauschalen Wert des vorläufigen Gebäudesachwertes angesetzt.

Bauzahlenberechnung

Die Berechnung der Bruttogrundflächen, Wohnflächen und Gebäudeflächen wurde mit für die Wertermittlung ausreichender Genauigkeit durchgeführt. Abweichungen von DIN 277, II.BV oder WoFIV werden bewusst in Kauf genommen; die Berechnung dient ausschließlich als Grundlage für diese Wertermittlung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.) sind alle individuellen Eigenschaften, die vom durchschnittlichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichen und den Verkehrswert beeinflussen. Sie werden einzelfallbezogen durch marktgerechte Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Beispiele für besondere objektspezifische Merkmale:

- Überdurchschnittlicher Erhaltungszustand
- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, z. B. durch unterlassene Instandhaltungsmaßnahmen, Baumängel oder Bauschäden
- Von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichende Erträge
- Bodenverunreinigungen
- Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen (z. B. Wohnungs- und Nutzungsrechte)
- noch zu zahlende Erschließungsbeiträge

Baumängel:

Sind Fehler, die von Anfang an vorhanden sind (z. B. mangelhafte Ausführung oder Planung) oder funktional / ästhetisch sichtbar werden.

Bauschäden:

Sind Schäden durch unterlassene Unterhaltung, äußere Einwirkungen oder Folgeschäden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale werden als Wertminderungen angesetzt oder werden auf der Grundlage der geschätzten Kosten zur Behebung ermittelt. Die Schätzungen erfolgen pauschal oder über Einzelpositionen.

Hinweise des Sachverständigen:

Wirklich erforderliche Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes können nur überschlägig geschätzt werden. Es erfolgt keine zerstörungsfreie Begutachtung oder Bauschadensuntersuchung. Aussagen zu Baugrund, statischen Problemen, Schall- oder Wärmeschutz sowie gesundheitsschädlichen Materialien sind unvollständig und unverbindlich. Untersuchungen auf pflanzliche/tierische Schädlinge oder schädliche Ausdünstungen wurden nicht durchgeführt.

Feststellung zum Bewertungsobjekt

Bauschäden/Baumängel/Instandhaltungsstau werden nur pauschal und im am Besichtigungstag offensichtlich erkennbaren Umfang (und nur soweit sie über das angesetzte Alter hinausgehen) berücksichtigt. Es wird darauf hingewiesen, dass Bauschäden (z.B. Rissbildung an den Außen- und Innenwänden, Feuchtigkeitsschäden, Schimmelpilzbildung und dgl.), nicht abschließend in ihrer Auswirkung auf den Verkehrswert beurteilt werden können. Für eine detaillierte Beurteilung und Kostenermittlung wird empfohlen, einen Architekten/Bauschadensgutachter hinzuzuziehen.

besondere Grundstücksmerkmale	Wert-/Kostenansatz	
neue Dacheinschubtreppe nach GEG erforderlich	Kostenansatz	1.500 €
Dämmung Spitzbodendecke nach GEG erforderlich	Kostenansatz 38 m ² x 80 €/m ²	3.040 €
allgemeiner Reparatur-/Instandhaltungsschau	pauschaler Wertansatz	5.000 €
	Summe	9.540 €
		rd. 10.000 €

Die Ableitung der Marktanpassungsfaktoren erfolgt aus im Wesentlichen (fiktiv) schadensfreien Objekten. Daher wird die geschätzte Wertbeeinflussung (nicht die Schadensbeseitigungskosten) aus dem Instandhaltungsschau/Reparaturbedarf als b.o.G. in Ansatz gebracht.

Je stärker die Nachfrage nach den jeweiligen Grundstücken, desto geringer ist die Höhe der Wertminderung für die Schadensbeseitigungskosten.

Sachwertfaktor / Marktanpassungsfaktor (§§ 21, 39 ImmoWertV)

Ziel der Wertermittlung

Alle in der ImmoWertV beschriebenen Verfahren haben das Ziel, den Verkehrswert (Marktwert) zu ermitteln – also den am Markt wahrscheinlich erzielbaren Preis.

Das im Sachwertverfahren ermittelte Zwischenergebnis, der „vorläufige Sachwert“, orientiert sich an Bodenwert und modellhaften Herstellungskosten. Dieser Wert stimmt in der Regel jedoch nicht mit den tatsächlichen Marktpreisen überein.

Marktanpassung des vorläufigen Sachwerts

Damit der vorläufige Sachwert die Marktgegebenheiten widerspiegelt, muss er an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt angepasst werden. Dies erfolgt mithilfe der Sachwert- Marktanpassungsfaktoren, die empirisch aus Kaufpreisen abgeleitet werden.

Der Marktanpassungsfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus den tatsächlich gezahlten Kaufpreisen und den nach ImmoWertV ermittelten vorläufigen Sachwerten.

Die Faktoren werden nach Regionen, Objektarten und Bodenwertniveaus differenziert.

Wirkung des Marktanpassungsfaktors

Durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit dem entsprechenden Faktor wird ein Zu- oder Abschlag vorgenommen.

So entsteht – unter zusätzlicher Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (b.o.G.) – der marktangepasste Sachwert (Marktwert) des bebauten Grundstücks.

Damit stellt das Sachwertverfahren durch die sachgerechte Anwendung der Marktanpassungsfaktoren ein echtes Vergleichspreisverfahren dar.

