kein Original Gutachten!

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

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

© Gutachter und Amtsgericht - alle Rechte vorbehalten | von Immobilienpool.de übertragen
Das Gutachten wird veröffentlicht im Auftrag und im Namen des Gläubigers/Amtsgerichts. Anfragen zu dem Objekt und Zwangsversteigerungsverfahren richten Sie bitte direkt an den zuständigen Gläubiger oder das Amtsgericht.

Architektur- und Sachverständigenbüro Hamacher

Architekt Dipl.-Ing. (FH) André Hamacher
Karthäuser Straße 52
54329 Konz

Gutachten 2026-009

über den Verkehrswert (Marktwert) nach §194 Baugesetzbuch des mit einem Wohngebäude und einer Doppelgarage bebauten Grundstücks.

Ort:	Helfant
Gemarkung:	Helfant
Lage:	Im Eck 10
Flurstück:	Flur 12
Flurnummer:	Nr. 73
Grundstücksgröße:	1.395m²
Eigentumsanteil:	100%
Baujahr:	1910 (geschätzt.)
Auftragsgeber:	Amtsgericht Trier Justizstraße 2,4,6 54290 Trier



Bewertungsobjekt

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

Der Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks wird zum Wertermittlungsstichtag, dem 12. Mai 2026 geschätzt auf rund

195.000,00 €

In Worten:

einhundertfünfundneunzigtausend Euro

Ausfertigung als PDF

Dieses Gutachten beinhaltet **79** Seiten inklusive dieses Deckblattes. Es wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen. Weiter wurde es auftragsgemäß im PDF-Format übergeben.

© Alle Rechte vorbehalten. Kein Teil dieses Gutachtens darf ohne meine schriftliche Genehmigung in irgendeiner Form reproduziert oder auszugsweise verwendet werden.

INHALTSVERZEICHNIS

Allgemeine Angaben 7
Angaben zum Bewertungsobjekt 7
Objektart, Adresse 7
Baujahr 7
Wohn-/Nutzfläche 7
Auftrag und Auftraggeber, Datum des Auftrags, Eigentümer 7
Datum und Teilnehmer der Ortsbesichtigung 7
Wertermittlungsstichtag 8
Zweck des Gutachtens (Auftragsart, Verwendungszweck bzw. Beweisbeschluss) 8
Verfasser des Gutachtens 8
Art des Werts 8
Anzahl der Gutachtenausfertigungen 8
Objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte 8
Unterlagen vom Auftraggeber 8
Von weiteren Prozessbeteiligten zur Verfügung gestellte Unterlagen 8
Vom Verfasser beschaffte Unterlagen 8
Grundbuch- und Katasterdaten 9
Grundbuchbezirk, Grundbuchblatt 9
Bestand, Abt. I und II ggf. auch Abt III (wenn wertbeeinflussend) 9
Flur, Flurstücknummer, Gemarkung, Grundstücksfläche 9
Beschreibung und Beurteilung der Lage 9
Wohnlage, Nachbarschaftslage, Verkehrslage etc. 9
Lage des Grundstücks (Mikro- und Makrolage) 9
Angaben um Ort 9
Makrolage 10
Gebietszuordnung 10
Bevölkerung und Ökonomie 10
Beschreibung 10
Makrolageneinschätzung der Objektadresse – 4 – (gut) 11
Mikrolage 12
Quartier 12
Infrastruktur (Luftlinie) 12
Versorgung / Dienstleistungen (Luftlinie) 12
Mikrolageneinschätzung der Objektadresse - 3 – (gut) 13

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

Beschreibung 13
Beschreibung und Beurteilung des Grund und Bodens 14
Zuschnitt, topographische Situation 14
Das Bewertungsgrundstück besitzt eine unregelmäßige Form. 14
Bodenbeschaffenheit (Baugrund, Grundwasser etc.) 14
Kontaminierungen 14
Erschließung (Verkehr, ggf. Ver- und Entsorgung wenn wertbeeinflussend 14
Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung 15
Tatsächliche Nutzung 15
Beitrags- und Abgabenrechtlicher Zustand 15
Informelle Planungen 15
Entwicklungsstufe des Grundstücks 15
Bauplanungsrechtliche Situation 15
Flächennutzungsplan 15
Bebauungsplan 15
Bauordnungsrechtliche Situation 15
Baugenehmigungen 15
Abstandsflächen / Nachbarschutz 15
Baulasten 16
Weitere öffentlich-rechtliche Regelungen 16
Denkmalschutz 16
Privatrechtliche Situation 16
Grundbuchlich gesicherte Rechte (Dienstbarkeiten etc.) 16
Nicht eingetragene Rechte 16
Nachbarrechte 16
Beantwortung weiterer, in der Schätzungsanordnung gestellter Fragen 17
Ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht 17
Um Feststellung des Verwalters 17
Ob Mieter oder Pächter vorhanden sind 17
Ob eine Wohnpreisbindung gemäß §17 WoBindG besteht 17
Ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist 17
Ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht geschätzt wurden 17
Ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des GEG vorliegt 17
Ob Verdacht auf Hausschwamm besteht 17
Flächen- und Massenangaben 18
Angewandte Berechnungsgrundlagen (z.B. DIN-Vorschriften) 18

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

Verwendete Unterlagen (Bauzeichnung, Fremdberechnung, ggf. örtliches Aufmaß, etc.) 18
Wohn-/Nutzfläche (WoFlV) 18
Bruttogeschossfläche (BGF) 18
Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt 19
Nutzungs-/Drittverwendungsmöglichkeiten 19
Baubeschreibung 19
Bauweise, Baukonzeption 19
Gebäudeart, Nutzungen 19
Baujahr 19
Bauzustand (auch Baumängel, Bauschäden) 19
Hausschwamm und/oder Schimmelpilzbefall 20
Sonstige gesundheitsbeeinträchtigende Faktoren 20
Zeitpunkt und Umfang von Modernisierungen und Erweiterungen 20
Art der Heizung 20
Barrierefreiheit 20
Übliche Gesamtnutzungsdauer 21
Restnutzungsdauer 21
Neben-/Außenanlagen 21
Beschreibung und Beurteilung der baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen 21
Vorbemerkungen zur Beschreibung der baulichen uns sonstigen Anlagen 21
Ermittlung des Verkehrswertes 22
Grundstücksdaten 22
Auswahl der Wertermittlungsverfahren mit Begründung 22
Vergleichswertverfahren (zur Bodenwertermittlung) 24
Bodenwertermittlung 24
Bodenwertermittlung 24
Erläuterung der Anpassungsfaktoren 25
Erläuterung 1) 25
Sachwertverfahren 26
Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung 26
Erläuterung der verwendeten Begriffe bei der Sachwertermittlung 26
Herstellungskosten (§36 Abs. 2 ImmoWertV 21) 26
Normalherstellungskosten 27
Normgebäude / sonstige zu veranschlagende Bauteile 27
Besondere Einrichtungen 27
Baunebenkosten 27

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

Alterswertminderung 28
Restnutzungsdauer (§4 I.V.M. §12 Abs(5) ImmowertV 21 28
Gesamtnutzungsdauer 28
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 Abs.(3) ImmoWertV 21) 28
Baumängel und Bauschäden (§8 Abs. (3) ImmoWertV 21) 28
Außenanlagen 29
Sachwertfaktor (§21 Abs.(3) ImmoWertV 21) 29
Ermittlung der Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag; Modell, Quelle und Herleitung 30
Ableitung des Sachwerts des zu bewertenden Eigentums 30
Auflistung Gebäudebereiche 30
Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und ggf. des fiktiven Baujahres; Modell 31
Erläuterung der Nebenrechnungen 32
Einbezug des Baupreisindex 33
Einbezug der aktuellen Preisentwicklungen - marktübliche Zu- und Abschläge 33
Ableitung der Standardstufe 35
Ableitung der NHK aus der Standardstufe 37
Ableitung des Sachwertfaktors: Modell, Quelle und Herleitung 37
Ertragswertverfahren 39
Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung 39
Erläuterung der verwendeten Begriffe bei der Ertragswertermittlung 41
Rohertrag (§31 Abs. (2) ImmoWertV 21) 41
Reinertrag (§31 Abs. (1) ImmoWertV 21) 41
Bewirtschaftungskosten (§32 ImmoWertV 2010) 41
Ertragswert / Rentenbarwert (§29 und §34 ImmoWertV 21) 41
Liegenschaftszinssatz / (21 Abs.(2) ImmoWertV 21) 42
Restnutzungsdauer (§4 i.V.m. §12 Abs.(5) ImowertV 21 42
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 Abs.(3) ImmoWertV 21) 42
Baumängel und Bauschäden (§8 Abs(3) ImmoWertV 21) 42
Ableitung des Ertragswerts des zu bewertenden Eigentums 44
Auflistung der Erträge des Bewertungseigentums 44
Herleitung des Ertragswerts des Bewertungseigentums 44
Erläuterungen der Nebenrechnungen 45
Preisindizierung der Bewirtschaftungskosten 45
Bewirtschaftungskosten, Quelle und Herleitung 45
Nebenrechnung - Bewirtschaftungskosten 46

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

Miete, Quelle und Herleitung 46
Zur Ableitung des Liegenschaftszins genutztes Modell 46
Ableitung des Liegenschaftszins 47
Angabe der üblichen Gesamtnutzungsdauer 47
Angabe der abgeleiteten Restnutzungsdauer 47
Einbezug der aktuellen Preisentwicklungen - marktübliche zu und Abschläge 48
Ableitung des Verkehrs-/Marktwertes aus den Verfahrensergebnissen (Begründung evtl. erfoderlichen Zu- und Abschlägen vom Ertragswert, Marktanpassung Sachwert oder Vergleichswert) 50
Plausibilisierung des Sachwertes über den Ertragswert 50
Ableitung des Verkehrswertes 50
Datum, Stempel, Unterschrift 50
Hinweise zum Urheberrechtsschutz und zur Haftung 51
Beschreibung der getroffenen Annahmen 51
Ergänzende Anlagen 52
Literaturverzeichnis 52
Anlagenverzeichnis 52
Pläne zum Bewertungsobjekt 53
Flächennutzungsplan (ohne Maßstab) 53
Bebauungsplan (ohne Maßstab) 54
Übersichtsplan (Maßstab 1:10.000) 55
Regionalkarte (Maßstab 1:50.000) 56
Liegenschaftskarte (Maßstab 1:1000) 57
Berechnungen, Fotos und dergleichen 58
Bilder vom Bewertungsobjekt/Kontext 58

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

ALLGEMEINE ANGABEN

ANGABEN ZUM BEWERTUNGSOBJEKT

OBJEKTART, ADRESSE

Art des Bewertungsobjekts:	Zu bewerten ist das mit einem Einfamilienhaus und zwei Scheunen bebaute Grundstück, Erholungsfläche Gebäude und Freifläche, Im Eck 10, Flur 12, Nr. 73, Gemarkung Helfant.
Objektadresse:	Im Eck 10 54439, Helfant

BAUJAHR

Baujahr des Bewertungsobjekts:	1910
Besonderheiten zum Baujahr:	Das Baujahr wurde sachverständig geschätzt.

WOHN-/NUTZFLÄCHE

Wohn-/Nutzfläche des Bewertungsobjekts:	Die Wohnfläche wird unter Zuhilfenahme von Umrechenfaktoren aus der Fachliteratur abgeleitet mit: 114 m² Wohnfläche (Wohngebäude) 156 m² Nutzfläche (Scheunen- und Lagerfläche)

AUFTRAG UND AUFTRAGGEBER, DATUM DES AUFTRAGS, EIGENTÜMER

Auftrag:	Verkehrswertermittlung im Rahmen einer Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.
Auftraggeber:	Amtsgericht Trier Justizstraße 2,4,6 54290 Trier
Datum des Auftrags:	18.3.2026
Eigentümer:	Siehe AZ 23 K 17/26

DATUM UND TEILNEHMER DER ORTSBESICHTIGUNG

Die Ortsbesichtigung fand statt am:	12. Mai 2026
Teilnehmer der Ortsbesichtigung:	Herr Dipl.-Ing. (FH) André Hamacher (Sachverständiger) Frau Jacqueline Müller (Mitarbeiterin des Sachverständigen)

Prozessbeteiligter siehe 23 K 17/26)

Alle Prozessbeteiligten wurden fristgerecht per Einschreiben zum Ortstermin eingeladen.

Weitere Parteien waren nicht anwesend.

Eine Begehung des Objekts zum Ortstermin war durch den Sachverständigen nicht möglich, da kein Zugang gewährt wurde. Weder ein ggf. vorhandenes rückwertige Grundstück, ggf. vorhandene Kellerräume, noch das Gebäude im Inneren konnten in Augenschein genommen werden. Eine Besichtigung war nur im öffentlich einsehbaren Bereich möglich per Augenschein. Eine Innenbegehung fand daher nicht statt. Es wird wie im Beschluss des Amtsgerichts hingewiesen ein Risikoabschlag vom Verkehrswert vorgenommen.

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

WERTERMITTLUNGSSTICHTAG

Wertermittlungsstichtag:	12. Mai 2026
Qualitätsstichtag:	12. Mai 2026

ZWECK DES GUTACHTENS (AUFTRAGSART, VERWENDUNGSZWECK BZW. BEWEISBESCHLUSS)

Dieses Gutachten entstand zur Ermittlung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache AZ 23 K 17/26 zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft aufgrund des entsprechenden Beschlusses des Amtsgericht Trier vom 18.3.2026

VERFASSER DES GUTACHTENS

Architekt Dipl.-Ing. (FH) André Hamacher

Karthäuser Straße 52

54329 Konz

ART DES WERTS

Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert des Bewertungsobjekts nach § 194 Baugesetzbuch zu schätzen.

ANZAHL DER GUTACHTENAUSFERTIGUNGEN

Das Gutachten wird in dreifacher Ausfertigung erstellt. Eine davon für die Unterlagen des Sachverständigen, eine gebunden, eine auftragsgemäß nicht gebunden. Weiter wurde ein Exemplar auftragsgemäß als PDF-Datei zur Verfügung gestellt.

OBJEKTBEZOGENE ARBEITSUNTERLAGEN UND AUSKÜNFTE

UNTERLAGEN VOM AUFTRAGGEBER

Liegenschaftskarte des Vermessungs- und Katasteramts Westeifel-Mosel

Grundbuchauszug aus dem Grundbuch von Helfant

VON WEITEREN PROZESSBETEILIGTEN ZUR VERFÜGUNG GESTELLTE UNTERLAGEN

keine

VOM VERFASSER BESCHAFFTE UNTERLAGEN

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Auszug aus „Nachrichtliches Verzeichnis der Kulturdenkmäler – Kreis Trier Saarburg

Researchbericht der Fa. Geoport

Auskunft aus dem Bodeninformationssystem / Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz

Auskunft über die Erschließungs- und Anliegerbeiträge für das Objekt

Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Saarburg, Ortsgemeinde Palzem, Ortsteil Helfant, 1. Fortschreibung von 2003

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

"Bebauungsplan der Ortsgemeinde Palzem, Teilgebiet 'Altort Helfant'" vom 25.08.2021.

