



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!**

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB

Bewertungsobjekte:

Einfamilienhaus mit Doppelgarage, ehem. Mistkaute, mit einem Poolhaus und einem Außenschwimmbad bebaute Grundstück

Zweck der Gutachtenerstellung:

Zwangsvorsteigerung

Grundbuch- und Katasterangaben mit Wirtschaftsart und Lage mit Grundstücksgröße:

Amtsgericht Saarburg, Grundbuch von Wehr (Saar), Blatt 715, Ifd. Nr. 1: Gemarkung Wehr (Saar), Flur 1, Flurstück 2, Erholungsfläche Rosenbergstraße, Größe 370,00 m² und der Ifd. Nr. 2: Gemarkung Wehr (Saar), Flur 1, Flurstück 3, Gebäude- und Freifläche Rosenbergstraße 4, Größe 531,00 m²

Derzeitige Eigentümer:

Anonymisiert

Auftraggeber:

Amtsgericht Trier

Aktenzeichen:

23 K 64/25

Wertermittlungsstichtag:

21.07.2025



Der unbelastete Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB für das mit einem Einfamilienhaus mit Doppelgarage, ehem. Mistkaute, mit einem Poolhaus und einem Außenschwimmbad bebaute Grundstück gelegen beim Amtsgericht Saarburg, Grundbuch von Wehr (Saar), Blatt 715, Ifd. Nr. 1: Gemarkung Wehr (Saar), Flur 1, Flurstück 2, Erholungsfläche Rosenbergstraße, Größe 370,00 m² beträgt als Einzelwert 132.231,00 € und für die Ifd. Nr. 2: Gemarkung Wehr (Saar), Flur 1, Flurstück 3, Gebäude- und Freifläche Rosenbergstraße 4, Größe 531,00 m² beträgt als Einzelwert 189.769,00 €, in der Summe zum Wertermittlungsstichtag 21.07.2025 ermittelt in Höhe von

322.000,00 €

Raunheim am Main, den 04.08.2025

Ausfertigung Nr. 1 von 3:

Dieses Gutachten enthält 52 Seiten mit 18 Anlagen mit insgesamt 68 Seiten. Das Gutachten wurde in 3-facher Ausfertigung erstellt, davon ein Archivstöck für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

| Nr. | Abschnitt | Seite |
|-------|---|-------|
| | 1. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse..... | 4 |
| | 2. Allgemeine Angaben | 5 |
| 2.1 | Gegenstand des Gutachtens, Auftraggeber, Zweck und Wertermittlungsstichtag | 5 |
| 2.2 | Objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte..... | 6 |
| | 3. Grundstücksbeschreibung / rechtliche Gegebenheiten..... | 9 |
| 3.1 | Tatsächliche Eigenschaften und demografische Entwicklung..... | 9 |
| 3.1.1 | Großräumige Lage (Makrolage)..... | 9 |
| 3.1.2 | Örtliche Lage (Mikrolage) mit Infrastruktur und Perspektiven..... | 11 |
| 3.1.3 | Umwelteinflüsse | 15 |
| 3.2 | Zustand des Wertermittlungsobjekts | 16 |
| 3.2.1 | Gestalt und Form..... | 16 |
| 3.2.2 | Baugrund, Straßenart, Grenzverhältnisse, Entwicklungs- und Erschließungszustand etc. | 16 |
| 3.3 | Rechtliche Gegebenheiten | 16 |
| 3.3.1 | Privatrechtliche Vorschriften und Vereinbarungen | 16 |
| 3.3.2 | Grundbuch..... | 16 |
| 3.4 | Öffentlich - rechtliche Vorschriften | 17 |
| 3.4.1 | Baulisten, Denkmalschutz und Beschränkungen | 18 |
| 3.4.2 | Bauplanungsrechtliche Situation | 17 |
| 3.4.3 | Bauordnungsrechtliche Situation | 19 |
| | 4. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen | 20 |
| 4.1 | Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung | 20 |
| 4.2 | Einfamilienhaus | 21 |
| 4.2.1 | Art des Gebäudes, Erweiterungsmöglichkeiten, Modernisierungen | 21 |
| 4.2.2 | Gebäude, Nutzungseinheiten, Raumaufteilung | 22 |
| 4.2.3 | Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) | 23 |
| 4.2.4 | Allgemeine technische Ausstattung | 24 |
| 4.2.5 | Raumausstattungen und Ausbauzustand | 25 |
| 4.2.6 | Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes | 27 |
| 4.2.7 | Außenanlagen | 27 |
| | 5. Wertbestimmende technische und wirtschaftliche Daten | 28 |
| 5.1 | Verwendete Unterlagen | 28 |
| 5.2 | Bebaute Fläche (BF) des Grundstücks | 28 |
| 5.3 | Grundflächenzahl (GRZ) | 28 |
| 5.4 | Geschossflächenzahl (GFZ) | 28 |
| 5.5 | Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) | 28 |
| 5.6 | Bruttogrundfläche (BGF) des zu bewertenden Einfamilienhauses mit Nebengebäude | 28 |
| 5.7 | Wohn-, und Nutzflächenberechnung des Einfamilienhauses | 28 |
| 5.8 | Nutzflächenberechnung der Nebengebäude | 28 |