Abhängigkeit vom Modell

Die Höhe der Sachwertfaktoren hängt in erheblichem Umfang vom jeweils zugrunde gelegten Sachwertmodell ab. Aus Gründen der **Modellkonformität** erfolgt die Sachwertberechnung in diesem Gutachten nach dem Bewertungsmodell des Gutachterausschusses. Die veröffentlichten Marktanpassungsfaktoren werden berücksichtigt und an das Bewertungsobjekt sowie den Wertermittlungstischtag angepasst.

Sachwertfaktor / Marktanpassungsfaktor zum Bewertungsobjekt

Der Landesgutachterausschuss Rheinland Pfalz hat in einem beschriebenen Modell Sachwert- Marktanpassungsfaktoren für den Teilmarkt von mit Ein- / Zweifamilienwohnhäusern bebauten Grundstücken ermittelt und im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland Pfalz 2025 (beschreibt den Markt der Jahre 2023 und 2024) veröffentlicht.¹

Nach den veröffentlichten Auswertungen liegen die durchschnittlichen Kaufpreise für mit frei stehenden Ein-/ Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke mit folgenden Kriterien:

Gemarkung²: Reinsfeld (Marktsegment 2)

Bodenwertniveau: 75 €/m²

vorläufiger Sachwert: 146.000 €

zum Stichtag: 01.01.2024

ca. 2% über dem ermittelten vorläufigen Sachwert. Daraus ergibt sich ein Sachwertfaktor von 1,02.

Nach den ergänzenden Untersuchungen des oberen Gutachterausschusses über die aktuelle Marktentwicklung zum 01.01.2025 hat sich dieser Wert weiter verringert.

Unter Berücksichtigung der objektbezogenen Faktoren:

- Gebäude mit Instandhaltungs- und (energetischem) Modernisierungsbedarf (Kostenrisiko)
- Reihenendhaus aus den 1950er Jahren mit nicht mehr zeitgemäßer Architektur / Ausstattung und Objekt energetisch überwiegend noch auf dem Stand der 1970er Jahre
- Zurückhaltende Nachfrage nach derartigen Objekten infolge der Zinsentwicklung und Nachhaltigkeitsdiskussion

halte ich zum Wertermittlungsstichtag 2025 einen objektspezifisch angepassten Marktanpassungsfaktor von 0,97 für marktgerecht.

4.6 Bewertungsansätze im Sachwertverfahren

Nach den örtlichen Feststellungen des Bau- und Ausstattungsstandard werden zum Wertermittlungsstichtag, entsprechend dem angewendeten Wertermittlungsmodell³, folgende Ansätze⁴ der Wertermittlung zugrunde gelegt:

einseitig angebaute Zweifamilienwohnhaus, massive Bauart, 1 ½ bis 2 ½ - geschossig mit Keller als Souterrain, Satteldach mit Schiefer- / Kunstschieferindeckung, bis 2,70 m Geschosshöhe, voll unterkellert, massive Decken / Holzbalkendecken, ausgebautes Dachgeschoss mit Drempel

Bruttogrundfläche (BGF):	278 m ²
(gewichteter) Gebäudestandard:	2,5
(gewogene) Normalherstellungskosten (NHK 2010):	769 €/m ²
Baunebenkosten:	in den NHK enthalten
Baupreisindex Wohngebäude zum Stichtag (Basis 2010):	188,6
Regionalfaktor	1,0
Alterswertminderung:	linear
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
(fiktives) Baujahr:	1966
(angepasste) wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	21 Jahre
Außenanlagen (pauschal):	6% der Gebäudewertanteile
Sachwertfaktor	0,97
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	- 10.000 €

¹ Das Auswertemodell des Landesgutachterausschuss ist nachzulesen im Landesgrundstücksmarktbericht.

² Der Obere Gutachterausschuss Rheinland-Pfalz hat unter Mitwirkung der örtlichen Gutachterausschüsse eine Einteilung des Landes Rheinland- Pfalz in 6 Marktsegmente wohnbaulicher Nutzung vorgenommen. Mit dieser Einteilung können die für die Wertermittlung erforderlichen Daten differenzierter und gleichzeitig effizienter abgeleitet werden. Für diesen Markt wurden hierzu alle Gemarkungen nach einem einheitlichen Maßstab (Bodenwertniveau, Kaufpreise) in sechs Marktsegmente eingeteilt, bei denen es sich nicht um jeweils zusammenhängende Regionen handelt, sondern um Lagen vergleichbarer Marktverhältnisse. (1 = einfach; 6 = hochwertig).

³ Das Auswertemodell des Gutachterausschuss ist nachzulesen im Grundstücksmarktbericht

⁴ Normalherstellungskosten NHK 2010 nach der Anlage 4 der ImmoWertV mit Ergänzungen nach [2] Sprengnetter