Referenztabellen zu Raumgliederungen des BBSR (Bundesinstititut für Bau-, Stadt- und Raumforschung)

Preisindizes für Wohnimmobilien nach siedlungsstrukturellen Kreistypen – Statistisches Bundesamt

Verbraucherpreisindex – Statistisches Bundesamt

Indexreihe der Baukosten – BKI

GRUNDBUCH- UND KATASTERDATEN

GRUNDBUCHBEZIRK, GRUNDBUCHBLATT

Helfant, Blatt 1215 BV 12

BESTAND, ABT. I UND II GGF. AUCH ABT III (WENN WERTBEEINFLUSSEND)

Es befinden sich keine wertrelevanten Rechte in Abteilung II des Grundbuchs.

FLUR, FLURSTÜCKNUMMER, GEMARKUNG, GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Flur:	Flur 12
Flurstücknummer:	Nr. 73
Gemarkung:	Helfant
Grundstücksfläche:	1.395m²

BESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG DER LAGE

WOHNLAGE, NACHBARSCHAFTSLAGE, VERKEHRSLAGE ETC.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich in Helfant. Helfant ist ein Ortsteil der Ortsgemeinde Palzem im Landkreis Trier-Saarburg und gehört zur Verbandsgemeinde Saarburg-Kell in Rheinland-Pfalz.

Der Ort liegt im südwestlichen Teil des Landkreises nahe der Obermosel sowie im Grenzraum zu Luxemburg und Frankreich. Helfant befindet sich am Rand des Saargaus in einer überwiegend ländlich geprägten Umgebung mit landwirtschaftlichen Nutzflächen und dörflicher Siedlungsstruktur.

LAGE DES GRUNDSTÜCKS (MIKRO- UND MAKROLAGE)

ANGABEN UM ORT

Die Ortsgemeinde Palzem umfasst insgesamt sechs Ortsteile (Palzem, Wehr, Helfant, Esingen, Dilmar und Kreuzweiler) und besitzt eine Fläche von rund **21 km²** bei etwa **1.200 bis 1.500 Einwohnern**. Der Ortsteil Helfant weist selbst eine geringe Einwohnerzahl von rund **300 Einwohnern** auf und ist entsprechend locker besiedelt.

Zum Ortsbezirk gehören neben der Ortslage weitere Wohnplätze wie Hauser Hof, Heidfeld Hof, Helfantermühle und Penser Hof.

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

MAKROLAGE

GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland	Rheinland-Pfalz
Kreis	Trier-Saarburg
Gemeindetyp	Verstädterte Räume – ländliche Greise, Ober-/Mittelzentren
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Mainz (138,5 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Saarburg, Stadt (10,4 km)

BEVÖLKERUNG UND ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	1.479	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	24.794
Haushalte (Gemeinde)	708	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	24.848

Quelle Bevölkerungsentwicklung: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, **2020**

BESCHREIBUNG

Die Gemeinde Palzem gehört zum Landkreis Trier-Saarburg im Bundesland Rheinland-Pfalz. Palzem zählt 1.505 Einwohner (31.12.2024), verteilt auf 673 Haushalte (2025), womit die mittlere Haushaltsgröße rund 2,24 Personen beträgt. Palzem ist gering besiedelt und liegt gemäß Definition des BBSR in keinem Verdichtungsraum. Das BBSR teilt Palzem räumlich der Wohnungsmarktregion Trier zu, wobei diese, basierend auf demographischen und sozio-ökonomischen Rahmenbedingungen der Nachfrage, als wachsende Region identifiziert wird.

Der durchschnittliche jährliche Wanderungssaldo zwischen 2019 und 2024 beläuft sich auf Ebene der Gemeinde Palzem auf 27 Personen. Damit weist Palzem im Vergleich zur nationalen Entwicklung überdurchschnittliche Zuwanderungstendenzen auf. Auf Kreisebene (Wanderungen über die Kreisgrenze) fallen im Jahr 2024 insbesondere die Altersklassen 30-49 und 0-17 mit den höchsten Wanderungssaldi von 453 bzw. 178 Personen und die Altersklassen 18-24 und 65+ mit den tiefsten Wanderungssaldi von -154 bzw. -6 auf.

Gemäß Fahrländer Partner (FPRE) zählen 21,3% der ansässigen Haushalte im Jahr 2025 zu den oberen Schichten (Deutschland: 34,4%), 32,6% der Haushalte zu den mittleren (Deutschland: 35,9%) und 46,1% zu den unteren Schichten (Deutschland: 29,7%). Der größte Anteil mit rund 23,8% (Deutschland: 21,2%) kann der Lebensphase «Familie mit Kindern» (altersunabhängig) zugewiesen werden, gefolgt von «Älterer Single» (55+ J.) mit 19,6% (Deutschland: 23,5%) und «Älteres Paar» (55+ J.) mit 15,9% (Deutschland: 16,4%).

Bei den Landtagswahlen 2026 wählten in Palzem rund 43,8% der WählerInnen (gültige Zweitstimmen) CDU/CSU (Bundesland Rheinland-Pfalz: 31%), 19,3% SPD (Bundesland Rheinland-Pfalz: 25,9%) und 14,1% «Sonstige» (Bundesland Rheinland-Pfalz: 9,3%). Bei den Bundestagswahlen 2025 wählten in Palzem rund 47% der WählerInnen (gültige Zweitstimmen) CDU/CSU (Deutschland: 28,5%), 16,7% SPD (Deutschland: 16,4%) und 5,5% DIE GRÜNEN (Deutschland: 11,6%). Bei den Europawahlen 2024 erzielten CDU/CSU mit 39% (Deutschland: 30%), «Sonstige» mit 21,8% (Deutschland: 20,3%) und SPD mit 16,9% (Deutschland: 13,9%) die meisten Stimmen.

Palzem weist per Ende 2024 einen Wohnungsbestand von 813 Einheiten auf. Dabei handelt es sich um 473 Einfamilienhäuser und 340 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die EFH-Quote liegt damit bei rund 58,2% und ist somit im bundesweiten Vergleich (30,7%) stark überdurchschnittlich. Mit 27,6%

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

handelt es sich bei der Mehrheit um Wohnungen mit 7+ Räumen. Auch Wohnungen mit 5 Räumen (19,3%) und 4 Räumen (18,1%) machen einen hohen Anteil am Wohnungsbestand aus. Die mittlere Bautätigkeit zwischen 2019 und 2024 fiel, gemessen am Wohnungsbestand, mit 1,5% höher aus als in Deutschland (0,59%). Dies entspricht insgesamt einer Fertigstellung von rund 66 Wohneinheiten.

Prospektiv rechnet das BBSR im Rahmen seiner regionalen Prognosen auf Ebene Landkreis mit einer Veränderung der Bevölkerung von 2022 bis 2040 um 4,4% oder 6.600 Personen (Deutschland: 0,2%). Auf Ebene Haushalt wird von 2022 bis 2040 mit einer Veränderung von 5,3% bzw. einer Zunahme von 3.870 Haushalten gerechnet (Deutschland: 1,47%).

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäß den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 31. März 2026) in Palzem bei den EFH bei 4.119 EUR/m², bei den ETW bei 5.033 EUR/m².Gemäß den Preisindizes von FPRE haben die Preise von Einfamilienhäusern in den letzten 5 Jahren im Landkreis Trier-Saarburg um 36,8% zugelegt. Die Preisveränderung von Eigentumswohnungen liegt bei 36,3%. Die Marktmieten für Mietwohnungen haben sich im gleichen Zeitraum um 26,4% verändert.

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

MIKROLAGE

QUARTIER

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Landbevölkerung; Landbevölkerung
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	3/Anschlussstelle Perl-Borg (11,3 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Wincheringen (2,5 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Eurobahnhof (56,7 km)
nächster Flughafen (km)	Flughafen Saarbrücken [SCN] (65,2 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Helfant, Bergstraße (0,1 km)

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNGEN (LUFTLINIE)

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

Regionalkarte in verschiedenen Maßstäben. Die Regionalkarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar
Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.
Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2026

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 3 – (GUT)

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten im Rechercheberichtet errechnet.



10 (katastrophal) 9 8 7 6 5 4 3 2 1 (exzellent)

Quelle: Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2025
Quelle Bevölkerungsentwicklung: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, 2020
Quelle Lageeinschätzung: on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2025

BESCHREIBUNG

Das Einfamilienhaus befindet sich am Im Eck 10 in der Gemeinde Palzem. Gemäß Mikro-Lagerating von FPRE handelt es sich um eine Lage mit leichten Defiziten für Wohnnutzungen (2,6 von 5,0).

Die Lage hat gemäß dem datengestützten Rating eine gute Besonnung (4,0 von 5,0). Außerdem liegt dem Mikro-Lagerating von FPRE zufolge eine attraktive Fernsicht vor (3,6 von 5,0). Es handelt sich um eine relativ ebene Lage, die Hangneigung liegt zwischen 1,0 und 4,5 Grad.

Das Image für Wohnnutzungen ist leicht defizitär laut Rating (2,5 von 5,0). Das unmittelbar umliegende Gebiet ist sehr dünn besiedelt, die Einwohnerdichte beträgt weniger als 25 Personen pro Hektar. In unmittelbarer Nähe (Umkreis von 150 Meter) sind ältere Personen mit 27% am stärksten vertreten. Es folgen Kinder mit 26%, Personen mittleren Alters mit 25% und junge Personen mit 22%.

Insgesamt ist die Dienstleistungsqualität als ungünstig zu beurteilen (1,7 von 5,0).

Das Rating beurteilt den Standort in Bezug auf die Nähe zu Freizeiteinrichtungen und Naherholungsgebieten als leicht defizitär (2,4 von 5,0). Die nächste Grünfläche ist etwa 25 m entfernt, der nächste Wald rund 500 m. Die Distanz zum nächsten Gewässer, ein Fluss, beträgt rund 1,9 km.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist gut (Rating: 3,5 von 5,0). Es befinden sich mehrere Haltestellen in Fußdistanz. Die Gehdistanz zur nächsten Bus-Haltestelle beträgt ungefähr 125 m. Die Gehdistanz zum nächsten Bahnhof beträgt ca. 1 km.

Die Lage bietet eine gute Anbindung an das Straßenverkehrsnetz (Rating: 3,1 von 5,0). Die nächste Autobahnauffahrt ist mehr als 10 Kilometer entfernt.

Der Standort ist lärmbelastet (Rating: 2,4 von 5,0).

Negative Umstände (z.B. durch Geruchsbelastung oder Nähe zu Hochspannungsanlagen) liegen keine vor.

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

BESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG DES GRUND UND BODENS

ZUSCHNITT, TOPOGRAPHISCHE SITUATION

Das Bewertungsgrundstück besitzt eine unregelmäßige Form.

BODENBESCHAFFENHEIT (BAUGRUND, GRUNDWASSER ETC.)

Ein Bodengutachten wurde weder beauftragt noch durchgeführt. Im Folgenden wird von normal belastbarem Baugrund ausgegangen.

KONTAMINIERUNGEN

Wie im Unterpunkt der „Beantwortung weiterer, in der Schätzungsanordnung gestellte Fragen“, Unterpunkt „Ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht“.

ERSCHLIEßUNG (VERKEHR, GGF. VER- UND ENTSORGUNG WENN WERTBEEINFLUSSEND

Die Liegenschaft Im Eck 10 befindet sich innerhalb der gewachsenen Ortslage von Helfant. Die Umgebung ist überwiegend durch Wohnbebauung sowie landwirtschaftlich geprägte Hofstrukturen charakterisiert.

Verkehrstechnisch ist Helfant über die **Kreisstraßen K 111 und K 115** an das regionale Verkehrsnetz sowie an die **Bundesstraße B 419** im Moseltal angebunden.

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

RECHTLICHE SITUATION, TATSÄCHLICHE NUTZUNG

TATSÄCHLICHE NUTZUNG

Nach Inaugenscheinnahme der örtlichen Gegebenheiten scheint das Gebäude auf dem Bewertungsgrundstück leer zu stehen.

Eine Begehung des Grundstücks und der baulichen Anlagen fand zum Ortstermin nicht statt. Daher ist dies nur eine als plausibel zu erachtende Annahme.

BEITRAGS- UND ABGABENRECHTLICHER ZUSTAND

Das Grundstück ist in der Bodenrichtwertkarte als „bf“ (Beitragsrechtlicher Zustand: beitragsfrei) gekennzeichnet. Trotzdem kann es je nach örtlichem Ausbau theoretisch zu regelmäßigen oder unregelmäßigen Abgaben herangezogen werden, was allerdings keine Wertbeeinflussung im Rahmen dieses Gutachtens darstellt.

Weiter liegt die schriftliche, behördliche Bescheinigung vor, dass zum Anfragetag die Erschließungsanlagen (Verkehrsanlage, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung) hergestellt sind. Insoweit fallen keine einmaligen Beiträge mehr an; auch stehen keine Beitragszahlungen aus Maßnahmen, die zwar abgeschlossen, aber noch nicht abgerechnet sind, aus. Nach derzeitigem Sach- und Rechtsstand werden – im Falle des Ausbaus der erschließenden Verkehrsanlage bzw. einer Verkehrsanlage im Ermittlungsgebiet - für das Grundstück wiederkehrende Beiträge für den Ausbau öffentlicher Verkehrsanlage anfallen.

INFORMELLE PLANUNGEN

Keine bekannt.

ENTWICKLUNGSSTUFE DES GRUNDSTÜCKS

Das Grundstück ist in der Bodenrichtwertkarte als entwickeltes Bauland (B) ausgewiesen.

BAUPLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Saarburg, Ortsgemeinde Palzem, Ortsteil Helfant, 1. Fortschreibung von 2003.

BEBAUUNGSPLAN

Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Bebauungsplan der Ortsgemeinde Palzem, Teilgebiet 'Altort Helfant'" vom 25.08.2021.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE SITUATION

BAUGENEHMIGUNGEN

Eine genehmigte Bauplanung des Bewertungsgrundstücks liegt nicht vor. Aufgrund des Baujahres wird für diese Wertermittlung eine Genehmigung unterstellt, bzw. eine Nutzungsuntersagung von Behördenseite als unplausibel angesehen.