| | |
|--|-----------|
| 6. Wertermittlung Verkehrs-/Marktwertermittlung zum Stichtag 21.07.2025 | 29 |
| 6.1 Grundsätze zur Auswahl der Wertermittlungsverfahren | 29 |
| 6.2 Verfahrenswahl mit Begründung | 30 |
| 6.3 Vergleichspreise unbebauter und bebauter Grundstücke | 30 |
| 6.4 Ermittlung des Bodenwerts | 31 |
| 6.4.1 Abweichung vom Bodenrichtwert | 32 |
| 6.4.2 Bodenwert im bebauten Zustand, Teilgrundstücksfläche Nr. 1, Flurstück 2 | 33 |
| 6.4.3 Bodenwert im bebauten Zustand, Teilgrundstücksfläche Nr. 2, Flurstück 3 | 33 |
| 6.4.4 Absoluter Bodenwert | 33 |
| 6.5 Ermittlung des Marktwerts unter Anwendung des Sachwertverfahrens | 34 |
| 6.5.1 Grundlagen des Sachwertverfahrens gemäß §§ 35 bis 39 ImmoWertV | 34 |
| 6.5.2 Eingangserörterung für die Sachwertermittlung | 36 |
| 6.5.3 Sachwertermittlung | 41 |
| 6.6 Ermittlung des Marktwerts unter Anwendung des Ertragswertverfahrens | 44 |
| 6.6.1 Grundlagen des Ertragswertverfahrens gemäß §§ 27 bis 28 ImmoWertV | 44 |
| 6.6.2 Eingangserörterung für die Ertragswertermittlung | 46 |
| 6.6.3 Ertragswertermittlung | 50 |
| 6.7 Verfahrensergebnisse Sachwert und Ertragswert | 51 |
| 6.8 Verkehrswert (Marktwert) zum Wertermittlungsstichtag 21.07.2025 | 52 |
| 7. Karten | 53 |
| 7.1 Übersichtskarte | 53 |
| 7.2 Straßenkarte | 54 |
| 7.3 Liegenschaftskarte | 55 |
| 7.4 Orthophoto / Luftbild | 56 |
| 8. Photos | 57 |
| 8.1 Photos Außenansicht | 57 |
| 8.2 Photos Innenansicht Einfamilienhaus Erdgeschoss | 60 |
| 8.3 Photos Innenansicht Einfamilienhaus 1 Obergeschoss | 62 |
| 8.4 Photos Innenansicht Einfamilienhaus Dachgeschoss | 63 |
| 9. Planunterlagen | 64 |
| 9.1 Planunterlage Erdgeschoss | 64 |
| 9.2 Planunterlage 1 Obergeschoss | 65 |
| 9.3 Planunterlage Dachgeschoss | 66 |
| 10. Wohn- und Nutzflächenberechnung | 67 |
| 10.1 Einfamilienhaus Wohnfläche | 67 |
| 10.2 Einfamilienhaus Wohnfläche Dachgeschoss | 67 |
| 10.3 Einfamilienhaus Nutzfläche Kellergeschoss | 67 |
| 10.4 Doppelgarage Nutzfläche | 68 |
| 10.5 Poolhaus Nutzfläche | 68 |
| 10.6 Ehemalige Mistkaute Nutzfläche | 68 |

Anmerkungen:

Die Sachverständige hat an diesem Gutachten einschließlich Anhang und Fotografien ein persönliches Verwaltungsrecht. Das Gutachten wurde nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck erstellt. Dieses vorliegende Gutachten darf ohne schriftliche Genehmigung der Sachverständigen nicht reproduziert, verwertet, verwendet, modifiziert, weitergegeben, veröffentlicht oder übersetzt werden. Sämtliche Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten darf ohne Einwilligung der unterzeichnenden Sachverständigen nicht getrennt werden. Eine Ausfertigung des Gutachtens wird im Büro archiviert.

1. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

| | |
|-------------------------|---|
| Wertermittlungsstichtag | 21.07.2025 |
| Qualitätsstichtag | 21.07.2025 |
| Ortstermin | 21.07.2025 |
| Objekte: | |
| Einfamilienhaus: | 237,00 m ² Wfl., 92,88 m ² Nfl. |
| Doppelgarage: | 41,93 m ² Nfl. |
| Ehem. Mistkaute: | 36,51 m ² Nfl. |
| Poolhaus: | 36,98 m ² Nfl. |
| Außenschwimmbad: | 16,00 m ² (0,50) Wfl. |

Sachwertverfahren:

| | |
|--|--|
| Vorläufiger Sachwert: | 318.182,49 € |
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: | |
| - Anpassung der bes. objektspezifischen Grundstücksmerkmale nach § 8 Abs. 8 ImmoWertV Sachwert: | + 3.584,41 € 321.766,90 € rd. 322.000,00 € |

Ertragswertverfahren:

| | |
|--|---|
| Vorläufiger Ertragswert: | 340.685,53 € |
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: | |
| - Anpassung an die Allgemeinen Wertverhältnisse nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV - Anpassung der bes. objektspezifischen Grundstücksmerkmale nach § 8 Abs. 8 ImmoWertV Ertragswert: | - 22.716,78 € + 3.584,41 € 321.550,16 € rd. 322.000,00 € |

| | |
|--------------------------|---------------------|
| Verkehrswert (Marktwert) | 322.000,00 € |
|--------------------------|---------------------|

| | |
|---|---------------------|
| Bodenwert bebaute Teilgrundstücksfläche Nr. 1 im Norden gelegen 113,85 €/m ² x 370,00 m ² : | 42.124,50 € |
| Bodenwert unbebaute Teilgrundstücksfläche Nr. 2 im Süden gelegen 113,85 €/m ² x 531 m ² : | 60.454,35 € |
| Bodenwert absolut: | 102.578,85 € |

2. Allgemeine Angaben

2.1 Gegenstand des Gutachtens, Auftraggeber, Zweck und Wertermittlungsstichtag

| | |
|---|--|
| Gegenstand des Gutachtens: | Zu bewerten ist das mit einem Einfamilienhaus mit Doppelgarage, ehem. Mistkaute, einem Poolhaus und einem Außenschwimmbad, bebaute Grundstück |
| Adresse des Bewertungsobjekts: | 54439 Palzem - Wehr (Saar) Rosenbergstraße 4 |
| Auftraggeber, Auftragsdatum: | Mit Beschluss vom 01.07.2025 beauftragte das Amtsgericht die Sachverständige mit Schreiben vom 02.07.2025. |
| Auftragsinhalt, Verwendungszweck: | Erstellung eines Verkehrsgutachtens gemäß § 194 BauGB für die Zwangsversteigerung. |
| Qualitätsstichtag (Bestand und Zustand): | Der Qualitätsstichtag gemäß § 2 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht 21.07.2025. |
| Wertermittlungsstichtag: | Der Wertermittlungsstichtag gemäß § 2 Abs. 4 ImmoWertV ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist 21.07.2025. |
| Tag der Ortsbesichtigung: | 21.07.2025 |
| Teilnehmer am Ortstermin: | Am 21.07.2025 in der Zeit von 9.00 Uhr – 11.45 Uhr Herr Anonymisiert, die Sachverständige selbst nebst Mitarbeiter Herr Anonymisiert M. Sc. d. Wirtschaftswissenschaften (Assistent). |
| Umfang der Besichtigung: | Das bebaute Grundstück konnte vollständig besichtigt werden. |
| Örtliche Aufnahme und Wohnflächenermittlung im Ortstermin: | Die Sachverständige selbst, nebst Assistent, unter Aufsicht der Sachverständigen. |
| Ende der Recherche: | 01.08.2025 |
| Beweisbeschluss: | Auftrag vom 02.07.2025 zur Erstellung eines Gutachtens über den Verkehrswert gemäß § 74a ZVG des und Beschluss vom 01.07.2025. |
| Einzelwerte: | Die Einzelwerte betragen, eingetragen im Grundbuch von Wehr (Saar), Blatt 715: der lfd.: Nr. 1: Gemarkung Wehr (Saar), Flur 1; Flurstück 2, Erholungsfläche Rosenbergstraße, Größe: 370 m ² : 132.231,00 € , der lfd.: Nr. 2: Gemarkung Wehr (Saar), Flur 1; Flurstück 3, Erholungsfläche Rosenbergstraße 4, Größe: 531 m ² : 189.769,00 € . |
| Überbauten: | Evtl. vorhandene überbauten sind dem Stammgrundstück zuzuordnen. Es gibt keine Überbauten. |

2.2 Objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte

Wertermittlungsgrundlagen und Literatur:

- Baugesetzbuch (BauGB), in der Bekanntmachung vom 23.09.2024 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) m.W.v. 01.01.2024; Stand: 08.07.2024 aufgrd. D. Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176, ber. Nr. 214);
- Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023;
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.05.2010 (BGBl. I 2010 S. 639), geändert durch Art. 16 des Gesetz vom 26.11.2019 (BGBl. I 2019 S. 1794) außer Kraft getreten. Am 01.01.2022 in Kraft getreten.
- Betriebskostenverordnung (BetrKV), Artikel 2 der Verordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346) in Kraft getreten am 01.01.2004 zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.10.2023 (BGBl. I S. 280) m.W.v. 01.01.2024;
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), Artikel 1 des Gesetzes vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), in Kraft getreten am 01.03.1999 zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306) m.W.v. 04.03.2021;
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909, 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07.04.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 109) geändert worden ist;
- Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz, (letzte Veröffentlichung);
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1989 (GVBl. GVBl. S. 365) zuletzt geändert am 26.11.2024 (GVBl. S. 365);
- Wohnflächenverordnung (WoFlV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346);
- Ortlches Starkregen- und Hochwasserkonzept für die Verbandsgemeinde Saarburg-Kell, Ortsgemeinde Palzem,
- Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz -GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280) geändert worden ist;