4.7 Sachwertermittlung für das bebaute Grundstück

Gebäudebezeichnung (Folgenutzung)	Garage	EFWH
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF _{red})	= 28 m ²	= 278 m ²
• Wohn-/Nutzfläche (WF/NF _{gewichtet})	= m ²	= m ²
Gebäudestandard		
• (gewichteter) Gebäudestandard	= 4	= 2,5
• (gewogener) Kostenkennwert nach NHK 2010	= 485 €/m ²	= 769 €/m ²
• darin enthaltene Baunebenkosten (BNK)	= 12 %	= 17 %
Normalherstellungskosten (NHK)		
• gewöhnliche Herstellkosten eines Neubaus (Normgebäude)	= 13.580 €	= 213.782 €
Besondere Bauteile u. dergleichen (pauschaler Kostenansatz)		
<i>nur insoweit nicht in den Berechnungsgrundlagen bereits erfasst</i>		
• Außentreppe am Wohnhaus	= €	= 6.000 €
• Kellerteilausbau (in den Berechnungen enthalten)	= €	= €
• besondere Einrichtungen / Anlagen	= €	= €
Summe gewöhnliche NHK 2010 + besondere Bauteile	= 13.580 €	= 219.782 €
Baupreisindex (BPI) des Basisjahr 2010	= 100,0	= 100,0
• Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag	= 188,6	= 188,6
Summe indexierte NHK und besondere Bauteile	= 25.612 €	= 414.509 €
Regionalfaktor		
• Regionalfaktor des Gutachterausschusses	= 1,00	= 1,00
Summe indexierte u. regionalisierte NHK und bes. Bauteile	= 25.612 €	= 414.509 €
Alterswertminderung (AWM)	linear	linear
• (fiktives) Baujahr	= 1976	= 1966
• übliche Gesamtnutzungsdauer (GND)	= 60 Jahre	= 80 Jahre
• (fiktives) Alter	= 49 Jahre	= 59 Jahre
• wirtsch. Restnutzungsdauer (RND)	= 11 Jahre	= 21 Jahre
• Alterswertminderungsfaktor der NHK	= 0,82	= 0,74
• (AWM) Betrag	= 20.916 €	= 305.700 €
vorläufige Sachwerte der baulichen Anlagen (vorl. GSW)		
• alterswertgeminderte Herstellungskosten	= 4.696 €	= 108.809 €
vorläufige Sachwerte der Außenanlagen		
<i>nur insoweit nicht mit dem Bodenwert und im Sachwertfaktor bereits erfasst</i>		
• nach Erfahrungswerten, prozentual vom vorl. GSW	= 6%	= 6%
• Betrag vom vorl. GSW	= 282 €	= 6.529 €
Summe der einzelnen vorläufigen Sachwerte	= 4.977 €	= 115.337 €
Summe der vorläufigen Sachwerte insgesamt		= 120.314 €
Bodenwert (anteil)		
Gesamtfläche des Grundstücks	= 336 m ²	
• davon der mit dem Sachwertfaktor kompatible Flächenanteil	= 336 m ²	= 336 m ²
• (angepasster) ebf. Bodenrichtwert		= 79,50 €/m ²
(vorläufiger) Bodenwert(anteil)		= 26.712 €
vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks(teils)		= 147.026 €
<i>(Summe vorläufige Sachwerte bauliche Anlagen + Außenanlagen + Bodenwert)</i>		
Marktanpassung (objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor nach ImmoWertV)	x 0,97	
marktangepasster, vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks(teils)		= 142.616 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.)		
• Baumängel / Bauschäden / Instandhaltung	siehe Aufstellung	= - 10.000 €
• Sonstiges (zum Zeitwert)	siehe Aufstellung	= €
Gesamtsumme der subsidiär zu berücksichtigten b.o.G.		= 10.000 €
marktangepasster Sachwert (Marktwert) des Grundstücks		= 132.616 €
<i>(= marktangepasster vorläufiger Sachwert ± subsidiär zu berücksichtigende b.o.G.)</i>		rd. 135.000 €

4.8 Vergleichswerte / Plausibilitätskontrolle

Vergleichspreise on-geo:

Nach den Auswertungen des on-geo Datenportals liegen die Vergleichskaufpreise¹ für eine Doppelhaushälfte in der Lage, Wohnfläche 130 m², Grundstücksfläche 336 m², Baujahr 1957, Ausstattung unterdurchschnittlich, Zustand durchschnittlich, in einer Preisspanne von 824 €/m² bis 1.461 €/m², angemessener Wert bei **1.097 €/m² Wohnfläche**.

Vergleichspreise vdp Research

Nach den Auswertungen des vdp (Verband deutscher Pfandbriefbanken) Datenportals liegen die Vergleichskaufpreise² für ein Reihendhaus in der Lage, Wohnfläche 130 m², Grundstücksfläche 336 m², Baujahr 1957, Wohnlage einfach, Ausstattung einfach, Zustand durchschnittlich, Modernisierungsgrad einfach, in einer Preisspanne von 910 €/m² bis 1.230 €/m², angemessener Wert bei **1.070 €/m² Wohnfläche**.

Der für das bebaute Bewertungsgrundstück ermittelte marktangepasste, vorläufige Sachwert (ohne b.o.G) von 142.616 € entspricht bei 130 m² Wohnfläche einem Wert von **1.097 €/m² Wohnfläche** (einschl. Garage).

Unter Berücksichtigung der regionalen Marktgegebenheiten, der Grundstückslage und der baulichen Objekteigenschaften liegt der ermittelte Wert in einer plausiblen Größenordnung. Er entspricht den Marktgegebenheiten für ein derartiges Objekt in der Lage und ist am Wertermittlungstichtag als marktgerecht anzusehen.

¹ Für die Ermittlung der Vergleichskaufpreise wurden von on-geo 1.892 Objekte im Umkreis von 11 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand 08/2025). Daraus wurden die 20 geeignetsten Vergleichsobjekte für die Ermittlung der Vergleichswertermittlung ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt 1,9 km. Es wurden die Standortmerkmale Lage, Grundstückswert, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichspreise wurden für die Berechnung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag angepasst.

² Für die Ermittlung der Vergleichskaufpreise des vdp erfolgt auf der Basis tatsächlich durchgeführter Transaktionen und tatsächlich gezahlter Kaufpreise.