ABSTANDSFLÄCHEN / NACHBARSCHUTZ

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

Da keine genehmigten Bauunterlagen übergeben wurden bzw. vorhanden sind, kann dies nicht geprüft werden. Für den Umfang dieses Gutachtens wird nach Inaugenscheinnahme unterstellt, dass es hier keine Verstöße gibt.

Eine Begehung des Grundstücks und der baulichen Anlagen fand zum Ortstermin nicht statt. Daher ist dies nur eine als plausibel zu erachtende Annahme.

BAULASTEN

Laut schriftlicher Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis sind zurzeit keine Baulasten auf dem Bewertungsgrundstück eingetragen. Umliegende Grundstücke, ggf. anderer Eigentümer, wurden nicht geprüft.

WEITERE ÖFFENTLICH-RECHTLICHE REGELUNGEN

DENKMALSCHUTZ

Das Bewertungsgrundstück oder seine baulichen Anlagen sind nicht in dem nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler Kreis Trier gelistet.

PRIVATRECHTLICHE SITUATION

GRUNDBUCHLICH GESICHERTE RECHTE (DIENSTBARKEITEN ETC.)

In den Grundbuchabteilungen II sind keine wertrelevanten Eintragungen vorhanden.

NICHT EINGETRAGENE RECHTE

Keine bekannt.

NACHBARRECHTE

Keine bekannt.

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

BEANTWORTUNG WEITERER, IN DER SCHÄTZUNGSANORDNUNG GESTELLTER FRAGEN

Es wird um Feststellung gebeten:

OB EIN VERDACHT AUF ÖKOLOGISCHE ALTLASTEN BESTEHT

Zur Erstellung des Gutachtens wurde eine Auskunft aus dem Bodeninformationssystem / Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz (BISBoKat) für das Grundstück eingeholt.

Es sind laut dieser Auskunft keine bodenschutzrelevanten Flächen auf dem Flurstück registriert.

Das Altstandortkataster mit Erhebung ehemaliger Industrie-/Gewerbestandorte (Flächen stillgelegter Anlagen, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde) liegt für den Bereich noch nicht vor.

Es wurde kein Bodengutachten beauftragt und durchgeführt.

UM FESTSTELLUNG DES VERWALTERS

Keiner bekannt und/oder von den Parteien benannt.

OB MIETER ODER PÄCHTER VORHANDEN SIND

Das Gebäude steht leer.

OB EINE WOHNPREISBINDUNG GEMÄß §17 WOBINDG BESTEHT

Die Parteien haben auf die Frage schriftliche Frage ob dies der Fall sei, und auf die mündliche Nachfrage auf die schriftlichen Rückfragen am Ortstermin keine Auskunft gegeben.

Im Grundbuch finden sich keine weitere Hinweise, ob eine solche Förderung genutzt wurde, die unter §17 WoBindG fällt.

OB EIN GEWERBEBETRIEB VORHANDEN IST

Keiner bekannt und/oder von den Parteien benannt.

Nach Augenschein ist ein Gewerbebetrieb nicht vorhanden.

OB MASCHINEN UND BETRIEBSEINRICHTUNGEN VORHANDEN SIND, DIE NICHT GESCHÄTZT WURDEN

Keine bekannt und/oder von den Parteien benannt.

OB EIN ENERGIEAUSWEIS BZW. ENERGIEPASS IM SINNE DES GEG VORLIEGT

Keiner bekannt und/oder von den Parteien zur Verfügung gestellt.

OB VERDACHT AUF HAUSSCHWAMM BESTEHT

Schimmelpilzbefall, Hausschwamm sowie Befall mit holzzerstörenden Pilzen und Insekten konnte durch Augenschein nicht festgestellt werden. Schimmelpilze sind in der Luft überall vorhanden und holzzerstörende Pilze wachsen gerne dort, wo es keinen Luftzug gibt und es dunkel ist, also auch unter Verkleidungen. Demnach ist ein Befall mit Schimmelpilzen und/oder holzzerstörenden Pilzen und Insekten zwar unwahrscheinlich, aber dennoch nie auszuschließen.

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

FLÄCHEN- UND MASSENANGABEN

ANGEWANDTE BERECHNUNGSGRUNDLAGEN (Z.B. DIN-VORSCHRIFTEN)

Im Regelfall werden die Wohnflächen von Wohnräumen nach der gültigen Wohnflächenverordnung abgeleitet. Die BGF üblicherweise nach DIN 277. In begründeten Fällen (wie z.B. dem Fehlen der entsprechenden Planunterlagen) kann auf Abgreifung der Daten aus Lageplänen und/oder Umrechenfaktoren aus der Fachliteratur zur Ableitung zurück gegriffen werden.

VERWENDETE UNTERLAGEN (BAUZEICHNUNG, FREMDBERECHNUNG, GGF. ÖRTLICHES AUFMAß, ETC.)

Die Bruttogeschossfläche (BGF) wurde aus dem Katasterplan abgegriffen und als Grundlage der Wohnflächenableitung über Umrechenfaktoren aus der Fachliteratur genutzt, da keine genehmigten Baupläne von den Parteien zur Verfügung gestellt wurden.

Ein örtliches Aufmaß wurde weder beauftragt noch durchgeführt.

WOHN-/NUTZFLÄCHE (WOFLV)

Die Wohnfläche wird unter Zuhilfenahme von Umrechenfaktoren aus der Fachliteratur abgeleitet mit:

114 m² Wohnfläche (Wohngebäude)

156 m² Nutzfläche (Scheunen- und Lagerfläche)

BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE (BGF)

Die Bruttogeschossfläche wird unter Zuhilfenahme vonAbgreifung der Daten aus Lageplänen und/oder Umrechenfaktoren aus der Fachliteratur abgeleitet mit:

293 m² BGF (Wohngebäude)

200 m² BGF (Scheunen- und Lagerfläche)

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

WIRTSCHAFTLICHE GEGEBENHEITEN UND GRUNDSTÜCKSMARKT

NUTZUNGS-/DRITTVERWENDUNGSMÖGLICHKEITEN

Im momentanen Zustand wird die eine wohnliche Nutzung als wirtschaftlichste Nutzung angesehen.

BAUBESCHREIBUNG

BAUWEISE, BAUKONZEPTION

Das Objekt erscheint nach äußerem Augenschein in Massivbauweise errichtet. Die Dachflächen einer Scheune und des Wohnhauses erscheinen ohne Bauteilprüfung aus Faserzementwellelementen, die der zweiten Scheune aus einfachen Tonziegeln zu bestehen.

Der Blick durch die herausgebrochenen Kellerfenster lässt eine Errichtung - zumindest des Kellergeschosses - aus Naturstein plausibel erscheinen.

GEBÄUDEART, NUTZUNGEN

Es handelt sich dem äußeren Augenschein nach um ein an beiden Giebelseiten durch Scheunen- oder Lagergebäude Wohnhaus. Das Gebäude steht leer.

BAUJAHR

Baujahr: 1910

Das Baujahr wurde sachverständig geschätzt.

BAUZUSTAND (AUCH BAUMÄNGEL, BAUSCHÄDEN)

Die baulichen Anlagen auf dem Bewertungsgrundstück weisen nach in Augenscheinnahme an einigen Bereichen einen Instandhaltungs- und Modernisierungsstau auf.

Es empfiehlt sich im Weiteren ggf. die Hinzuziehung eines Bausachverständigen für Schäden an Gebäuden um das genaue Ausmaß und den Instandsetzungsaufwand zur Behebung zu beziffern.

Der Bewertungssachverständige kann die tatsächlich notwendigen Ausgaben zur Wiederherstellung des normalen Baustatus in der Regel lediglich grob schätzen, da:

lediglich eine zerstörungsfreie Sichtprüfung durch Augenschein durchgeführt wird, grundsätzlich keine sachverständige Begutachtung der Bauschäden erfolgt (hierfür ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich betont, dass die Angaben in dieser Wertermittlung ausschließlich auf Basis von Informationen des Auftraggebers sowie einer äußeren, visuellen Inaugenscheinnahme während des Ortstermins gemacht werden, ohne jegliche detaillierte Bestandsaufnahme, technische, chemische oder vergleichbare Funktionsprüfungen, Vorplanung oder Kostenschätzungen.

Es wird an dieser Stelle ausdrücklich noch einmal darauf hingewiesen, dass die Wertbeeinflussungen durch Sanierungsaufwendungen

o. nicht auf differenzierten Kostenschätzungen einer hier nicht beauftragten Bauschadensbegutachtung beruhen, sondern anhand von Erfahrungswerten geschätzt werden. D.h., die Maßnahmen werden in dem Umfang und in der Höhe berücksichtigt, wie sie ein potentieller durchschnittlicher Käufer bei seiner Kaufentscheidung einschätzt und in den Kaufpreisverhandlungen üblicherweise durchsetzen kann. Die im Zuge der späteren Sanierung durch den Erwerber tatsächlich entstehenden Kosten können hiervon abweichen (z.B. aufgrund abweichender Ausführung).

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

Die Bebauung auf dem Bewertungsobjekt befindet sich in stark beschädigtem Zustand.

Von den aus dem öffentlich erreichbaren Bereichen aus sichtbaren Löchern in der Dachhaut, den Traufpunkten, den vielfältigen Rissen und der Beschädigung eigentlich jedes einsehbaren Fenster- oder Türobjekts waren sämtliche zum Besichtigungstermin erschienenen Parteien einig, dass der offenstehende Keller nicht betreten werden muss, da nach Augenschein die Standsicherheit nicht zuverlässig gewährleistet ist. Nahezu alle von außen ersichtlichen Bauteile sind in einem schlechten Zustand, beschädigt oder haben ihre Gesamtnutzungsdauer erreicht oder überschritten.

Weiter wurde auf dem Besichtigungstermin zu Protokoll gegeben, das im Inneren ein Wasserschaden (laufender Wasserhahn bei verstopftem Waschbecken) wochenlang die Bausubstanz durchnässt hätte, was zum Ablösen des Deckenbelags geführt hat. Da kein Zugang zum Bewertungsobjekt möglich war, konnte dies nicht durch Inaugenscheinnahme geprüft werden.

Es wird noch einmal auf die erhebliche Erhöhung der Unsicherheit auf den baulichen Zustand durch die Zuprotokollgaben auf dem Ortstermin mit einer verbundenen nicht erfolgten Innenbesichtigung hingewiesen. Daher wird Im Zusammenhang dieser Wertermittlung von den üblichen Sicherheitsabschlägen bei fehlender Innenbesichtigung abgewichen und ein pauschaler Sicherheitsabschlag in Höhe von 30% als angemessen erachtet. Da zum Besichtigungstermin kein Zugang zu den baulichen Anlagen möglich war, wird in den Ermittlungsverfahren zum Verkehrswert mit einer pauschalen Rücklage für die genannten Bauschäden, den Instandhaltungsstau als auch vor allem die ggf. im Inneren vorhandenen Mängel und Schäden die nicht in Augenschein genommen werden konnten berücksichtigt.

HAUSSCHWAMM UND/ODER SCHIMMELPILZBEFALL

Siehe Unterpunkt „OB VERDACHT AUF HAUSSCHWAMM BESTEHT“ unter „BEANTWORTUNG WEITERER, IN DER SCHÄTZUNGSANORDNUNG GESTELLTE FRAGEN“.

SONSTIGE GESUNDHEITSBEEINTRÄCHTIGENDE FAKTOREN

In Häusern und Wohnungen kommt eine Vielzahl unterschiedlicher Materialien zusammen; Ausbaumaterialien wie Wand- und Deckenverkleidungen, Bodenbeläge mit Kleber, Innendämmungen, Holz, Teppiche, Farbanstriche sowie Polstermöbel mit ihren Klebern, Leim und Beschichtungen etc. Praktisch überall in den vorgenannten Materialien können chemische Substanzen auftreten, die noch nach Jahren in die Raumluft ausgasen und so zu einer erheblichen Belastung des Raumklimas führen. Eine Untersuchung auf diese Punkte wurde weder beauftragt, noch durchgeführt.

ZEITPUNKT UND UMFANG VON MODERNISIERUNGEN UND ERWEITERUNGEN

Es wurden von den Parteien keine Unterlagen zu Modernisierungen und/oder Erweiterungen zur Verfügung gestellt.

Daher wird im Weiteren nicht davon ausgegangen, dass es zu wertbeeinflussenden Modernisierungen innerhalb der letzten 15 Jahre kam.

ART DER HEIZUNG

Unbekannt. Es wurden von den Parteien keine Unterlagen oder Informationen zur Art und Weise der Heizungsanlage zur Verfügung gestellt.

BARRIEREFREIHEIT

Das Bewertungseigentum gestaltet sich nicht als barrierefrei im Sinne der zum Bewertungsstichtag aktuellen Fassung der DIN 18040.

Vervielfältigungen, auch auszugsweise, sowie Weitergabe an oder Verwendung durch Dritte ist untersagt!

ÜBLICHE GESAMTNUTZUNGSDAUER

Die übliche Gesamtnutzungsdauer wird in den Modellen der ImmoWertV -Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) für Gebäude dieser Art und Weise mit 80 Jahren angesetzt.

RESTNUTZUNGSDAUER

Die Restnutzungsdauer wird im Unterpunkt „EINBEZUG DES MODERNISIERUNGSGRADES IN DIE RESTNUTZUNGSDAUER UND ABLEITUNG SELBIGER“ in den Bewertungsverfahren detailliert abgeleitet mit 12 Jahren.

NEBEN-/AUßENANLAGEN

Die Außenanlagen des Bewertungsobjekts sind entweder mit Betonplatten abgedeckt (Hauseingang), oder so vollständig mit Vegetation überwachsen, dass sie nicht in Augenschein genommen werden konnten (siehe Bildmaterial in den Anlagen).

BESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG DER BAULICHEN ANLAGEN UND SONSTIGEN ANLAGEN

VORBEMERKUNGEN ZUR BESCHREIBUNG DER BAULICHEN UNS SONSTIGEN ANLAGEN

Die Grundlage für die Beschreibungen der Gebäude beruht auf den Erhebungen während der Ortsbesichtigung sowie gegebenenfalls auf den vorhandenen Bauakten und Beschreibungen.

Die Charakterisierungen der Gebäude und Außenanlagen erfolgen nur in dem Maße, wie es für die Datenerhebung im Rahmen der Wertermittlung erforderlich ist. Dabei werden die offensichtlichen und dominierenden Ausführungen und Ausstattungen detailliert beschrieben. Gegebenenfalls können gewisse Abweichungen auftreten, die jedoch keine wesentlichen Auswirkungen auf den Wert haben. Informationen über nicht sichtbare Bauteile basieren auf den verfügbaren Dokumenten, Hinweisen während der Ortsbesichtigung oder Annahmen basierend auf den üblichen Standards zum Bauzeitpunkt. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile, Anlagen sowie technischer Einrichtungen (wie Heizung, Elektroinstallation, Wasser usw.) wurde nicht überprüft; im Gutachten wird angenommen, dass sie funktionsfähig sind.