- Kleiber (2023): Verkehrswertermittlung von Grundstücken Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, (10. Aufl.).
- Kleiber, ImmoWertV (2021) Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken (14. Aufl.).
- Kleiber, Marktwertermittlung nach ImmoWertV Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken (10. Aufl.).

Von der Auftraggeberin wurden für die Gutachtenerstellung folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Schreiben des Amtsgerichts Trier vom 02.07.2025;
- Beschluss des Amtsgerichts Trier vom 01.07.2025;
- Liegenschaftskarte vom 12.05.2025.

Für die Gutachtenerstellung - lung wurden folgende Unterlagen, Erkundungen und Informationen eingeholt:

- Auszug der Übersichtskarte, Regionalkarte, Liegenschaftskarte und Orthofoto/Luftbild vom 17.07.2025;
- Grundbucheintrag des Amtsgerichts Saarburg vom 15.07.2025;
- Auskunft aus dem Bauaufsichtsamt vom 09.07.2025;
Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis vom 16.07.2025;
- Auszug aus der Bodennachtwertauskunft und Bodenrichtwertkarte vom 17.07.2025;
Maileingang vom Bauamt der Verbandsgemeinde Saarburg-Kell das keine Bauunterlagen existieren vom 16.07.2025.
- Maileingang vom Kreisbauamt der Kreisverwaltung Trier-Saarburg das keine Bauunterlagen existieren vom 17.07.2025,
Erschließungsbeitragsauskunft vom 08.07.2025;
- Bauplanungsrechtliche Auskunft vom 11.07.2025.
- Kaufpreise konnten nicht abgefragt werden aufgrund der verschiedenen Arten der Objekte die sich auf dem Grundstück befinden, waren keine anderen Vergleichspreise anwendbar.

Urheberschutz:

Alle Rechte vorbehalten. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Mieter:

keine

Zwangsverwalter:

kein

Vom Eigentümer wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

keine

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:

Durch den Mitarbeiter wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:
- Mithilfe beim Aufmaß im Ortstermin,
- Entwurf der Makro-, und Mikrolage.
- Überprüfung der o.g. Tätigkeiten erfolgten durch die Sachverständige.

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

3. Grundstücksbeschreibung / rechtliche Gegebenheiten

3.1 Tatsächliche Eigenschaften und demografische Entwicklung

3.1.1 Großräumige Lage (Makrolage)

| | |
|------------------------|---|
| Bundesland: | Rheinland-Pfalz |
| Landkreis: | Trier-Saarburg |
| Verbandsgemeinde: | Saarburg-Kell |
| Ortsgemeinde: | Palzem |
| Ortsteil / Ortsbezirk: | Wehr (Saar) |
| Ort und Wirtschaft: | Wehr liegt an der Obermosel, die hier die Grenze zu Luxemburg bildet. Die hauptsächlichen Wirtschaftszweige sind der Weinbau und der Tourismus. |

Demografische Struktur: Da für den Ortsteil Wehr keine Daten bezüglich demografischer Struktur zur Verfügung standen, wird sich im folgendem auf die Daten von der Ortsgemeinde Palzem bezogen. Stichtag der Datenerhebung ist der 31.12.2022¹. Palzem weist 1.557 Einwohner auf. Bezuglich der Gesamtfläche von 21,34 km² ergibt sich eine **Bevölkerungsdichte von 72,96 Einwohnern pro km²** und der 7.346. Platz auf der Liste der am dichtesten besiedelten Gemeinden in Deutschland. Damit ist Palzem eine Stadt mit geringer Besiedlungsdichte². Im Jahr 2022 gab es in Palzem neun Geburten. Dem stehen im gleichen Jahr elf Todesfälle gegenüber. Das Durchschnittsalter der Einwohner von Palzem beträgt 45,00 Jahre und liegt damit über dem bundesweiten Durchschnitt von 44,7 Jahren. Bezuglich der Altersstruktur lässt sich die Bevölkerung von Be-scheid wie folgt einteilen:

- Unter 3 Jahren: 31 (männlich: 14, weiblich: 17)
- 3-5 Jahre: 31 (männlich: 18, weiblich: 13)
- 6-9 Jahre: 34 (männlich: 16, weiblich: 18)
- 10-14 Jahre: 84 (männlich: 48, weiblich: 36)
- 15-17 Jahre: 61 (männlich: 29, weiblich: 32)
- 18-19 Jahre: 27 (männlich: 10, weiblich: 17)
- 20-24 Jahre: 71 (männlich: 41, weiblich: 30)
- 25-29 Jahre: 79 (männlich: 41, weiblich: 38)
- 30-34 Jahre: 94 (männlich: 48, weiblich: 46)
- 35-39 Jahre: 115 (männlich: 64, weiblich: 51)
- 40-44 Jahre: 115 (männlich: 60, weiblich: 55)
- 45-49 Jahre: 122 (männlich: 65, weiblich: 57)
- 50-54 Jahre: 128 (männlich: 70, weiblich: 58)
- 55-59 Jahre: 129 (männlich: 62, weiblich: 67)

¹ Hinweis: Stichtag der Datenerhebung ist der 31.12.2022, soweit nichts anderes angegeben.

² Laut der amtlichen Einteilung des Verstädterungsgrades.

- 60-64 Jahre: 125 (männlich: 62, weiblich: 63)
- 65-74 Jahre: 189 (männlich: 95, weiblich: 94)
- 75 Jahre und älter: 122 (männlich: 55, weiblich: 67)

Arbeitssituation: Palzem hat insgesamt 426 lohn- und einkommensteuerpflichtige Personen (Stand: 2018). In Palzem sind insgesamt zehn Personen arbeitslos gemeldet, darunter drei Langzeitarbeitslose, die mindestens ein Jahr lang arbeitslos sind. Es gibt in Palzem zwei junge Arbeitslose unter 25 Jahren und ältere Arbeitslose ab 55 Jahren, die in der Gesamtzahl der zehn Arbeitslosen bereits enthalten sind.

Haushaltsgröße (Wohnsituation im Bescheid): Es existieren in Palzem insgesamt 584 Wohngebäude. Darunter sind 486 Einfamilienhäuser, 75 Zweifamilienhäuser und 23 Mehrfamilienhäuser. Die gesamte Wohnfläche in Palzem beträgt 102.700 Quadratmeter (qm).

Die Gesamtzahl an Wohnungen in Palzem liegt bei 655. Aufgeteilt nach der Anzahl der Zimmer ergeben sich folgende Zahlen:

- 6 Wohnungen mit 1 Zimmer
- 6 Wohnungen mit 2 Zimmern
- 47 Wohnungen mit 3 Zimmern
- 82 Wohnungen mit 4 Zimmern
- 108 Wohnungen mit 5 Zimmern
- 137 Wohnungen mit 6 Zimmern
- 269 Wohnungen mit 7 oder mehr Zimmern

Hierbei muss beachtet werden, dass auch Einfamilienhäuser als eine Wohnung und Zweifamilienhäuser als zwei Wohnungen gerechnet werden. Bezuglich der Größe der Wohnungen wurde letztmalig im Rahmen des Zensus im Jahr 2011 die Anzahl der Wohnungen festgestellt. Die nächste Erhebung dieser Art fand im Jahr 2022 statt, wobei die Ergebnisse noch nicht veröffentlicht wurden.

Leerstandsquote:

Im Jahr 2022 wies der Landkreis Trier-Saarburg eine Leerstandsquote zwischen 4 % und 6 % auf. Deutschlandweit betrug die Leerstandsquote für dasselbe Jahr 4,5%.⁷

⁷ Quelle: Deutschlandatlas herausgegeben vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen Referat S III 1 - Grundsatzangliegenheiten Raumordnung, Raumentwicklung Krausenstraße 17 – 18 10117 Berlin, Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Zensus 2022 – Gebäude- und Wohnungszählung <https://www.deutschlandatlas.bund.de/DE/Karten/Wie-wir-wohnen/048-Wohnungsleerstand.html>

Überörtliche Anbindung / Entfernung:

Nächstgelegene größere Städte:

Luxemburg: ca. 18 km westlich (Luftlinie entfernt).
Saarburg: ca. 13 km östlich (Luftlinie entfernt).
Trier: ca. 26 km nordöstlich (Luftlinie entfernt).
Merzig: ca. 25 km südöstlich (Luftlinie entfernt).
Konz: ca. 19 km nordöstlich (Luftlinie entfernt).

Bundesstraßenausfahrt: über die Bundesstraße 419 nordöstlich ca. 0,7 km (Luftlinie entfernt).

Autobahnausfahrt:

Über die Autobahn A 1 (ca. 8,33 km Luftlinie entfernt) nördlich ist Wehr an das Fernstraßenetz angebunden.

Flughafen: Flughafen Luxemburg, ca. 13 km nordwestlich (Luftlinie entfernt).