5 Nießbrauch, Wohnungs- und Nutzungsrechte

5.1 Allgemeines

Nießbrauch- und Wohnungsrechte beschränkt persönliche Dienstbarkeiten, sie sind an eine bestimmte Person gebunden. Sie können nicht verkauft oder vererbt werden.

Deshalb gibt es dafür keinen echten Markt, der hauptsächlich von Angebot und Nachfrage bestimmt ist.

Ein Grundstück, das mit solchen Rechten belastet ist, hat in der Regel einen geringeren Verkehrswert. In der Wertermittlung werden deshalb die wirtschaftlichen Nachteile für den Eigentümer (z.B. entgangene Einnahmen, erschwerte Beleihung) berücksichtigt.

Bewertungsmodelle

Besteht ein Recht auf Nutzung oder Ertrag aus einem Grundstück, wird dessen Wert über finanzmathematische Modelle berechnet.

Bei lebenslangen Rechten nutzt man das Leibrentenmodell, bei zeitlich begrenzten Rechten das Zeitrentenmodell.

Wichtiger Faktor ist dabei der Kapitalisierungs- bzw. Abzinsungzinssatz.

Kapitalisierungszins

Da ein Nießbrauch oder Wohnungsrecht direkt mit der Nutzung des Grundstücks verbunden ist, orientiert sich die Bewertung am sogenannten Liegenschaftszinssatz. Dieser spiegelt die Ertragsminderung für den Eigentümer wider.

Sterbetafeln und Leibrentenfaktor

Lebenslange Rechte werden mithilfe statistischer Sterbetafeln bewertet. Diese geben die durchschnittliche Lebenserwartung je nach Alter an. Grundlage ist stets die zum Stichtag aktuelle Sterbetafel.

Belastetes Grundstück

Ein mit Wohnungs- oder Nießbrauchrecht belastetes Grundstück / Objekt ist oft schwer verkäuflich. Deshalb wird zusätzlich ein Marktanpassungsabschlag vorgenommen.

Marktanpassung – Einflussfaktoren

Neben der rechnerisch ermittelten Größe des wirtschaftlichen Nachteils und der Berücksichtigung eines möglichen wirtschaftlichen Vorteils wird der Verkehrswert eines unbelasteten Grundstücks in der Regel zusätzlich durch einen Marktanpassungsabschlag korrigiert.

Bei der Bestimmung dieses Abschlags sind folgende Aspekte zu beachten:

Faktor	Einfluss auf Marktanpassung	Begründung / Erläuterung
Restlaufzeit des Wohnungsrechts	Je länger, desto größer	Längere Lebenserwartung der Berechtigten erhöht das Risiko über einen längeren Zeitraum.
Unsicherheit der Lebenserwartung	Erhöht den Abschlag	Statistische Lebenserwartung kann von der tatsächlichen Lebensdauer der Berechtigten abweichen.
Wirtschaftliche Wertminderung	Je höher, desto größer	Stark belastete Objekte (z. B. Einfamilienhaus) können schwer oder gar nicht verkauft werden; geringe Belastung (z. B. einzelne Wohnung in Mehrfamilienhaus) führt zu geringem Abschlag
Rechtliche Sicherheit des Wohnungsrechts	Erhöht den Abschlag	Das Wohnungsrecht bietet dem Berechtigten Sicherheit (keine Kündigung, dauerhafter Ausschluss von Mieterhöhungen), wodurch Eigentümer eingeschränkt werden.
Marktangebot und Nachfrage	Hoher Markt: Abschlag steigt Niedriger Markt: Abschlag sinkt	Käufer bevorzugen unbelastete Objekte, wenn das Angebot groß ist; bei knappem Angebot werden auch belastete Objekte akzeptiert.

Richtwerte aus der Literatur¹ (als Orientierung):

Lebensalter der/des Berechtigten	50 Jahre und darunter	60 Jahre	70 Jahre	80 Jahre und darüber
Abschlag in v.H. des Verkehrswertes	25%	20%	10%	5%

Je nach Lage, Objektart und Ausgestaltung des Rechts kann der Abschlag jedoch deutlich variieren und muss vom Sachverständigen immer auf seine Marktkonformität geprüft werden.

In Anlehnung an die Wertermittlungsliteratur und unter Berücksichtigung der individuellen Besonderheiten des Wertermittlungsobjektes halte ich einen Abschlag in Höhe von 5% auf den marktangepassten Sachwert für angemessen. Nach meiner Auffassung wirkt sich die Beschränkung durch das Wohnungsrecht auch über den Ausfall der nachhaltig erzielbaren Miete hinaus wesentlich wertmindernd aus.

Eintragung des Wohnungsrechts

Die Eintragungsbewilligung des Wohnungsrechts aus dem Übertragungsvertrag vom 02.02.1991 lag mir vor.

„Die Erwerber räumen hiermit den Veräußerern, den Eheleuten und als Gesamtberechtigte gemäß § 423 BGB, an dem vorstehend übertragenen Hausgrundbesitz ein lebenslangliches unentgeltliches Wohnungsrecht ein, bestehend in der alleinigen und unbeschränkten Benutzung aller Räume im Erdgeschoß des Hauses, bestehend aus Esszimmer, Küche, Schlafzimmer, Wohnzimmer und Bad/WC.