Eine Begehung des Grundstücks und der baulichen Anlagen fand nicht statt, da zum Besichtigungszeitpunkt kein Zugang gewährt wurde. Die Bewertung der baulichen Substanz basiert daher auf Annahmen, die aufgrund des äußeren und öffentlich einsehbaren Eindruckes abgeleitet werden.

Die Aufnahme von Baumängeln und Bauschäden erfolgte ohne Zerstörungen an Bauteilen herbeizuführen, weswegen nur offensichtlich erkennbare Bauschäden und Mängel in das Gutachten einfließen. In diesem Gutachten wurden die Auswirkungen eventuell vorhandener Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur allgemein berücksichtigt. Die Maßnahmen werden in dem Umfang und in der Höhe berücksichtigt, wie sie ein potentieller durchschnittlicher Käufer bei seiner Kaufentscheidung einschätzt und in den Kaufpreisverhandlungen üblicherweise durchsetzen kann. Die im Zuge der späteren Sanierung durch den Erwerber tatsächlich entstehenden Kosten können hiervon abweichen (z.B. aufgrund abweichender Ausführung). Es wird gegebenenfalls empfohlen, eine vertiefende Untersuchung in diesem Zusammenhang bei einem Sachverständigen für Schäden an Gebäuden durchzuführen. Untersuchungen bezüglich pflanzlicher und tierischer Schädlinge sowie potenziell gesundheitsschädlicher Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

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

ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES

GRUNDSTÜCKSDATEN

Es handelt sich um das "Grundbuch von Helfant", Blatt 1215 BV 12

Grundbuch	**Blatt**	**lfd. Nr.**	**Fläche**
Helfant	Blatt 1215 BV 12		1.395m²
Gemarkung	**Flur**	**Flurstück**	**Eigentumsanteil**
Helfant	Flur 12	Nr. 73	100%

AUSWAHL DER WERTERMITTLUNGSVERFAHREN MIT BEGRÜNDUNG

Gemäß ImmoWertV 21 §6, Abs(1) sind die Wertermittlungsverfahren unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Das Sachwertverfahren kommt vornehmlich zur Anwendung bei bebauten Grundstücken, die typischerweise nicht mit dem Ziel einer Ertragsmaximierung erworben oder erbaut werden, sondern vielmehr zur eigennützigen Nutzung, unabhängig von potenziellen Renditen.

Da es sich bei dem auf dem zu bewertenden Gebäude um ein Einfamilienhaus mit angrenzenden Lager-/Scheunengebäuden handelt, welche durch die Selbstnutzung keine Erträge erwirtschaftet, auf der anderen Seite durch seine individuelle Anfertigung für eine Anwendung des Vergleichswertverfahrens weniger geeignet ist, wird als Bewertungsverfahren das **Sachwertverfahren** (nach §§35-39 ImmoWertV 21) gewählt, da hier die individuellen Herstellungskosten bei der marktüblichen Preisbildung am im Vordergrund stehen.

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

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.

Der Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) ergibt sich als Summe von Bodenwert und dem um den Betrag der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts verminderten und sodann kapitalisierten Reinertrag.

Das Ertragswertverfahren kommt vornehmlich bei Objekten zum Einsatz, in denen die erwirtschaftete Rendite im Vordergrund steht. Dies ist bei dem zu bewertenden Objekt **nicht** der Fall. Allerdings dient die Ermittlung des Ertragswertes trotz dieses Umstandes als sekundäres Verfahren um die Ergebnisse des Sachwertverfahrens zu plausibilisieren und zu stützen.

Der Landesgrundstücksmarktbericht des Landes Rheinland-Pfalz 2023 schreibt hierzu unter 4.3.2 – Liegenschaftszinssätze für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke:

„MIT EIN- UND ZWEIFAMILIENWOHNHÄUSERN BEBAUTE GRUNDSTÜCKE SIND ZWAR KLASSISCHE SACHWERTOBJEKTE, DAS ERTRAGSWERTVERFAHREN SOLLTE JEDOCH ZUR KONTROLLE UND STÜTZUNG DURCHGEFÜHRT WERDEN, WENN DIE NOTWENDIGEN MARKTDATEN MIT AUSREICHENDER STATISTISCHER SICHERHEIT VORLIEGEN.“

Vertraulich! Dieses Gutachten wurde bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Der **Bodenwert** wird separat vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen sowie vom Ertragswert der baulichen Anlagen in der Regel anhand von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren gemäß §40 Abs. 1 ImmoWertV 21 ermittelt, unter der Annahme, dass das Grundstück unbebaut ist.

Sofern geeignete Bodenrichtwerte vorliegen, können diese zur Bestimmung des Bodenwerts herangezogen werden gemäß §40 Abs. 2 ImmoWertV 21.

Beim Bodenrichtwert handelt es sich grundsätzlich um ein indirektes Vergleichswertverfahren zur grundstücksbezogenen Anpassung. Der Bodenrichtwert stellt den durchschnittlichen Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken dar, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden und in denen im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Dieser Wert bezieht sich auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde hinsichtlich seines absoluten Betrags auf Plausibilität geprüft und als korrekt bewertet. Die nachfolgende Bodenwertermittlung erfolgt daher auf Basis des Bodenrichtwerts. Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in Bezug auf wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagebeschaffenheit, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung sowie Bodenbeschaffenheit und Grundstückszuschnitt werden durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei dem Sachwert- als auch bei dem Ertragswertverfahren sind sämtliche besonderen objektspezifischen Merkmale des zu bewertenden Grundstücks, oder die das zu bewertende Grundstück betreffen, angemessen zu berücksichtigen. Hierzu zählen insbesondere:

- Besondere Ertragsverhältnisse, wie beispielsweise Abweichungen von den üblicherweise erzielbaren Mieten im Marktumfeld.
- Baumängel und Bauschäden,
- Rechte und Belastungen, die das Grundstück betreffen,
- Die Nutzung des Grundstücks zu Werbezwecken, sowie
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere, wenn Teilflächen eigenständig verwertbar sind.

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

VERGLEICHSWERTVERFAHREN (ZUR BODENWERTERMITTLUNG)

BODENWERTERMITTLUNG

Im Kontext von Grundstücken ist der Grundstückszuschnitt von Bedeutung und somit als determinierendes Eigenschaftsmerkmal für den Wert zu würdigen. Ein Grundstück von ungünstigem Zuschnitt (beispielsweise sehr schmal oder langgestreckt) kann die potenzielle bauliche Ausnutzung erheblich einschränken oder gar unmöglich machen. Andererseits kann ein vorteilhafter Zuschnitt im Vergleich zum Bodenrichtwertgrundstück den Wert des Bodens anheben, da er möglicherweise eine verbesserte bauliche Nutzung ermöglicht.

Die Definition des Bodenrichtwerts beinhaltet keine explizite Angabe zum Zuschnitt des Richtwertgrundstücks. Durch eine detaillierte Analyse der Bodenrichtwertzone wurde der dominante Grundstückszuschnitt identifiziert und in die Definition des Bodenrichtwertgrundstücks adäquat integriert.

Im Folgenden wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Grundstücks angepasst:

BODENWERTERMITTLUNG

Im Folgenden wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Grundstücks angepasst:

	Bodenrichtwertgrundstück	**Bewertungsgrundstück**
Bodenrichtwert	150 €/m²	wird ermittelt
Wertermittlungsstichtag	1. Januar 2026	12. Mai 2026
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	M	M
beitragsrechtlicher Zustand	bf	bf
Vollgeschosse	II	II
Grundstücksfläche (f)	1.000m²	1.395m²
Bebauung	o	o

1. Umrechnung des Bodenwerts auf den beitragsfreien Zustand		**Erläuterung**
breitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert [€/m²] (Ausgangswert für weitere Anpassungen)	150,00 €/m²	

2. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				**Erläuterung**
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2025	12.05.2026	1	
Beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag:			150,00 €/m²	

3. Lage und Größe des Grundstücks				**Erläuterung**
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	

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

Fläche [m²]	1000	1395	0,969	1)
Vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert:			145,35 €/m²	

5. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		**Erläuterung**
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	145,35 €/m²	
Fläche	1.395 m²	
Beitragsfreier Bodenwert:	**202.763,25 €**	

ERLÄUTERUNG DER ANPASSUNGSFAKTOREN

ERLÄUTERUNG 1)

Der absolute Bodenwert eines Grundstücks wird gewöhnlich durch die Multiplikation des relativierten Bodenwerts, der auf die Grundstücksfläche bezogen ist, mit der tatsächlichen Größe des Grundstücks ermittelt.

Es sei jedoch angemerkt, dass der relative Bodenwert in vielen Fällen seinerseits von der Grundstücksgröße abhängig ist. Üblicherweise nimmt der relative Bodenwert mit einer Zunahme der Grundstücksfläche ab und umgekehrt. Bei der Verwendung von Umrechnungskoeffizienten für unterschiedliche Grundstücksgrößen wird die vollständige Auswirkung des spezifischen Grundstücksmerkmals "Größe" angemessen berücksichtigt.

Das Bewertungsgrundstück weicht vom Bodenrichtwertgrundstück ab, was in der folgenden Nebenrechnung, basierend auf den Umrechenfaktoren des Landesgrundstücksmarktberichts 2025, gewürdigt wird:

Nebenrechnung 1 - Ableitung des Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizient

Grundstücksgröße des Bewertungsgrundstücks: 1.395m²
Grundstücksgröße des BRW-Grundstücks: 1.000m²

Nach Tab. 4.5.22 Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten für Wohnbauland in Rheinland-Pfalz | LGMB 2025

Grundstücksfläche	RLP
1.000m²	0,94
1.300m²	0,92
1.400m²	0,91

	Grundstücksfläche	RLP
Interpoliert für	1.395m²	0,9105
	1.000m²	0,940

f = 0,9105 / 0,94

Umrechnungskoeffizient bezüglich Grundstücksgröße: 0,969

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

SACHWERTVERFAHREN

DAS SACHWERTMODELL DER IMMOBILIENWERTERMITTLUNGSVERORDNUNG

Das Sachwertverfahren kommt vornehmlich zur Anwendung bei bebauten Grundstücken, die typischerweise nicht mit dem Ziel einer Ertragsmaximierung erworben oder erbaut werden, sondern vielmehr zur eigennützigen Nutzung, unabhängig von potenziellen Renditen.

Das Modell der Wertermittlung im Sachwertverfahren ist gemäß den §§ 35 bis 39 der ImmoWertV 21 abgebildet.

Dabei wird der Sachwert durch die Addition des Bodenwerts, der vorläufigen Sachwerte der auf dem Grundstück befindlichen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der anderen (nicht-baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und gegebenenfalls den Auswirkungen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, die zum Wertermittlungsstichtag existieren, abgeleitet.

Der Bodenwert wird in der Regel separat vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen im Vergleichswertverfahren gemäß §§24-26 ImmoWertV 21 ermittelt, wie er resultieren würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inklusive sonstige Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Einrichtungen) wird basierend auf durchschnittlichen Herstellungskosten abgeleitet, unter Berücksichtigung individueller Merkmale wie Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung).

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern er nicht bereits anderweitig erfasst wurde, im Allgemeinen auf Basis von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungswerten oder, falls nötig, durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt, ähnlich der Vorgehensweise für die Gebäude.

Die Summe des Bodenwerts, des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen und des vorläufigen Sachwerts der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Dieser ermittelte vorläufige Sachwert wird daraufhin in Bezug auf seine Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt bewertet. Um die Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) zu berücksichtigen, ist in der Regel eine Anpassung mittels Sachwertfaktor notwendig. Diese Faktoren werden durch Nachbewertung, d.h. durch die Relation von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte kalkulierte vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte), bestimmt. Die "Marktanpassung" des vorläufigen Sachwerts an die Gegebenheiten des örtlichen Grundstücksmarkts führt schließlich zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt somit den entscheidenden Kalkulationsschritt im Sachwertverfahren dar.

Das Sachwertverfahren ist vor allem aufgrund der Anwendung des Sachwertfaktors ein Vergleichspreisverfahren, bei dem der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Hauptvergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert resultiert aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert unter Berücksichtigung eventuell vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

ERLÄUTERUNG DER VERWENDETEN BEGRIFFE BEI DER SACHWERTERMITTLUNG

HERSTELLUNGSKOSTEN (§36 ABS. 2 IMMOWERTV 21)

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

Die Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Strukturen erfolgt durch die Multiplikation der Gebäudefläche (in Quadratmetern) des referenzierten (**Norm**)**Gebäudes** mit den entsprechenden **Normalherstellungskosten** (NHK) von vergleichbaren Bauwerken. Zu den so kalkulierten durchschnittlichen Herstellungskosten werden zusätzlich die Bewertungswerte von **besonders zu berücksichtigenden Bauteilen** sowie außergewöhnlichen **(Betriebs-)Einrichtungen** addiert.

NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN

Die Ermittlung der Normalherstellungskosten (**NHK**) basiert auf einer sorgfältigen Analyse der reinen Baukosten von Gebäuden mit vergleichbarem Gebäude- und Ausbaustandard. Diese Kosten werden im Rahmen der Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr rückgeführt. Die Wahl eines einheitlichen Basisjahres ermöglicht eine hinreichend präzise Wertermittlung, da der Sachverständige über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Basiskennzahlen arbeitet und dabei fundierte Erkenntnisse sammeln kann, insbesondere im Hinblick auf die Einordnung des zu bewertenden Objekts in den umfassenden Grundstücksmarkt.

Die Normalherstellungskosten sind vorwiegend in den Einheiten "Euro pro Quadratmeter Brutto-Grundfläche" (€/m² BGF) oder "Euro pro Quadratmeter Wohnfläche" (€/m²) des Gebäudes ausgedrückt und beinhalten die Mehrwertsteuer.

NORMGEBÄUDE / SONSTIGE ZU VERANSCHLAGENDE BAUTEILE

Im Zuge der Flächenermittlung werden gewisse Bauelemente, die einen erheblichen Einfluss auf den Gesamtwert des Gebäudes ausüben, nicht erfasst. Dieses Gebäude, bereinigt von jenen Komponenten, wird innerhalb dieser Wertermittlung als das "Normgebäude" bezeichnet. Zu den nicht in die Berechnung der Grundfläche einbezogenen Gebäudeteilen zählen insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen, Eingangsüberdachungen und gegebenenfalls auch Balkone und Dachgauben.

Die Bewertung dieser Baukomponenten erfordert dementsprechend zusätzliche Aufschläge auf die für das Normgebäude ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (üblicherweise errechnet als "Normalherstellungskosten multipliziert mit der Fläche"). Dies soll ihrer besonderen Bedeutung Rechnung tragen.