3.1.2 Örtliche Lage (Mikrolage) mit Infrastruktur und Perspektive

Ortsteil:

Wehr, ist ein Ortsteil und ein Ortsbezirk der Ortsgemeinde Palzem im Landkreis Trier-Saarburg in Rheinland-Pfalz. Der Ort liegt an der Obermosel, die hier die Grenze zu Luxemburg bildet. Nachbarorte neben Palzem selbst im Süden sind der Palzemer Ortsbezirk Helfant im Osten, die Ortsgemeinde Wincheringen im Nordosten, sowie die direkt auf der gegen-überliegenden Seite der Mosel liegende luxemburgische Ortschaft Hétermillen, die zur Gemeinde Stadt Bredimus gehört. Das zu bewertende Objekt liegt im Westen von Wehr.

Bushaltestelle:

Die am nächsten gelegene Bushaltestelle heißt "Ober der Kirch" und befindet sich in Wehr und ist ca. 155 m (Luftlinie entfernt). An dieser Bushaltestelle halten die Linien 245 und 243. Die Buslinie 245 fährt folgende Orte an: Wehr, Helfant, Esingen, Dilmar, Kreuzweiler, Palzem, Beuren, Kirf, Meurich, Kollesleuken, Freudenburg und Saarburg. Buslinie 243 fährt folgende Orte an: Wincheringen, Wehr, Palzem, Kreuzweiler, Dilmar, Esingen, Helfant.

Bahnhof:

Wehr (Mosel), Bahnhof ca. 0,29 km südwestlich (Luftlinie entfernt), verkehren folgende Linien-Züge: RB81 und RB82.

Parkmöglichkeiten Rosenbergstraße 4:

Das Objekt befindet sich auf der südlichen Straßenseite. Es gibt keine Parkmöglichkeiten für die Anwohner auf der Straße. Es ist keine Parkraumbewirtschaftungszone ausgewiesen.

Lagequalität (Wohn- und Geschäfts- und Bürolage): Als Wohnlage gut geeignet, als Geschäfts- und Bürolage sowie Gewerbe- und Industrielage geeignet.

Nachbarschaft und Umgebungsbebauung:

Gegenüber nördlich gelegenes zweigeschossiges Wohnhaus und ein weiteres großes zweigeschossiges Wohnhaus, westlich gelegenes größeres zweigeschossiges ehem. Bauernhofhaus mit angebautem Wohnhaus und größeres dreigeschossiges Wohnhaus, östlich gelegenes eingeschossiges Wohnhaushaus und moderneres zweigeschossiges Wohnhaus. Südlich gelegenes modernes eingeschossiges Einfamilienhaus und ein modernes zweigeschossiges Wohnhaus. Das Bewertungsobjekt fügt sich harmonisch in die Umgebung ein. Die Nachbarschaftsbebauung wirkt sich attraktiv auf das Objekt aus.

Infrastruktur Zustand:

Schulen: Grundschule Wincheringen ca. 3,4 km (Luftlinie entfernt) in Wincheringen. Haupt- und Sekundarschule Perl ca. 12 km (Luftlinie entfernt) in Perl. Gymnasium Saarburg ca. 12 km (Luftlinie entfernt) in Saarburg.

Kindergarten: Kindergarten Wincheringen ca. 4,2 km (Luftlinie entfernt) in Wincheringen.

Ärzte: Arzt ca. 8,5 km (Luftlinie entfernt) in Nittel. Zahnarzt ca. 12,2 km (Luftlinie entfernt) in Nittel.

Krankenhaus: Krankenhaus-Kapelle St. Franziskus ca. 11,7 km (Luftlinie entfernt) in Saarburg.

Alten- und Pflegeheim: Seniorenzentrum St. Franziskus ca. 11,6 km (Luftlinie entfernt) in Saarburg.

Apotheke: Pharmacie de Wormeldange in Koeppchen ca. 2,6 km (Luftlinie entfernt).

Lebensmittelgeschäfte: Cactus Shoppi ca. 2,4 km (Luftlinie entfernt) in Koeppchen. Netto Marken-Discount ca. 8,3 km (Luftlinie entfernt) in Nittel. ALDI SÜD ca. 7,8 km (Luftlinie entfernt) in Perl. Cactus Remich ca. 4,7 km (Luftlinie entfernt) in Remich (Luxemburg). Copal Shopping-Center ca. 10,4 km (Luftlinie entfernt) in Grevenmacher.

Drogerie: dm-Drogeriemarkt ca. 7,8 km (Luftlinie entfernt) in Besch.

Friseur: Susana Coiffure SARLS ca. 1,43 km (Luftlinie entfernt) in Greiveldange (Luxemburg).

Restaurant: Restaurant Chinois Fu-Zhou ca. 1,5 km (Luftlinie entfernt) in Ehn.

Freizeiteinrichtungen: Spielplatz 88 m (Luftlinie entfernt) in Wehr. Freiwillige Feuerwehr Wehr 102 m (Luftlinie entfernt) in Wehr. Ehn Beach Wasserski-klub ca. 1,4 km (Luftlinie entfernt) in Ehn, Wormel-

dange, Luxemburg. Basketballfeld ca. 1,1 km (Luftlinie entfernt) in Ehnen, Wormeldange, Luxemburg.