Außerdem haben die Berechtigten das Recht auf Mitbenutzung aller dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Hausbewohner dienenden Anlagen und Einrichtungen sowie Mitbenutzung und freien Umgang in Hof und Garten.“

¹ GERARDY; MÖCKEL; TROFF, Praxis der Grundstücksbewertung

Mietwert

Direkte Vergleichsmieten für Reinsfeld liegen mir nicht vor. Nach den mir vorliegenden Auswertungen von Immobilienscout24 gab es im PLZ- Bereich 54421 im Zeitraum von 04/2021 bis 06/2025 insgesamt 6.648 Gesuche und 6 Angebote von zu vermietenden Wohnungen mit einer Wohnungsgröße von >60-90 m².

Die Mieten liegen für eine Wohnung als

Nachfragemiete: bei einer Wohnungsgröße >60-90 m² im Streuungsintervall von 4,67 €/m² bis 9,00 €/m², im Mittel bei 6,99 €/m².

Die Mieten von Immoscout 24 gehen über das gesamte Ausstattungsspektrum der Wohnungen, ohne Angabe / Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale. Allgemein kann lediglich festgestellt werden, im unteren Bereich der Preisspanne befinden sich überwiegend Objekte mit älterem Ausstattungsstandard, während Neubauobjekte sowie umfassend modernisierte Objekte im oberen Bereich einzuordnen sind.

Die zugrunde liegenden Mietwerte entsprechen der so genannten (Nettokalt) Miete, dass ist der Mietwert ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Zum Stichtag wird von mir für die abgeschlossene Wohnung im EG mit einer Wohnfläche von 67 m² aufgrund der Größe und Ausstattung eine Miete von **7,00 €/m²** in Ansatz gebracht. Dieser Mietansatz wird auch durch die Mietwerte von Immoscout24 gut gestützt.

5.2 Wohnungsrecht zum Stichtag 18.08.2025

Nutzungswert des Wohnungsrechts

nachhaltige Netto-Kalt-Miete der Wohnung/Monat ($67 \text{ m}^2 \times 7,00 \text{ €}$)	469,00 €
Lasten, die die/der Berechtigte zu tragen hat ¹	0,00 €
Nutzungswert des Rechts/Monat	469,00 €

Ermittlung des Barwertes des Rechts $B_{x,y}$

• monatliche Rentenrate	$R/t = 469 \text{ €}$
• Anzahl der Zahlungen pro Jahr	$t = 12$
• jährliche Rentenrate	$R = 5.628 \text{ €}$
• Zahlungsweise	= monatlich vorschüssig
• Kapitalisierungszinssatz ²	$k = 2,7\% / \text{Jahr}$
• Gebietsstand	= Deutschland
• Stichtag	= 18.08.2025
• Sterbetafel	= 2020/2022

Angaben zum Berechtigten:

Geschlecht = weiblich (geb. 20.09.1935)

vollendetes Alter (y) = 89 Jahre

statistische Lebenserwartung = rd. 4,5 Jahre

Berechnungsformel und Berechnungsgrößen

$$B_x = R \times a_x^{(r)}$$

- Leibrentenbarwertfaktor für die Berechtigte mit dem Alter y (monatlich, vorschüssig) $a_y^{(t)} = 4,1963$

Barwert des Wohnungsrecht zum Stichtag 18.08.2025

$$B_y = 5.628 \text{ €} \times 4,1963 = 23.617 \text{ €}$$

rd. = 23.500 €

belasteter Verkehrswert des Grundstücks zum 18.08.2025

vom Wohnungsrecht unbelasteter Verkehrswert des Grundstücks	135.000 €
• abzüglich Barwert des Wohnungsrechts	- 23.500 €
• abzüglich Marktanpassungsabschlag von 5% auf den marktangepassten Sachwert von 135.000	- 6.750 €
Summe	104.750 €

geschätzter Verkehrswert des mit dem Wohnungsrecht belasteten Grundstücks zum Stichtag 18.08.2025

rd. 105.000 €

¹ Nach den vertraglichen Vereinbarungen haben der/die Berechtigten außer den Betriebskosten (Nebenkosten) keine weiteren Kosten (z. B. Bewirtschaftungskosten) zu übernehmen.

² Kapitalisierungszins = Liegenschaftszins für ein Zweifamilienwohnhaus 2024 (einfache Lage, RND < 30%) = 2,7%

6 Verkehrswertableitung

6.1 Zur Aussagefähigkeit des Verfahrensergebnis

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes werden aus den in Abschnitt 4.2 dieses Gutachtens (Wahl des Wertermittlungsverfahrens) beschriebenen Gründen überwiegend zum Zwecke der **Eigennutzung** erworben. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren.

Der Verkehrswert wird deshalb aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Da der Sachwert mit zum Stichtag grundstücksmarktgerechten Wertansätzen ermittelt wurde, entfällt eine besondere Anpassung an die Lage auf dem Grundstücksmarkt.

6.2 Verkehrswerte

Unter Berücksichtigung der aktuellen Marktsituation am örtlichen Grundstücksmarkt wird der Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem einseitig angebauten

Zweifamilienwohnhaus mit Garage bebaute Grundstück, Osterbachstr. 10, 54421 Reinsfeld

Amtsgericht	Grundbuch	Band / Blatt	
Hermeskeil	Reinsfeld	2574	
Gemarkung	Flur Nr.	Flurstück/e	Fläche/n
Reinsfeld	10	31/9	336 m ²

1. ohne Belastung mit dem Wohnungsrecht, mit insgesamt

135.000 €

in Worten: einhundertfünfunddreißigtausend Euro geschätzt.