BESONDERE EINRICHTUNGEN

Die Normalherstellungskosten (NHK) berücksichtigen laut Definition lediglich Gebäude mit üblichen oder durchschnittlich wertvollen Ausstattungen, wie der Name bereits impliziert. Jegliche spezielle Ausstattung, die im zu bewertenden Objekt vorhanden ist und den Wert des Gebäudes steigert, muss demnach zusätzlich zu den mithilfe der NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder dem Zeitwert) des Normobjektes berücksichtigt werden. Zur Ermittlung des Zeitwerts werden, wenn nicht anders erwähnt, sinnverwandte AfA-Abschreibungstabellen des Bundesministeriums für Finanzen genutzt.

Unter "besonderen Einrichtungen" versteht man daher die innerhalb des Gebäudes vorhandenen Ausstattungen und in der Regel fest mit der Bausubstanz verankerten Einrichtungen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht üblich sind. Diese wurden daher auch nicht bei der Bestimmung des Gebäudestandards berücksichtigt und folglich bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht einbezogen (zum Beispiel eine Sauna in einem Einfamilienhaus).

Wenn sich derartige spezielle Einrichtungen in gewerblichen, geschäftlichen oder industriellen Gebäuden befinden, werden sie auch als "besondere Betriebseinrichtungen" bezeichnet.

BAUNEBENKOSTEN

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

Die Normalherstellungskosten beinhalten unter anderem die Baunebenkosten (BNK), die als die "Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen" spezifiziert sind. Die Berücksichtigung der Baunebenkosten ist somit bereits in den hier festgelegten durchschnittlichen Herstellungskosten eingeschlossen.

ALTERSWERTMINDERUNG

Die Abwertung der Gebäude aufgrund ihres Alters, auch als Alterswertminderung bezeichnet, erfolgt gängigerweise mittels des linearen Abschreibungsansatzes. Hierbei wird die wirtschaftliche **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes, die durch sachverständige Schätzung ermittelt wird, in Relation zur üblichen **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Bauwerke gesetzt.

RESTNUTZUNGSDAUER (§4 I.V.M. §12 ABS(5) IMMOWERTV 21

Die Restnutzungsdauer bezeichnet den Zeitraum in Jahren, innerhalb dessen eine bauliche Struktur unter ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch ökonomisch genutzt werden kann. Für die Ermittlung der Restnutzungsdauer dient als erster Annäherungswert die Differenz zwischen der "üblichen Gesamtnutzungsdauer" und dem "tatsächlichen Alter zum Zeitpunkt der Wertermittlung" als Grundlage. Diese Größe wird jedoch erweitert (d.h. das Gebäude wird fiktiv verjüngt), wenn im zu bewertenden Objekt signifikante Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder wenn in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar notwendige Maßnahmen zur Beseitigung von Unterhaltungsstau sowie zur Modernisierung bereits als durchgeführt angenommen werden.

GESAMTNUTZUNGSDAUER

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) definiert die Zeitspanne, während der eine bauliche Struktur unter ordnungsgemäßer Bewirtschaftung ab dem Baujahr in der Regel ökonomisch nutzbar ist. Sie leitet sich aus der Charakteristik der baulichen Anlage sowie dem Modell ab, das den Wertermittlungsdaten zugrunde liegt. Hierbei unterscheidet sich die Gesamtnutzungsdauer von der technischen Standzeit, welche deutlich länger sein kann.

BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE (§8 ABS.(3) IMMOWERTV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Merkmalen des Grundstücks sind alle individuellen Merkmale des Bewertungsobjekts zu verstehen, die von der üblichen Beschaffenheit vergleichbarer Objekte abweichen. Dazu gehören Abweichungen vom üblichen baulichen Zustand, eine ökonomische Überalterung, insbesondere bauliche Mängel und Schäden (siehe nachfolgende Erklärungen), rechtliche Verpflichtungen und Beschränkungen in Bezug auf das Grundstück oder Unterschiede zu den am Markt üblicherweise erzielbaren Erträgen. Sie können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

BAUMÄNGEL UND BAUSCHÄDEN (§8 ABS. (3) IMMOWERTV 21)

Baumängel repräsentieren Fehler, die dem Gebäude in der Regel von Beginn an innewohnen – etwa aufgrund mangelhafter Umsetzung oder Planung. Ebenso können sie sich als funktionale oder ästhetische Defizite zeigen, bedingt durch die Weiterentwicklung von Standards oder Veränderungen in modischen Trends.

Bauschäden resultieren aus versäumter Instandhaltung, nicht oder nur teilweise durchgeführte Unterhaltungsmaßnahmen, nachträglichen äußeren Einwirkungen oder den Konsequenzen von Baumängeln.

Für korrigierbare Schäden und Mängel werden die damit einhergehenden Wertminderungen anhand der geschätzten Aufwendungen ermittelt, die für ihre Beseitigung erforderlich sind. Die Schätzung

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

kann auf Grundlage pauschaler Ansätze erfolgen oder auf Basis von detaillierten Kostenkalkulationen für einzelne Positionen.

Der Bewertungssachverständige kann die tatsächlich notwendigen Ausgaben zur Wiederherstellung des normalen Baustatus in der Regel lediglich grob schätzen, da:

- lediglich eine zerstörungsfreie Sichtprüfung durch Augenschein durchgeführt wird,
- grundsätzlich keine sachverständige Begutachtung der Bauschäden erfolgt (hierfür ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich betont, dass die Angaben in dieser Wertermittlung ausschließlich auf Basis von Informationen des Auftraggebers, des Mieters usw. sowie einer visuellen Inaugenscheinnahme während des Ortstermins gemacht werden, ohne jegliche detaillierte Bestandsaufnahme, technische, chemische oder vergleichbare Funktionsprüfungen, Vorplanung oder Kostenschätzungen.

Es wird an dieser Stelle ausdrücklich noch einmal darauf hingewiesen, dass die Wertbeeinflussungen durch Sanierungsaufwendungen o. nicht auf differenzierten Kostenschätzungen einer hier nicht beauftragten Bauschadensbegutachtung beruhen, sondern anhand von Erfahrungswerten geschätzt werden. D.h., die Maßnahmen werden in dem Umfang und in der Höhe berücksichtigt, wie sie ein potentieller durchschnittlicher Käufer bei seiner Kaufentscheidung einschätzt und in den Kaufpreisverhandlungen üblicherweise durchsetzen kann. Die im Zuge der späteren Sanierung durch den Erwerber tatsächlich entstehenden Kosten können hiervon abweichen (z.B. aufgrund abweichender Ausführung).

AUßENANLAGEN

Hierbei handelt es sich um bauliche Strukturen, die außerhalb des Gebäudes liegen und fest mit dem Grundstück verbunden sind (inklusive Versorgungs- und Entsorgungsanlagen von der Außenwand des Gebäudes bis zur Begrenzung des Grundstücks, Einfriedungen und Pflasterungen) sowie um nicht bauliche Einrichtungen (inklusive Gartenanlagen).

SACHWERTFAKTOR (§21 ABS.(3) IMMOWERTV 21)

Das übergeordnete Ziel sämtlicher in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschriebenen Bewertungsansätze ist die Ermittlung des Verkehrswertes – jenes Preises, der auf dem Markt im Durchschnitt (d.h. mit höchster Wahrscheinlichkeit) zu erzielen wäre.

Das Ergebnis aus dem kostenbasierten Ansatz der Herstellung, nämlich der "vorläufige Sachwert", stimmt in der Regel nicht unmittelbar mit den tatsächlich gezahlten Marktpreisen überein. Aus diesem Grund bedarf es einer Anpassung des "vorläufigen Sachwerts" (also des Substanzwerts des Grundstücks) an die tatsächlich erzielten Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke. Dies wird durch den sogenannten Sachwertfaktor umgesetzt.

Die genaue Definition des Sachwertfaktors findet sich in § 21 Absatz 3 der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021. Seine Positionierung in die Sachwertermittlung wird durch § 7 Absatz 1 der ImmoWertV 21 festgelegt. Diese Praxis basiert unter anderem auf der Ableitung von Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten. Infolgedessen muss auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des hypothetisch schadensfreien Objekts (oder des Objekts ohne Berücksichtigung spezieller, objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewandt werden. Erst daraufhin dürfen spezielle objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zugabe oder Abschlag auf den vorläufigen marktanpassenden Sachwert einfließen. Dieses Vorgehen gewährleistet die nötige Modelltreue in der Wertermittlung. Der Sachwertfaktor spiegelt das durchschnittliche Verhältnis zwischen Kaufpreisen und den entsprechenden "vorläufigen Sachwerten" (= Substanzwerten) wider, die gemäß den Vorschriften der ImmoWertV errechnet wurden. Er wird in erster Linie differenziert nach Objektart (z.B. unterscheidet er sich für Einfamilienwohnhausgrundstücke von Geschäftsgrundstücken), Region

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

(z.B. ist er in wirtschaftlich starken Regionen mit hohen Bodenwerten höher als in wirtschaftlich schwachen Regionen) und Objektgröße.

Durch die korrekte Anwendung des aus vergleichbaren Objekten abgeleiteten Sachwert-Marktanpassungsfaktors wird das Sachwertverfahren zu einem authentischen Vergleichspreisverfahren.

ERMITTLUNG DER NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN ZUM WERTERMITTLUNGSSTICHTAG; MODELL, QUELLE UND HERLEITUNG

Die Kostenkennwerte gemäß der NHK 2010 werden in Euro pro Quadratmeter Brutto-Grundfläche (€/m² BGF) ausgewiesen. Diese Werte berücksichtigen die Kostengruppen 300 und 400 gemäß der DIN 276-11:2006, in denen **sowohl die Umsatzsteuer als auch die gängigen Baunebenkosten** (Kostengruppen 730 und 771 der DIN 276) enthalten sind. Es ist zu beachten, dass sie sich auf den Kostenstand des Jahres 2010 beziehen, spezifisch auf den Jahresdurchschnitt dieses Jahres. Vergl. ImmoWertV 21 – Anlage 4 (zu §12 Absatz 5 Satz 3) Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010).

ABLEITUNG DES SACHWERTS DES ZU BEWERTENDEN EIGENTUMS

AUFLISTUNG GEBÄUDEBEREICHE

Gebäudedaten			
BGF gesamt:			493,00 m²
Wohngebäude (NHK-Fall 1.12)			293,00 m²
Scheunen- und Lagerbereiche (NHK-Fall 18.5)			200,00 m²

Gebäude			
Wohngebäude (NHK-Fall 1.12)	293,00 m² x	590,00 €/m² =	172.870,00 €
Scheunen- und Lagerbereiche (NHK-Fall 18.5)	200,00 m² x	308,00 €/m² =	61.600,00 €
	NHK (Basis 2010):		234.470,00 €
	NHK am Stichtag:		**450.824,22 €**

Sonstige Bauteile		
Außentreppe		
	8 Stufen x 400€/Stufe = 3.200€	
	NHK (Basis 2010) Außentreppe:	3.200,00 €
	NHK am Stichtag Außentreppe:	**6.152,76 €**
Terrassenpodest		
	Terrassenpodest im Eingangsbereich ca. 1.50m x 2.50m * 750€/m² + 1.000€ = 3812,50€	
	NHK (Basis 2010) Terrassenpodest:	3.812,50 €
	NHK am Stichtag Terrassenpodest:	**7.330,44 €**

Herstellungskosten (zum Bewertungsstichtag)	
Normgebäude:	450.824,22 €
Sonstige Bauteile:	13.483,20 €
Gebäudeherstellungskosten zum Bewertungsstichtag:	**464.307,41 €**

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

ABLEITUNG DER WIRTSCHAFTLICHEN RESTNUTZUNGSDAUER UND GGF. DES FIKTIVEN BAUJAHRES; MODELL

Zur Berücksichtigung der nach Herstellung des Gebäudes vorgenommenen Modernisierungen auf die Reststandzeit des selbigen, wird das Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen der ImmoWertV 21 zur Ermittlung eines fiktiven Baujahres genutzt.

Die genaue Herleitung findet sich unter dem Punkt „EINBEZUG DES MODERNISIERUNGSGRADES IN DIE RESTNUTZUNGSDAUER UND ABLEITUNG SELBIGER“.

Im Weiteren wird hierdurch für den Bewertungsbereich eine Restnutzungsdauer von 12 Jahren, und eine relative Restnutzungsdauer von 15% abgeleitet.

Selbige fließt in die lineare Alterswertminderung nach ImmoWertV 21 ein.

Alterswertminderung nach ImmoWertV 2021	
Modell:	linear
Gesamtnutzungsdauer:	80
Restnutzungsdauer:	12
prozentuale Restnutzungsdauer:	15,00 %
Faktor:	0,15

Zeitwert	
Gebäude:	67.623,63 €
Sonstige Bauteile:	2.022,48 €
Vorläufiger Gebäudesachwert:	**69.646,11 €**
Vorläufiger Sachwert der Außenanlagen (3,5% pauschal):	2.437,61 €
Außenanlagen laut LGMB-Modellansatz an Sprengnetter mit pauschal 3,5% nach sachverständiger Einschätzung	
Vorläufiger Sachwert des Gebäudes mit Außenanlagen:	**72.083,73 €**
Bodenwert des Grundstücks:	**202.763,00 €**
Ableitung des Bodenwertes des Grundstücks erfolgt detailliert im Kostenunterpunkt 'Ableitung des Bodenwertes' und ist dort ausführlich ersichtlich.	
Vorläufiger Sachwert:	**274.846,73 €**
Sachwertfaktor:	0,97
Siehe 'Ableitung des Sachwertfaktors' in den Nebenrechnungen zum Sachwertverfahren	
marktübliche Zu- oder Abschläge (Faktor):	1,0393
marktangepasster, Vorläufiger Sachwert:	**277.078,76 €**

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

Nichtzugänglichkeit der baulichen Anlagen beim Ortstermin

Das Bewertungsobjekt war beim Ortstermin nicht zugänglich. Beschlussgemäß wird das Gutachten nach dem äußeren Gesamteindruck erstellt. Es fand daher eine Außenbesichtigung statt und es wird ein pauschaler Sicherheitsabschlag von 20% auf den Verkehrswert angesetzt. Dieser Sicherheitsabschlag beinhaltet keine Detaillierte Gebäudeanalyse von ggf. vorhandenen Schadstoffen oder Baumängeln sondern wird durch eine pauschale Minderung auf den Verkehrswert gewährt.