Banken: Sparkasse Trier - Filiale ca. 4,2 km (Luftlinie entfernt) in Wincheringen.

Post: Deutsche Post Filiale ca. 4,3 km (Luftlinie entfernt) in Wincheringen.

Bäckerei: "Mosella" ca. 1,41 km (Luftlinie entfernt) in Greiveldange (Luxemburg).

Infrastruktur – Perspektiven:

Die Ortsgemeinde Palzem investiert vor allem in der Erweiterung ihrer Infrastruktur. Für 2025 sind Investitionen von über 500.000 € vorgesehen, überwiegend für den Ausbau der beiden im Ortsteil Palzem gelegenen Straßen Auerstraße und Glockenstraße.

Wohnlage:

Das Wertermittlungsobjekt liegt in einer guten Wohnlage.

Immobilienmarkt, Angebot und Nachfrage auf dem Grundstücksmarkt:

Entwicklung der Preisniveaus (Mediane in Tsd. €) für bebautes Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

Die vorliegende Abbildung zeigt die Entwicklung der Preisniveaus (Mediane in Tsd. €) für bebaute Ein- und Zweifamiliengrundstücke in Rheinland-Pfalz, gruppiert nach Marktsegmenten jeweils zum 01.01. des Jahres (Datengrundlage: ca. 225.000 Kaufpreise, Stand: 30.09.2024).

Im Gesamten ist zu erkennen, dass der durchschnittliche Verlauf der Kurve für ganz Rheinland-Pfalz bis zum Jahr 2022 eine Steigerung der Kaufpreise von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern von rd. 83 % aufzeigt. Seit dem Jahr 2016 weist die Kurve im Vergleich zu den Vorjahren einen steileren Anstieg auf und erreicht das Maximum Mitte des Jahres 2022. Seitdem sind die Kaufpreise über alle Marktsegmente hinweg rückläufig.

Unterteilt man Rheinland-Pfalz in die oben genannten sechs Marktsegmente mit vergleichbaren Grundstücksmärkten, kann man erkennen, dass sich die durchschnittlichen Kaufpreise von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern in den einzelnen Marktsegmenten sehr unterschiedlich entwickeln. Im Marktsegment 6 steigen die durchschnittlichen Kaufpreise seit 2010 kontinuierlich an und haben sich bis Mitte 2022 mehr als verdoppelt. Dagegen sind die durchschnittlichen Preise in den Marktsegmenten 1 und 2 bis 2015 kaum gestiegen. Erst danach kommt es auch in diesen beiden Marktsegmenten zu höheren Steigerungsraten (2016 bis 2020 ein Plus von rd. 30 % und von 2020 bis 2022 von rd. 27 %).

Auch der seit 2022 eintretende Rückgang der Kaufpreise fällt in den einzelnen Marktsegmenten unterschiedlich aus. Die Preise in den Marktsegmenten, die zuvor einen starken Anstieg zeigten, geben im Vergleich auch wieder stärker nach und Bereiche mit bislang geringen Preissteigerungen (z. B. Marktsegmente 1 und 2) zeigen nur einen sehr geringen Rückgang.

Die Preisentwicklungen zwischen den eher ländlich strukturierten und den urbanen Räumen rückt etwas näher zusammen, da der Preisrückgang in den ländlicheren Gebieten nicht so stark ausfällt wie im urbanen Bereich. Ursächliche Auslöser für den Preisrückgang können u. a. das hohe bisherige Preisniveau, die Inflation, die Baukostenentwicklung, die Einkommensentwicklung, die Entwicklung der Rohstoffpreise und insbesondere die Zinsentwicklung sein.

Für den westlichen rheinland-pfälzischen Immobilienmarkt ist folgende Besonderheit wegen der Nähe zu Luxemburg zu beachten: Erwartungsgemäß weist die Stadt Trier im westlichen Rheinland-Pfalz mit bis zu 850,- €/m² die höchsten Bodenwerte für Wohnbau (Geschosswohnungsbau) in guter Lage auf und lässt sich in zwei Gemarkungen dem höchsten Marktsegment 6 zuordnen. Während das Bodenwertniveau im Umland anderer Oberzentren schnell abfällt, besitzt das grenzseitige Umland von Trier zu Luxemburg ein ungewöhnlich hohes Bodenwertniveau (überwiegend Marktsegmente 4 und 5). Aufgrund des – verglichen mit Rheinland-Pfalz – deutlich höheren Bodenwertniveaus in Luxemburg hält der Trend zum Kauf einer Immobilie auf deutschen Boden bei den Luxemburgerinnen und Luxemburgern an.