2. mit der Belastung mit dem Wohnungsrecht, mit insgesamt

105.000 €

in Worten: einhundertfünftausend Euro geschätzt.

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

Trier, den 10. Oktober 2025

Dietmar Plöb!



Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Vervielfältigungen sind nur dem Auftraggeber im Rahmen des Verwendungszwecks des Gutachtens gestattet. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist ausdrücklich nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

7 Literaturverzeichnis

7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB

Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung

ImmoWertV 2021

Immobilienwertermittlungsverordnung 2021

BauNVO

Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990

BGB

Bürgerliches Gesetzbuch in der aktuellen Fassung

WoFIV

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

DIN 287

Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau

7.2 Verwendete Literatur zur Wertermittlung

- [1] KLEIBER
Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Kommentar und Handbuch, Bundesanzeiger Verlag
- [2] SRENGNETTER IMMOBILIENBEWERTUNG
Grundstücksbewertung, Marktdaten und Praxishilfen
Loseblattsammlung, in der zuletzt gültigen Fassung
- [3] SCHWIRLEY, DR. PETER
Bewertung von Mieten bei Miet- und Verkehrswertgutachten
Praxishandbuch, Bundesanzeiger Verlag
- [4] GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT
Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland- Pfalz 2025 mit Ergänzungen

8 Verzeichnis der Anlagen

	Seite
Anlage 1	Ausschnitt aus der Straßenkarte/Regionalkarte 34
Anlage 2	Ausschnitt aus dem Stadtplan/Ortsplan 35
Anlage 3	Auszug aus der Liegenschaftskarte/Katasterkarte 36
Anlage 4	Mikro- / Makrolage des Bewertungsobjektes 37
Anlage 5	Hochwasser- / Starkregengefährdungslage 39
Anlage 6	Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte 41
Anlage 7	Baupläne der vorhandenen Bebauung 42
Anlage 8	Fotos des Bewertungsobjektes 43

Anlage 1

Ausschnitt aus der Straßenkarte/Regionalkarte
mit der Kennzeichnung der großräumigen Lage des Bewertungsobjektes

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

Anlage 2

Ausschnitt aus dem Stadtplan/Ortsplan
mit der Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjektes

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

Anlage 3

Ausschnitt aus der Katasterkarte im M.: 1:1000
mit der Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks

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

Anlage 4

Mikrolage des Bewertungsobjektes

MIKROLAGE	
Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Ältere Leute in Umlandgemeinden; Senioren im Umland
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in homogen bebautem Straßenabschnitt
INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)	
nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Reinsfeld (2,9 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Hermeskeil (4,5 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Eurobahnhof (49 km)
nächster Flughafen (km)	Frankfurt-Hahn Airport (41,1 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Reinsfeld (Hochwald), Trierer Straße (0,2 km)
VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)	
Allgemein Arzt	(5,1 km)
Zahnarzt	(5,1 km)
Krankenhaus	(5,5 km)
Apotheke	(0,1 km)
LEH Discounter	(4,2 km)
EKZ	(18,5 km)
Kindergarten	(0,4 km)
Grundschule	(0,5 km)
Realschule	(6,5 km)
Hauptschule	(13,1 km)
Gesamtschule	(5,1 km)
Gymnasium	(5,2 km)
Hochschule	(16,7 km)
DB Bahnhof	(4,5 km)
Flughafen	(41,1 km)
DB Bahnhof ICE	(49,0 km)
MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 8 - (EINFACH)	
Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.	
10 (katastrophal)	1 (exzellent)

Anlage 4

Gebietszuordnung und Makrolage des Bewertungsobjektes

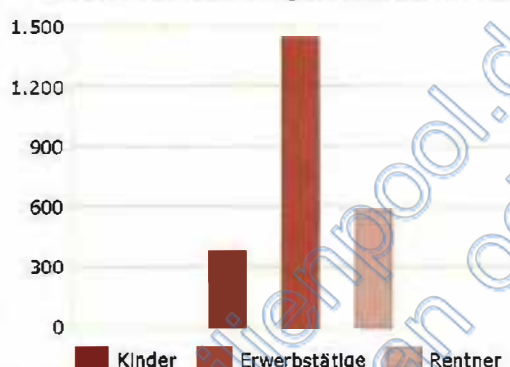
GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland	Rheinland-Pfalz
Kreis	Trier-Saarburg
Gemeindetyp	Verstädterte Räume - ländliche Kreise, Ober-/Mittelzentren
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Mainz (103,5 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Hermeskeil, Stadt (5,3 km)

BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	2.412	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	23.815
Haushalte (Gemeinde)	1.128	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	23.564

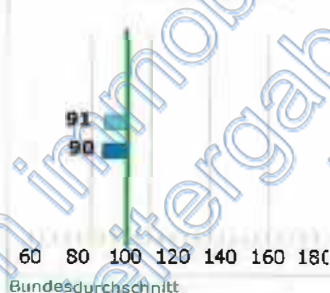
Anteile der Bevölkerung auf Gemeindeebene