Ab- bzw. Zuschlag: - 83.123,63 €

ERLÄUTERUNG DER NEBENRECHNUNGEN

EINBEZUG DES MODERNISIERUNGSGRADES IN DIE RESTNUTZUNGSDAUER UND ABLEITUNG SELBIGER

Genutzt wird das Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen der ImmoWertV 2021 Anlage 2.

Zuerst werden im Modell Orientierungen zur Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen anhand von Modernisierungspunkten eingestuft. Hieraus ergibt sich eine Summe der Punkte für den jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführte Maßnahmen. Selbige stellen den Modernisierungsgrad dar. Liegen die Maßnahmen länger zurück, sind sie nach dem genutzten Modell (ImmoWertV – Anlage 2, I. Punkt 1, Abs. 2) ggf. zu dämpfen. Sofern nicht modernisierte Elemente zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind hier entsprechende Punkte zu vergeben.

Gemäß dem im genutzten Modell sind sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, entsprechende Punkte zu vergeben (ImmoWertV – Anlage 2, I. Punkt, „1. Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente“).

Es wurden vom Eigentümer keine Angaben zu Modernisierungen zur Verfügung gestellt. Es wird, da keine Innenbesichtigung zum Ortstermin möglich war, von der äußeren Erscheinung auf den Zustand der gesamten baulichen Anlage geschlossen.

Dies wird sachverständig nach ImmoWertV 21, Anlage 2, Tabelle 2 gewürdigt mit einer Punktezahl von 1 Modernisierungspunkten.

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

Ableitung der Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts	
Baujahr (sachverständig abgeleitet):	1910
Alter (gerundet in Jahren):	80
GND (nach ImmowertV 2021, Anlage 1):	80
Relatives Alter (real):	1

> 0,6 daher gilt für die Ableitung der Restnutzungsdauer:

$$RND = a \times \frac{Alter^2}{GND} - b \times Alter + c \times GND$$

Ermittlung der relativen Restnutzungsdauer nach ImmoWertV 21, Anlage 2, II.Abs(2)

Die modifizierte Restnutzungsdauer wird in dem Fall ermittelt nach der obigen Formel, in welche die Gesamtnutzungsdauer (GND) als auch das reale Alter und die in der folgenden Tabelle entnommenen Faktoren a, b und c eingesetzt werden.

Modernisierungspunkte	a	b	c	Ab rel.Alter
1	1,25	2,625	1,525	0,6

Die abgeleitete Restnutzungsdauer beträgt damit:	12

Die Restnutzungsdauer des Bewertungsabschnitts wird damit abgeleitet mit 12 Jahren; die relative Restnutzungsdauer mit 15%.

EINBEZUG DES BAUPREISINDEX

Die Anpassung der Normalherstellungskosten (NHK) aus dem Bezugsjahr an die preislichen Gegebenheiten zum Datum des Wertermittlungsstichtages erfolgt mithilfe des Verhältnisses zwischen dem Baupreisindex zum Wertermittlungszeitpunkt und dem Baupreisindex im Bezugsjahr (Basisjahr), welcher den Stand von 100 repräsentiert. Der Baupreisindex ist durch das Statistische Bundesamt veröffentlicht und dokumentiert. Sollte der Wertermittlungszeitpunkt in der Vergangenheit liegen, werden Baupreisindex-Werte aus den jährlichen Angaben durch Interpolation ermittelt. Für aktuelle Wertermittlungszeitpunkte, an denen noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexwert als Grundlage verwendet.

Baupreisindex (BPI)	
November 2010:	90,6
genutzter BPI zum Stichtag:	174,2
Faktor:	1,922737307

Quelle: https://bki.de/baupreisindex.html

EINBEZUG DER AKTUELLEN PREISENTWICKLUNGEN - MARKTÜBLICHE ZU- UND ABSCHLÄGE

Seit dem Bewertungsstichtag der im Landesgrundstücksmarktbericht genutzten Modelle (1.1.2024) zur Sachwertfaktoren- und Liegenschaftszinsableitung gab es erhebliche, wertrelevante Marktbewegungen.

Unter Zuhilfenahme der Indexreihen des "Preisindizes für Wohnimmobilien nach Kreistypen" des Statistischen Bundesamts (Stand: 4. Vierteljahr 2025 und der Ein Kategorisierung des Kreistyps unter Zuhilfenahme der Referenztabellen zu Raumgliederungen des BBSR (Bundesinstititut für Bau-, Stadt- und Raumforschung), wird hierbei ein Umrechenfaktor abgeleitet, der die aktuellen Marktpreisentwicklungen abbildet.

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

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

Quelle: "Preisindex für Wohnimmobilien nach Kreistypen" des Statistischen Bundesamtes; Stand: 4. Vierteljahr 2025

Stichtag des Modells im Landesgrundstücksmarktbericht des Landes Rheinland-Pfalz 2025	1.1.2024
Preisindex - 1. Vierteljahr 2024	139,9
Preisindex - 4. Vierteljahr 2025	145,4

$$f = \frac{145{,}4}{139{,}9}$$

f= 1,0393

ABLEITUNG DER STANDARDSTUFE

Die Standardstufe wird in Anlehnung an die ImmoWertV, Anlage 4, Punkt III. "Beschreibung der Standards der baulichen Anlagen (Gebäudestandards) zur Ermittlung der Kostenkennwerte" abgeleitet.

Die Standardstufe wird nach sachverständiger Würdigung der objektspezifischen Merkmale abgeleitet mit:

1,3

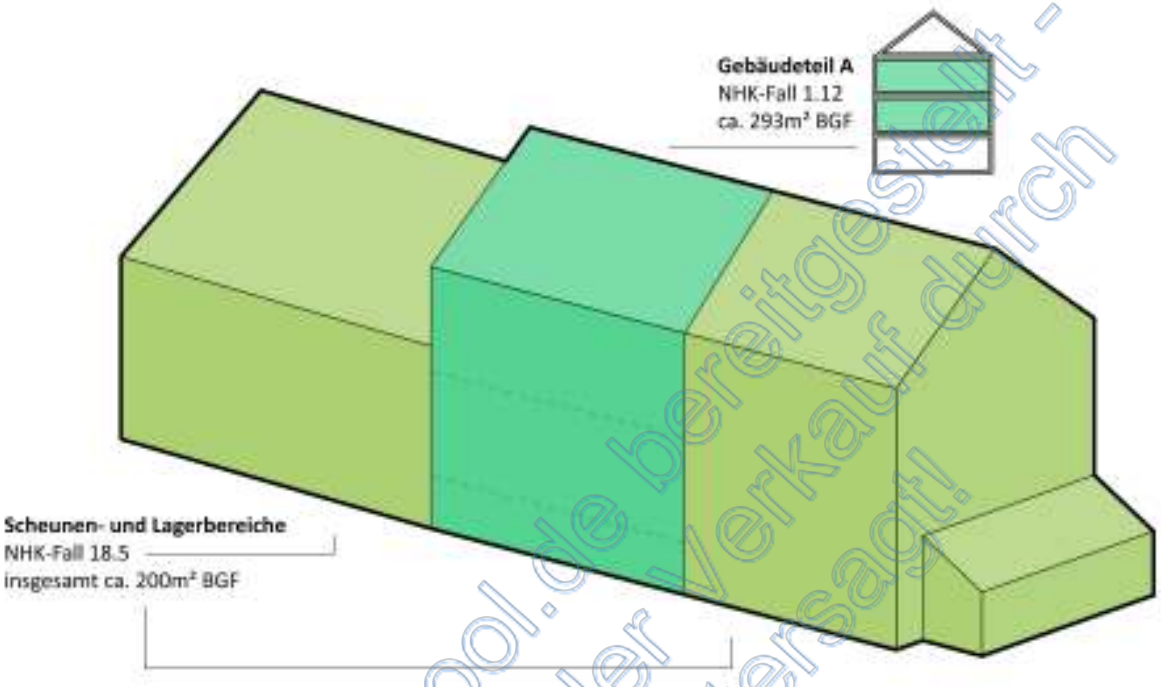
Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Ausstattung	1	2	3	4	5	Wert	Wägung
Außenwände	Holzschwerk, Fachwerkwerk; Pappschalldruck, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bauern-Schiefer oder ähnlichen Materialien, kein oder geringer Wärmeschutz (vor ca. 1950)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Gitterziegel oder Hochlochklinker; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung, meist dreifachverglaste Wärmeschutz (vor ca. 1995)	wie 2, jedoch mit Kerndämmung, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; edelputz; Holzverkleidung, mittel- bis dreifachverglaste Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Wärmedämmverbundsystem, zweischalig; Hintergrund, Vorhangfassade (z. B. Natursteinplatten); Wärmedämmung (nach ca. 2000)	aufwendig gestaltete Fassaden mit Gesimsen, Gliederung (Säulen, Pilaster etc.), Schmuckelementen (Putzgiebel, Natursteinfassade, Klinker), Erker, Balkone aus Kupfer, Zinkblech, mehrgeschossige Glasfassaden, Dämmung im Passivhausstandard	1	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten, Wellblech; keine bis geringe Dachdämmung	Ziegeldeckung, Betondachsteine oder Tonziegel, Biberschwanzdeckung, nicht ausgebaute Dachräume; Dämmung (nach ca. 1995)	Steildach, Flachdach, Pultdach, Walmdach, Zeltdach; Dachdämmung (nach ca. 1995)	Dachbegrünung, Solarmodule; aufwendige Dämmung (nach ca. 2000)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachgaupe, behauener Fachwerk, aufwendig gegliederte Dachkonstruktion, zahlreiche Sonderdachkonstruktionen; Reet und Pfanne aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	2	15
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Einfachverglasung (vor ca. 1995); Holz mit Isolierverglasung; Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), teilweise Kunststoff mit Isolierverglasung (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutz; aufwendige Rahmen, teilweise Holzrahmen; besonderer Einbruchschutz	große, holzdominante Panoramaflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	1	11
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putz-/Lehmputze, einfache kalkartstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive Trennwände (Mauerwerk, nicht tragend, Ständerwerk), Leichtbauwände (z. B. Holzständerwände mit Gipsplatten), Gipsdielen; Holztüren mit Zargen	nichttragende massive Wände in Kalksand- oder Gasbeton, Ständerwände mit Gipsplatten; Schiebetüren; schwere Türen, Holztüren	Schallschutzwände, Wandverkleidungen (Holzpaneele); Glaswände, schalldichte Türen; elektrisch, motorisierte Türöffner	gestaltete Wandscheiben (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschosshohe Wandelemente); Verkleidungen (Edelholz, Metall, Akustikputz, Brandschutzbekleidung); raumhohe aufwendige Schiebetüren	1,3	11
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, weichholztreppen in einfacher art und ausführung; kein Innenhandlauf	Holzbalkendecken mit Füllung, weichholztreppen; stein- oder hartholztreppen in einfacher art und ausführung	Holzbalkendecken mit Füllung, Stahl- und Betonbalkendecken; Stahltreppen, Betontreppen; schwere Treppen aus Stein oder Beton, Holztreppen	Betondecken mit Spannseile, Deckenverstärkungen (Holzwerkstoffplatten, Stahl, Hartholzdielen); Holztreppen in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliederte Deckenverkleidungen (Edelholz, Metall); breite Stahltreppen, Metall- oder Hartholztreppenanlagen mit hochwertigen Geländer	1,3	11
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Kunststeinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Natursteinbelag, hochwertige Maschinenbodenbeläge, gedämmte Unterkonstruktion	hochwertiger Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	1,3	9
Sanitäreinrichtung	wirrliches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz; Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne, einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	2 Bäder mit/ohne zwei Waschbecken, bodengleiche Dusche, deckenbündige Türzargen, Wand- und Bodenfliesen in hochwertiger Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, edle Holz- und Natursteinverkleidungen, hochwertige Armaturen, Einbauwannen, Whirlpool, Sauna	1,3	5
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Einzelöfen, Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einfache Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwasserbereitung, Wärmepumpenheizung, zusätzlicher Kaminofen	Solarkollektoren für Warmwasserbereitung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminofen	1,3	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter); Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	Leitungen unter Putz (nach ca. 1995); mittlere Ausstattung	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, Gegensprechanlage, hochwertige Abdeckungen; moderne Lüftung mit Wärmerückgewinnung, mehrere Gäste-WC und separate Duschen	Video- und elektronische Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmerückgewinnung, klimatisiert, aufwendige Beleuchtungskonzepte	1,3	6

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weiterverbreitung und Verkauf nicht gestattet!

ABLEITUNG DER NHK AUS DER STANDARDSTUFE

Für die einzelnen Bereiche des Bewertungsobjekts werden die NHK 2010 zur Standardstufe 1,3 wie folgt abgeleitet:



Gebäudeteil	NHK 2010
Wohngebäude (NHK-Fall 1.12)	590 €/m² BGF
Scheunen- und Lagerbereiche (NHK-Fall 18.5)	308 €/m² BGF

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

ABLEITUNG DES SACHWERTFAKTORS: MODELL, QUELLE UND HERLEITUNG

Der für das Bewertungsobjekt abgeleitete, objektbezogene Sachwertfaktur wurde auf Grundlage des im Landesgrundstücksmarktbericht des Landes Rheinland-Pfalz 2025 genutzten Modell abgeleitet.

Hierbei ergibt sich für das Bewertungsobjekt ein statistischer Erwartungswert für den Sachwertfaktor von 0,97 bei einer Standardabweichung des statistischen Modells von ±0,13. Dies ergibt einen Wertekorridor zwischen 0,84 und 1,1 in dem rechnerisch zu 68% (also rund zwei Drittel) der Fälle der ermittelte Sachwertfaktor nach Modell liegen sollte.

Der Sachwertfaktor wird nach sachverständiger Würdigung mit 0,97 (in diesem Fall mit dem statistischen Erwartungswert) abgeleitet:

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

Darstellung des statistischen Wertkorridors des objektangepassten Sachwertfaktors für das Bewertungsobjekt im Bereich plus-minus eine Standardabweichung.

ERTRAGSWERTVERFAHREN

DAS ERTRAGSWERTMODELL DER IMMOBILIENWERTERMITTLUNGSVERORDNUNG

Das Ertragswertverfahren kommt üblicherweise zum Einsatz, wenn bei dem zu bewertenden Grundstück bzw. den dortigen baulichen Anlagen die Erwirtschaftung von Rendite im Vordergrund steht.

Das Modell zur Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27-34 der ImmoWertV aus dem Jahr 2021 dargelegt.

Die Ermittlung des Ertragswerts gründet sich auf den am Markt üblich realisierbaren jährlichen Erträgen, insbesondere Mieten und Pachten, aus dem Grundstück. Die Gesamtsumme dieser Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Dennoch ist für die Bestimmung des vorläufigen Ertragswerts des Grundstücks der **Reinertrag** maßgeblich. Dieser Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der **Bewirtschaftungskosten**, die der Eigentümer für die ordnungsgemäße Verwaltung, Erhaltung und Bewirtschaftung des Grundstücks aufwenden muss.