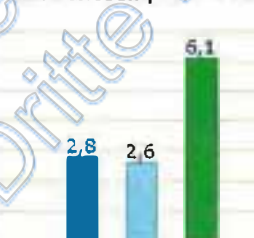
Bevölkerungsentwicklung in %



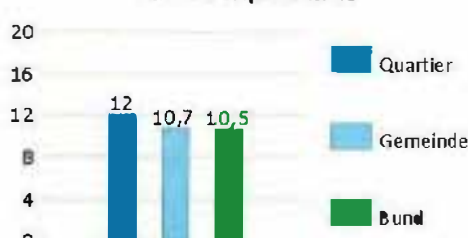
Kaufkraft-Index



Arbeitslosenquote in %

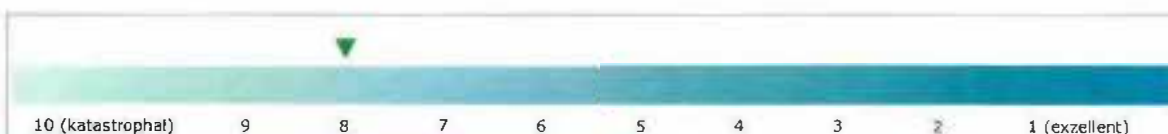


Ausländerquote in %



MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 8 - (EINFACH)

Die Makrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zur gesamten Bundesrepublik. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



Quelle:

Quelle Bevölkerungsentwicklung:

Quelle Lageeinschätzung:

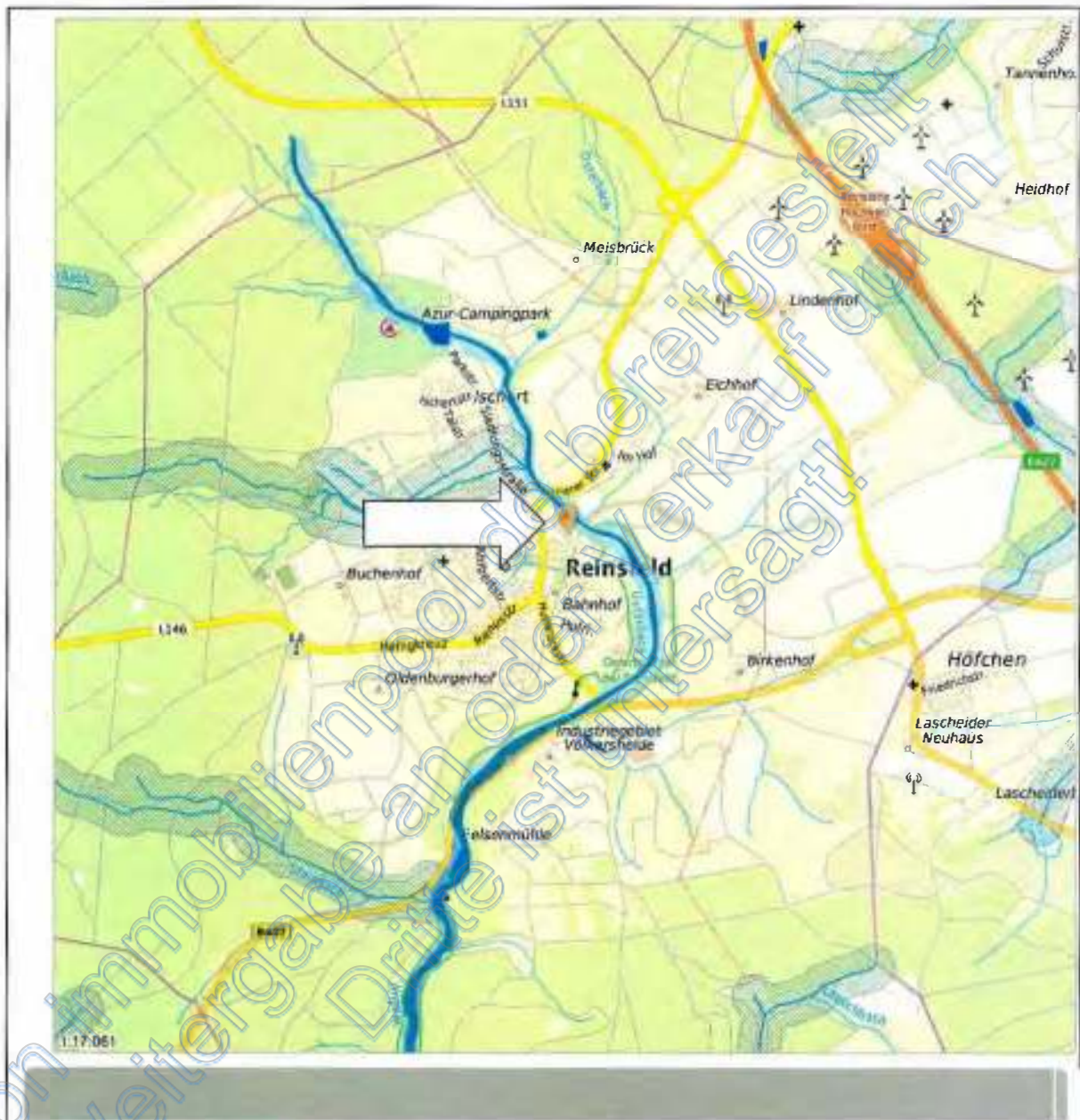
Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2024

Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0, Düsseldorf, 2020

on-geo Vergleichspreisdatabank. Stand: 2025

Anlage 5

Hochwassergefährdungslage des Bewertungsobjektes



GK1

GK2

GK3

GK4

- GK 1: Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQextrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft).
- GK 2: Geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 - 200 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, dann auch Risiken hinter dem Deich).
- GK 3: Mittlere Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 10 - 100 Jahren (wenn Deich vorhanden, der mindestens auf ein 100-jährliches Hochwasser ausgelegt ist: nur Risiken vor dem Deich).
- GK 4: Hohe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers mind. einmal in 10 Jahren (bzw. innerhalb der HQfrequent-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, nur Risiken vor dem Deich.)

Datenquellen: Ergebnis der Gefährdungsklassen-Analyse auf der Grundlage von GeoVeris © VdS; Hintergrundkarte: TopPlusOpen © GeoBasis-DE / BKG 2021; Luftbilder mit Beschriftungen: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, i-cubed, USDA FSA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community; Hauskoordinaten © GeoBasis-DE 2021; Flussnetz © GeoBasis-DE / BKG 2016; Die Grundlagendaten wurden mit Genehmigung der zuständigen Behörden entnommen.

Anlage 5

Starkregengefährdungslage des Bewertungsobjektes

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

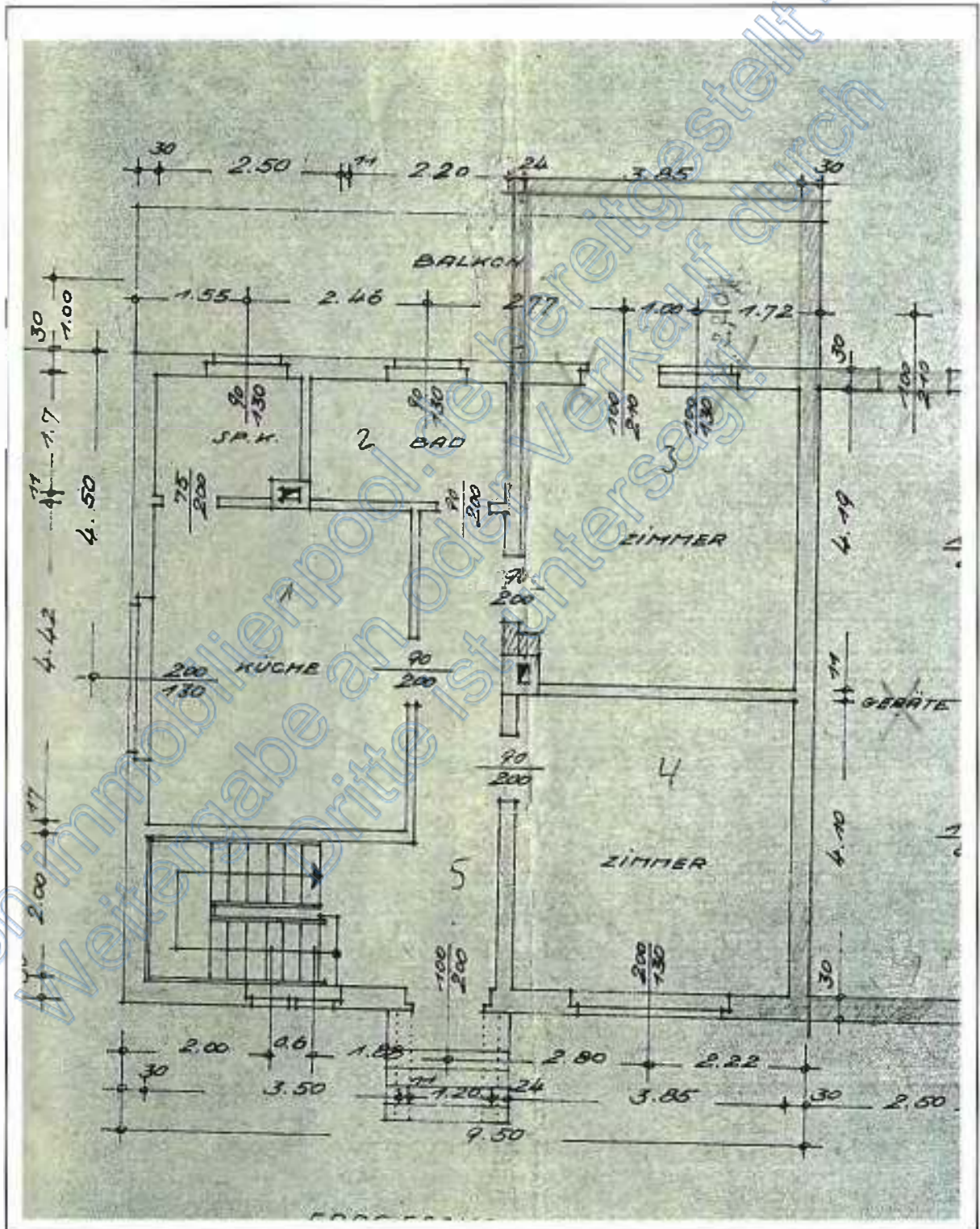
Anlage 6

Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte
mit der Kennzeichnung des Bewertungsobjektes

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

Anlage 7

Baupläne der vorhandenen Bebauung
Grundriss EG und DG (ohne Maßstab)



Anlage 8

Fotos des Bewertungsobjektes



Anlage 8

Fotos des Bewertungsobjektes



Anlage 8

Fotos des Bewertungsobjektes

Kopie

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

Anlage 8

Fotos des Bewertungsobjektes

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

Anlage 8

Fotos des Bewertungsobjektes

Kopie

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

Anlage 8

Fotos des Bewertungsobjektes



Anlage 8

Fotos des Bewertungsobjektes



Anlage 8

Fotos des Bewertungsobjektes



Anlage 8

Fotos des Bewertungsobjektes



Kellertreppe



Kellergeschoss

Anlage 8

Fotos des Bewertungsobjektes



Kellergeschoss

Anlage 8

Fotos des Bewertungsobjektes



Kellergeschoss



Kellergeschoss