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Annahme, dass der übrige Reinertrag, der dem Grundstückseigentümer verbleibt, die Verzinsung des Grundstückswerts (respektive des gezahlten Kaufpreises) darstellt. Daher wird der Ertragswert durch Kapitalisierung des Reinertrags als **Rentenbarwert** ermittelt.

Es ist hierbei zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung des Grund und Bodens als auch der auf dem Grundstück befindlichen baulichen Anlagen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Bepflanzungen) darstellt. Während der Grund und Boden als im Grunde unvergänglich angesehen wird, ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich beschränkt.

Der Bodenwert wird in der Regel separat vom Wert der Gebäude und Außenanlagen im Vergleichswertverfahren (siehe §40 Abs.(1) ImmoWertV 21) ermittelt. Dies geschieht auf der Grundlage dessen, was der Boden wert wäre, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil ergibt sich durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatz. Der Bodenertragsanteil stellt daher die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar, da der Grund und Boden – im Gegensatz zu den baulichen Anlagen – mit einer unbegrenzten (ewigen) Nutzungsdauer in die Kalkulation mit einfließt.

Der Reinertragsanteil, der auf die baulichen Anlagen entfällt, ergibt sich aus der Differenz zwischen dem "(Gesamt-)Reinertrag des Grundstücks" und dem "Reinertragsanteil des Grund und Bodens".

Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d. h. Berechnung des Barwerts einer Zeitrente) des Reinertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert ermittelt sich aus der Addition des "Bodenwerts" und dem "vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen".

Eventuell vorhandene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, müssen angemessen bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktanpassten vorläufigen Ertragswert berücksichtigt werden.

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

Das Ertragswertverfahren stellt im Wesentlichen insbesondere durch die Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Vergleich der Kaufpreise auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Erträge des Grundstücks dar.

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

ERLÄUTERUNG DER VERWENDETEN BEGRIFFE BEI DER ERTRAGSWERTERMITTLUNG

ROHERTRAG (§31 ABS. (2) IMMOWERTV 21)

Der Rohertrag setzt sich zusammen aus sämtlichen Erträgen, die aus einem Grundstück bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung gemäß den gängigen Marktstandards erzielt werden. Bei der Feststellung des Rohertrags ist von den herkömmlichen (nachhaltig gesicherten) Ertragsmöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Die tatsächlichen Erträge können ebenfalls als marktübliche Erträge angesehen werden, sofern diese Marktüblichkeit entsprechen.

Falls die effektive Nutzung von Grundstücken oder Teilen davon von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten abweicht und/oder abweichende Entgelte für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Teilen davon im Vergleich zum üblichen Ertrag vorhanden sind, sollten für die Ermittlung des Rohertrags vorerst die für eine gängige Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen berücksichtigt werden.

REINERTRAG (§31 ABS. (1) IMMOWERTV 21)

Um den Reinertrag zu ermitteln, werden lediglich diejenigen **Bewirtschaftungskosten** vom Rohertrag abgezogen, die der Eigentümer selbst zu tragen hat, das heißt, die nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN (§32 IMMOWERTV 2010)

Die Bewirtschaftungskosten sind Kosten, welche im Zuge ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und rechtmäßiger Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) regelmäßig und marktüblich anfallen. Diese Bewirtschaftungskosten umfassen Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und Betriebskosten.

Das Mietausfallwagnis bezieht sich insbesondere auf die Möglichkeit einer Ertragsminderung, die durch unentrichtete und uneinbringliche Miet- oder Pachtzinsen sowie sonstige Einnahmen oder vorübergehende Leerstände von Räumlichkeiten entsteht, die zur Vermietung, Verpachtung oder anderweitigen Nutzung bestimmt sind. Dies schließt auch das Risiko von uneinbringlichen Aufwendungen im Zusammenhang mit rechtlichen Schritten zur Eintreibung von Zahlungen, zur Aufhebung von Mietverträgen oder zur Räumung (gemäß § 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV) ein.

Um den Reinertrag zu ermitteln, werden lediglich diejenigen Bewirtschaftungskosten vom Rohertrag abgezogen, die der Eigentümer selbst zu tragen hat, das heißt, die nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

ERTRAGSWERT / RENTENBARWERT (§29 UND §34 IMMOWERTV 21)

Der vorläufige Ertragswert verkörpert den am Wertermittlungsstichtag bezogenen (einmaligen) Geldbetrag, der die Gesamtheit der aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge inklusive Zinsen und Zinseszinsen widerspiegelt. Sämtliche Einkünfte aus allen Erträgen, die während der gesamten Nutzungsdauer noch erwirtschaftet werden – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – korrespondieren wertmäßig mit dem vorläufigen Ertragswert des besagten Objekts.

Für die baulichen und anderen Anlagen ist als Nutzungsdauer die verbleibende Restnutzungsdauer anzusetzen, während für den Grund und Boden eine unbegrenzte (ewige) Nutzungsdauer angenommen wird (ewige Rente).

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

LIEGENSCHAFTSZINSSATZ / (21 ABS.(2) IMMOWERTV 21)

Der Liegenschaftszinssatz fungiert als rechnerisches Element im Rahmen des Ertragswertverfahrens. Er wird durch die Analyse passender Kaufpreise und der zugehörigen Reinerträge für Grundstücke von vergleichbarer Nutzung und Bebauung, die sich im Wesentlichen mit dem zu bewertenden Grundstück decken, als Durchschnittswert nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abgeleitet (siehe § 21 Abs.(2) ImmoWertV 21). Die Einbeziehung eines (marktgerechten) Liegenschaftszinssatzes in die Wertermittlung mittels des Ertragswertverfahrens stellt somit sicher, dass dieses Verfahren ein Ergebnis liefert, welches marktkonform ist, das heißt dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz fungiert somit als Marktanpassungsfaktor an die Marktgegebenheiten im Ertragswertverfahren. Mithilfe des Liegenschaftszinses werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt worden sind.

RESTNUTZUNGSDAUER (§4 I.V.M. §12 ABS.(5) IMOWERTV 21

Die Restnutzungsdauer bezeichnet den Zeitraum in Jahren, innerhalb dessen eine bauliche Struktur unter ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch ökonomisch genutzt werden kann. Für die Ermittlung der Restnutzungsdauer dient als erster Annäherungswert die Differenz zwischen der "üblichen Gesamtnutzungsdauer" und dem "tatsächlichen Alter zum Zeitpunkt der Wertermittlung" als Grundlage. Diese Größe wird jedoch erweitert (d.h. das Gebäude wird fiktiv verjüngt), wenn im zu bewertenden Objekt signifikante Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder wenn in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar notwendige Maßnahmen zur Beseitigung von Unterhaltungsstau sowie zur Modernisierung bereits als durchgeführt angenommen werden.

BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE (§8 ABS.(3) IMMOWERTV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Merkmalen des Grundstücks sind alle individuellen Merkmale des Bewertungsobjekts zu verstehen, die von der üblichen Beschaffenheit vergleichbarer Objekte abweichen. Dazu gehören Abweichungen vom üblichen baulichen Zustand, eine ökonomische Überalterung, insbesondere bauliche Mängel und Schäden (siehe nachfolgende Erklärungen), rechtliche Verpflichtungen und Beschränkungen in Bezug auf das Grundstück oder Unterschiede zu den am Markt üblicherweise erzielbaren Erträgen. Sie können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

BAUMÄNGEL UND BAUSCHÄDEN (§8 ABS(3) IMMOWERTV 21)

Baumängel repräsentieren Fehler, die dem Gebäude in der Regel von Beginn an innewohnen – etwa aufgrund mangelhafter Umsetzung oder Planung. Ebenso können sie sich als funktionale oder ästhetische Defizite zeigen, bedingt durch die Weiterentwicklung von Standards oder Veränderungen in modischen Trends.

Bauschäden resultieren aus versäumter Instandhaltung, nicht oder nur teilweise durchgeführte Unterhaltungsmaßnahmen, nachträglichen äußeren Einwirkungen oder den Konsequenzen von Baumängeln.

Für korrigierbare Schäden und Mängel werden die damit einhergehenden Wertminderungen anhand der geschätzten Aufwendungen ermittelt, die für ihre Beseitigung erforderlich sind. Die Schätzung kann auf Grundlage pauschaler Ansätze erfolgen oder auf Basis von detaillierten Kostenkalkulationen für einzelne Positionen.

Der Bewertungssachverständige kann die tatsächlich notwendigen Ausgaben zur Wiederherstellung des normalen Baustatus in der Regel lediglich grob schätzen, da:

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

- lediglich eine zerstörungsfreie Sichtprüfung durch Augenschein durchgeführt wird,
- grundsätzlich keine sachverständige Begutachtung der Bauschäden erfolgt (hierfür ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich betont, dass die Angaben in dieser Wertermittlung ausschließlich auf Basis von Informationen des Auftraggebers, des Mieters usw. sowie einer visuellen Inaugenscheinnahme während des Ortstermins gemacht werden, ohne jegliche detaillierte Bestandsaufnahme, technische, chemische oder vergleichbare Funktionsprüfungen, Vorplanung oder Kostenschätzungen.

Es wird an dieser Stelle ausdrücklich noch einmal darauf hingewiesen, dass die Wertbeeinflussungen durch Sanierungsaufwendungen o. nicht auf differenzierten Kostenschätzungen einer hier nicht beauftragten Bauschadensbegutachtung beruhen, sondern anhand von Erfahrungswerten geschätzt werden. D.h., die Maßnahmen werden in dem Umfang und in der Höhe berücksichtigt, wie sie ein potentieller durchschnittlicher Käufer bei seiner Kaufentscheidung einschätzt und in den Kaufpreisverhandlungen üblicherweise durchsetzen kann. Die im Zuge der späteren Sanierung durch den Erwerber tatsächlich entstehenden Kosten können hiervon abweichen (z.B. aufgrund abweichender Ausführung).

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

ABLEITUNG DES ERTRAGSWERTS DES ZU BEWERTENDEN EIGENTUMS

AUFLISTUNG DER ERTRÄGE DES BEWERTUNGSEIGENTUMS

Gebäudeübersicht

Bezeichnung	Fläche in m²	Anzahl	Mietzins in €/m²	monatlich	jährlich
Wohngebäude	114	1	8,5	969,00 €	11.628,00 €
Scheunen- und Lagerfläche	156	1	1,5	234,00 €	2.808,00 €

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete):	14.436,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters):	-4.910,86 €
(siehe Nebenrechnung Bewirtschaftungskosten)	
Jährlicher Reinertrag:	**9.525,14 €**

HERLEITUNG DES ERTRAGSWERTS DES BEWERTUNGSEIGENTUMS

Reinertragsanteil des Bodens

Liegenschaftszinssatz x Bodenwert	1,58	202.763,00 €	
(Bodenwert siehe Bodenwertableitung in Nebenrechnung)			
			-3.203,66 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen:			6.321,48 €

Kapitalisierungsfaktor (gem. ImmoWertV 2021, §34 Abs.(2))

Bei Liegenschaftszinssatz p=		1,58
und Restnutzungsdauer n=		12
$q = 1 + LZ$	$LZ = \frac{p}{100}$	q= 1,0158
Kapitalisierungsfaktor (KF) $= \frac{q^n - 1}{q^n \times (q-1)}$		K= 0,206975632 / 0,019070215
Kapitalisierungsfaktor K=		**10,85334548**

Vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen

Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen		6.321,48 €
Kapitalisierungsfaktor x jährlicher Ertrag	10,853	6.321,48 €
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen		68.609,26 €
Bodenwert		202.763,00 €
vorläufiger Ertragswert		**271.372,26 €**
marktübliche Zu- oder Abschläge (Faktor):		1,0393
marktangepasster vorläufiger Ertragswert		**282.037,19 €**

Besondere, objektspezifische Gebäudemerkmale

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

Nichtzugänglichkeit der baulichen Anlagen beim Ortstermin

Das Bewertungsobjekt war beim Ortstermin nicht zugänglich. Beschlussgemäß wird das Gutachten nach dem äußeren Gebäudeeindruck erstellt. Es fand daher eine Außenbesichtigung statt und es wird ein pauschaler Sicherheitsabschlag von 30% auf den Verkehrswert angesetzt. Dieser Sicherheitsabschlag beinhaltet keine Detaillierte Kostenanalyse von ggf. vorhandenen Bauschäden oder Baumängeln sondern wird durch eine pauschale Minderung auf den Verkehrswert gewürdigt.

Ab- bzw. Zuschlag:	84.611,16 €

Ertragswert:	**197.426,03 €**
Ertragswert (gerundet):	**195.000,00 €**

Ertragswert:	**201.336,10 €**
Ertragswert (gerundet):	**200.000,00 €**

ERLÄUTERUNGEN DER NEBENRECHNUNGEN

PREISINDIZIERUNG DER BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

Wie andere Kosten unterliegen auch die Bewirtschaftungskosten im Ertragswertverfahren den Anpassungen an die Kaufkraft im Markt. Da im Modell der ImmoWertV 2021 – Anlage 3 der Stichtag der Bewirtschaftungskosten modellkonform mit Oktober 2001 angegeben ist, müssen diese Daten an die aktuelle Kaufkraft angepasst werden. Dies geschieht unter Zuhilfenahme des Verbraucherpreisindex des statistischen Bundesamtes.

Verbraucherpreisindex	
Index Oktober 2001:	77,1
Index des Monats Oktober des Jahres, das dem Stichtag der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes vorausgeht:	123
Faktor:	**1,5953307**

Quelle: Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamts

BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN, QUELLE UND HERLEITUNG

Die Bewirtschaftungskosten, bestehend aus Mietausfallwagnis, Instandhaltungskosten und Verwaltungskosten, leiten sich aus einem Ansatz ab, der der ImmoWertV, Anlage 3, „Modellansätze für Bewirtschaftungskosten“ entnommen ist. Hierbei werden die Instandhaltungs-, Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis separat ermittelt.

Für die Ableitung des Mietausfallwagnisses gilt ein pauschaler Ansatz in Höhe von 2% des Rohertrags.

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

Bewirtschaftungskosten nach ImmoWertV 21	
	Betriebskosten Stand 2001
Verwaltungskosten je Wohnung (EFH & ZFH) (jährlich)	230,00 €
Verwaltungskosten je Eigentumswohnung (jährlich)	275,00 €
Verwaltungskosten je Garagenstellplatz (jährlich)	30,00 €
Instandhaltungskosten je m² Wohnfläche (jährlich)	9,00 €
Instandhaltungskosten je Garage (jährlich)	68,00 €

Laut dem Modell des LGMB reduzieren sich bei außenliegenden Stellplätzen die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten bei Carports auf 50%, bei offenen Stellplätzen im Außenbereich auf 25% der angegebenen Summe.

NEBENRECHNUNG - BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

Bewirtschaftungskosten				
Verwaltungskosten	Anz	Kosten (ast)	Anz x Kosten	Anz x Kosten x VPI
Wohngebäude	1	230,00 €	**230,00 €**	**366,93 €**
Scheunen- und Lagerfläche	1	230,00 €	**230,00 €**	**366,93 €**
Instandhaltungskosten				
Wohngebäude	1	1.026,00 €	**1.026,00 €**	**1.641,60 €**
Scheunen- und Lagerfläche	1	1.404,00 €	**1.404,00 €**	**2.246,40 €**
Mietausfallwagnis				
Mietausfallwagnis (2% Rohertrag)				**289,00 €**
Bewirtschaftungskosten gesamt:				**4.910,86 €**

MIETE, QUELLE UND HERLEITUNG

Leider lagen zum Bewertungsobjekt keine Auskünfte zum aktuellen Mietzins vor, daher konnte keine Bestandsmiete als Kalkulationsgrundlage genutzt werden.

Der zur Kalkulation genutzte Mietzins pro Quadratmeter wurde auf Basis von Auswertungen diverser Onlinemietportale und deren aktuellen und historischen Mietdaten nach sachverständiger Würdigung und Differenzierung von Markt- bzw. Neuabschlussmiete und ortsüblicher Miete, als auch der Vergleich des im Marktsegment üblichen Mietzins durch den LGMB unter Würdigung des Erscheinungsbildes der Gebäude abgeleitet auf:

für das Objekt: Wohngebäude **8,5€/m²**

für das Objekt: Scheunen- und Lagerfläche **1,5€/m²**

ZUR ABLEITUNG DES LIEGENSCHAFTSZINS GENUTZTES MODELL

Der für das Bewertungsobjekt abgeleitete, objektbezogene Liegenschaftszinssatz wurde auf Grundlage des im Landesgrundstücksmarktbericht des Landes Rheinland-Pfalz 2025 genutzten Modells abgeleitet.

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

ABLEITUNG DES LIEGENSCHAFTSZINS

Hierbei ergibt sich für das Bewertungsobjekt ein statistischer Erwartungswert für den Liegenschaftszins von **1,58%** bei einer Standardabweichung des statistischen Modells von ±**0,61%**. Dies ergibt einen Wertekorridor zwischen **0,97%** und **2,19%** in dem rechnerisch zu 68% (also rund zwei Drittel) der Fälle der ermittelte Liegenschaftszins nach Modell liegen sollte. Der Liegenschaftszins für das Bewertungsobjekt wird nach sachverständiger Einschätzung mit **1,58%** abgeleitet:

Darstellung des statistischen Wertkorridors des objektangepassten Liegenschaftszins für das Bewertungsobjekt im Bereich plus-minus eine Standardabweichung.

ANGABE DER ÜBLICHEN GESAMTNUTZUNGSDAUER

Die für diesen Gebäudetyp im Modell der ImmoWertV 21 vorgesehene Gesamtnutzungsdauer (GND) beträgt 80 Jahre und wird entsprechend so abgeleitet.

ANGABE DER ABGELEITETEN RESTNUTZUNGSDAUER

Die Restnutzungsdauer des zu bewertenden Wohneigentums wird mit 12 Jahren abgeleitet im Punkt: „EINBEZUG DES MODERNISIERUNGSGRADES IN DIE RESTNUTZUNGSDAUER UND ABLEITUNG SELBIGER“.

EINBEZUG DES MODERNISIERUNGSGRADES IN DIE RESTNUTZUNGSDAUER UND ABLEITUNG SELBIGER

Genutzt wird das Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen der ImmoWertV 2021 Anlage 2.

Zuerst werden im Modell Orientierungen zur Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen anhand von Modernisierungspunkten eingestuft. Hieraus ergibt sich eine Summe der Punkte für den jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführte Maßnahmen. Selbige stellen den Modernisierungsgrad dar. Liegen die Maßnahmen länger zurück, sind sie nach dem genutzten Modell

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

(ImmoWertV – Anlage 2, I. Punkt 1, Abs. 2) ggf. zu dämpfen. Sofern nicht modernisierte Elemente zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind hier entsprechende Punkte zu vergeben.

Gemäß dem im genutzten Modell sind sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, entsprechende Punkte zu vergeben (ImmoWertV – Anlage 2, I. Punkt, „1. Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente“).

Es wurden vom Eigentümer keine Angaben zu Modernisierungen zur Verfügung gestellt. Es wird, da keine Innenbesichtigung zum Ortstermin möglich war, von der äußeren Erscheinung auf den Zustand der gesamten baulichen Anlage geschlossen.

Dies wird sachverständig nach ImmoWertV 21, Anlage 2, Tabelle 2 gewürdigt mit einer Punktezahl von 1 Modernisierungspunkten.

Ableitung der Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts	
Baujahr (sachverständig abgeleitet):	1910
Alter (gerundet in Jahren):	80
GND (nach ImmowertV 2021, Anlage 1):	80
Relatives Alter (real):	1

> 0,6 daher gilt für die Ableitung der Restnutzungsdauer:

$$RND = a \times \frac{Alter^2}{GND} - b \times Alter + c \times GND$$

Ermittlung der relativen Restnutzungsdauer nach ImmoWertV 21, Anlage 2, II.Abs(2)

Die modifizierte Restnutzungsdauer wird in dem Fall ermittelt nach der obigen Formel, in welche die Gesamtnutzungsdauer (GND) als auch das reale Alter und die in der folgenden Tabelle entnommenen Faktoren a, b und c eingesetzt werden.

Modernisierungspunkte	a	b	c	Ab rel.Alter
1	1,25	2,625	1,525	0,6

Die abgeleitete Restnutzungsdauer beträgt damit:	**12**

Die Restnutzungsdauer des Bewertungsabschnitts wird damit abgeleitet mit 12 Jahren; die relative Restnutzungsdauer mit 15%.

EINBEZUG DER AKTUELLEN PREISENTWICKLUNGEN - MARKTÜBLICHE ZU UND ABSCHLÄGE

Seit dem Bewertungsstichtag der im Landesgrundstücksmarktbericht genutzten Modelle (1.1.2024) zur Sachwertfaktoren- und Liegenschaftszinsableitung gab es erhebliche, wertrelevante Marktbewegungen.

Unter Zuhilfenahme der Indexreihen des "Preisindizes für Wohnimmobilien nach Kreistypen" des Statistischen Bundesamts (Stand: 4. Vierteljahr 2025 und der Ein Kategorisierung des Kreistyps unter Zuhilfenahme der Referenztabellen zu Raumgliederungen des BBSR (Bundesinstititut für Bau-, Stadt- und Raumforschung), wird hierbei ein Umrechenfaktor abgeleitet, der die aktuellen Marktpreisentwicklungen abbildet.

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

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

Einordnung des Kreises des Bewertungsobjekts als "ländlicher Kreis mit Verdichtungsansätzen"

Nebenrechnung - Preisentwicklung

Preisindex für Ein- und Zweifamilienhäuser in "ländlicher Kreis mit Verdichtungsansätzen".

Quelle: "Preisindex für Wohnimmobilien nach Kreistypen" des Statistischen Bundesamtes; Stand: 4. Vierteljahr 2025

Stichtag des Modells im Landesgrundstücksmarktbericht des Landes Rheinland-Pfalz 2025	1.1.2024
Preisindex - 1. Vierteljahr 2024	139,9
Preisindex - 4. Vierteljahr 2025	145,4

$$f = \frac{145{,}4}{139{,}9}$$

f= 1,0393

ABLEITUNG DES VERKEHRS-/MARKTWERTES AUS DEN VERFAHRENSERGEBNISSEN (BEGRÜNDUNG EVTL. ERFODERLICHEN ZU- UND ABSCHLÄGEN VOM ERTRAGSWERT, MARKTANPASSUNG SACHWERT ODER VERGLEICHSWERT)

PLAUSIBILISIERUNG DES SACHWERTES ÜBER DEN ERTRAGSWERT

Der zur Plausibilisierung des Sachwertverfahrens genutzte Ertragswert wird zur Überprüfung ungerundet ins Verhältnis zu selbigem gesetzt

193.955,13 € (SW) / 197.426,03 € (EW) = 0,982

Daraus ergibt sich eine Abweichung von 1,76%.

Das Ergebnis wird daher vom Sachverständigen als plausibel angesehen

ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES

Das hier genutzte primäre Wertermittlungsverfahren, für das Bewertungsobjekt, ist das Sachwertverfahren. Ihm kommt in der Ableitung des schlussendlichen Verkehrswerts die Hauptrolle zu (Einrechnung 100%). Der zur Stützung herangezogene Ertragswert wird zur Plausibilisierung genutzt und fließt nicht in die Ableitung des Verkehrswerts ein (Einrechnung 0%).

193.955,13 € x 100% + 197.426,03 € x 0% =**193.955,13 €**

gerundet: 195.000,00 €

Der Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks in Im Eck 10, 54439 Helfant

Flur:	Flur 12
Flurnummer:	Nr. 73
Gemarkung:	Helfant

Wird zum Wertermittlungsstichtag, dem 12. Mai 2026 auf rund

195.000,00 €

In Worten:

einhundertfünfundneunzigtausend Euro

geschätzt

DATUM, STEMPEL, UNTERSCHRIFT

Konz, den 28. Mai 2026

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

HINWEISE ZUM URHEBERRECHTSSCHUTZ UND ZUR HAFTUNG

Dieses Gutachten entstand zur Ermittlung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache Aktenzeichen 23 K 17/26 aufgrund des entsprechenden Beschlusses des Amtsgericht Trier vom 18.3.2026.

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 150.000,00 EUR begrenzt.

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

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

BESCHREIBUNG DER GETROFFENEN ANNAHMEN

Es werden, wenn Annahmen getroffen werden, ausdrücklich darauf hingewiesen. Die Angaben des Auftraggebers wurden entsprechend im Gutachten erwähnt. Es gab nach augenscheinlicher Prüfung keine offensichtlichen Hinweise auf deren Unplausibilität, weswegen sie als begründete Annahmen in das Gutachten einfließen, auf denen z.T. die Ableitung oder Einschätzung der Einflussgrößen abgestellt sind.

Insbesondere die Angaben zur Bruttogeschossfläche, der Wohnfläche und dem Zustand des Gebäudes im Inneren basieren weitestgehend auf plausiblen Annahmen und/oder Planunterlagen.

Das Gebäude als auch die Außenanlagen konnte zum Ortstermin nicht begangen werden. Ein Aufmaß wurde nicht erstellt.

ERGÄNZENDE ANLAGEN

LITERATURVERZEICHNIS

Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz – 2023 (LGMB 2023)

Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz – 2025 (LGMB 2025)

Sprengnetter, Lehrbuch und Kommentar, Teil 5-16

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

Bildkommentar DIN 276 / DIN 277

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) - vom 24. November 1998.

ANLAGENVERZEICHNIS

Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

Bebauungsplan (ohne Maßstab)

Liegenschaftsplan 1:1.000

Übersichtsplan 1:10.000

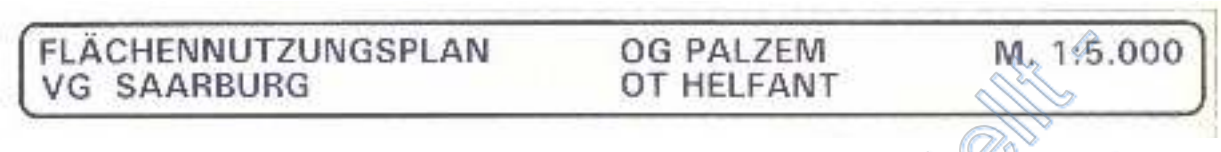
Regionalkarte 1:50.000

Fotos um das Bewertungsobjekt

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

PLÄNE ZUM BEWERTUNGSOBJEKT

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (OHNE MAßSTAB)



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

BEBAUUNGSPLAN (OHNE MAßSTAB)

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

ÜBERSICHTSPLAN (MAßSTAB 1:10.000)



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

Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000

Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m

0 1.000 m

Regionalkarte in verschiedenen Maßstäben. Die Regionalkarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar

Die Regionalkarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:20.000 bis 1:100.000 angeboten.
Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.
Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2026

REGIONALKARTE (MAßSTAB 1:50.000)



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

Maßstab (im Papierdruck): 1:50.000

Ausdehnung: 8.500 m x 8.500 m

0 5.000 m

Regionalkarte in verschiedenen Maßstäben. Die Regionalkarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar

Die Regionalkarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:20.000 bis 1:100.000 angeboten.
Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.
Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2026

LIEGENSCHAFTSKARTE (MAßSTAB 1:1000)

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

BERECHNUNGEN, FOTOS UND DERGLEICHEN

BILDER VOM BEWERTUNGSOBJEKT/KONTEXT



Rückwärtiger Blick auf das Grundstück

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



Zugang auf dem rückwärtigen Bereich des Grundstücks

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



Bewertungsobjekt von der Straße aus

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



Bewertungsobjekt von der Straße aus

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



Bewertungsobjekt von der Straße aus

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



Blick auf einen der beiden Scheunenbereiche

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



Blick auf einen der beiden Scheunenbereiche

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



Zugang zum Wohnbereich

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



Blick auf das Bewertungsobjekt

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



Flurstück 72 vor dem Zugang (nicht Teil des Bewertungsgrundstücks)

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



Zugang zum Scheunenberech rechts (von Zugangsbereich aus gesehen)

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



Zuwegung zum Wohngebäude

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



Exemplarischer Erhaltungszustand der Fenster, die nicht durch heruntergelassene Rolladen einsehbar sind.

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



Zugangstreppe zum Wohngebäude

Von immobilienpool.de freigegeben zur
Weitergabe an oder Verwendung durch
Dritte ist untersagt!



Zugangstreppe zum Wohngebäude

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



Blick in den unterkellerten Sockel

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



Kellerstruktur unterhalb der Wohnung von außen fotografiert (wurde nicht begangen), mit sichtbarem, massivem Instandhaltungsstau.

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



Kellerstruktur unterhalb der Wohnung von außen fotografiert (wurde nicht begangen), mit sichtbarem, massivem Instandhaltungsstau.

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



Zugang zum Kellerbereich (wurde nicht begangen)

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



Nebeneingang zum links liegenden Scheunenbereich (vom Eingangsbereich aus gesehen)

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



Nebeneingang zum links liegenden Scheunenbereich (vom Eingangsbereich aus gesehen)

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



Scheunenbereich (links vom Eingangsbereich aus gesehen) mit z.T. zerfallenem Dach und Mauerwerk

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