Die Käuferinnen und Käufer aus Luxemburg machen nach Angaben des örtlichen Gutachterausschusses

je nach Teilmarkt zwischen rd. 60 % und 75 % aller ausländischen Erwerbenden aus. Bezogen auf das Nachfragevolumen schien in der Vergangenheit der Zenit bereits überschritten. Die jüngsten Ergebnisse zeigen allerdings, dass die Nachfrage durch luxemburgische Käuferinnen und Käufer in allen Teilmärkten im Berichtszeitraum weiterhin hoch ist.

Das Bodenpreisniveau in Luxemburg liegt in etwa beim Zwei- bis Dreifachen des Bodenpreisniveaus im Rheinland-pfälzischen Grenzbereich.

Dieses starke Preisgefälle und das geringe Angebot in Verbindung mit einer hohen Nachfrage im Bereich des individuellen Wohnungsaus in Luxemburg sind die ausschlaggebenden Gründe für die starken Preisbewegungen im deutschen Grenzgebiet. Viele Luxemburgerinnen und Luxemburger haben ihren Wohnsitz in den deutschen Grenzraum verlegt. Aufgrund der höheren Verdienste und der damit einhergehenden höheren Kaufkraft ist dieser Käuferkreis in der Regel bereit, Preise zu bezahlen, die deutlich über dem durchschnittlichen Bodenpreisniveau in Rheinland-Pfalz liegen.

3.1.3 Umwelteinflüsse

Immissionen:

keine

Beeinträchtigungen:

keine

Straßenverkehrslärm:

kein

Fluglärm:

kein

Gefahren aus dem Untergrund:

Gemäß § 5 Abs. 4 ImmoWertV, sind neben den Lagemerkmale von Grundstücken, der Verkehrsanbindung, der Nachbarschaft, der Wohn- und Geschäftslage auch die Umwelteinflüsse zu erkunden. Nach Auskunft des Landesamts für Umwelt Rheinland-Pfalz ist auf dem zu bewertenden Grundstück mit keiner Hochwassergefährdung zu rechnen. In diesem Gutachten wird unterstellt, dass diese Gefahren, da sie flächendeckend bekannt sind, bereits in den Bodenrichtwerten eingepreist sind. Deshalb ist kein weiterer Abschlag erforderlich.

Baugrundverhältnisse:

Soweit ersichtlich, handelt es sich um normal gewachsenen, tragfähigen Baugrund ohne besondere Grundwassereinflüsse. Aus den Unterlagen gehen keine Anhaltspunkte für Gründungen, (Pfahlgründungen oder Bergschäden), hervor. Bodenuntersuchungen lagen nicht vor. Im Übrigen wird auch auf-

grund der vorhandenen Altbebauung von normalen Gründungsverhältnissen ausgegangen.

Starkregen- Hochwasservorsorge:

Das zu bewertende Objekt ist bei Starkregen nicht von einem potenziellen Starkregenzuflussweg oder einem Starkregenabflussweg betroffen.

Angaben zur Nachbarschaft des Grundstücks:

Es bestehen keine Auffälligkeiten in Bezug auf Lärm, Geruch und außergewöhnliche Nutzungen.

3.2 Zustand des Wertermittlungsobjekts

3.2.1 Gestalt und Form

Straßenfront:

Straßenfront: ca. 31,42 m breit

mittlere Tiefe:

mittlere Tiefe: ca. 28,68 m

Flurstücks Größe:

Flurstück 2: 370,00 m²,
Flurstück 3: 531,00 m².

Bemerkungen:

Trapezähnliche Grundstücksform: Das Grundstück weist eine – von der Straße aus betrachtet – abfallende Hanglage auf. Von Richtung Ost nach Richtung West.

3.2.2 Baugrund, Straßenart, Grenzverhältnisse, Entwicklungs- und Erschließungszustand etc.

Entwicklungszustand:

Ortsüblich erschlossenes, geordnetes, baureifes Land.

Erschließung gesichert über:

Das zu bewertende Objekt ist über die Straße "Rosenbergstraße 4" erschlossen.

Straßenart:

Straße ausschließlich mit Anliegerverkehr.

Straßenausbau:

Straßenfahrbahn aus Bitumenbelag, Bürgersteig ca. 0,50 breit in westlicher Richtung bestehend aus Betonsteinen, Bürgersteig ca. 1,00 m breit in östlicher Richtung bestehend aus Betonsteinen. Die Straße fällt von Nord nach Süd ab.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Elektrischer Strom, Wasser und Abwasser aus Zuleitung und Ableitung aus öffentlicher Versorgung. Kanalanschluss sowie Internetanschluss sind vorhanden.

Abgabenrechtlicher Zustand:

Bzgl. der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach Baugesetzbuch (BauGB) und Kommunalabgabengesetz (KAG) ist es zum Wertermittlungsstichtag abgabenfrei.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Grenzbebauung des Nachbargrundstücks mit Mauerwerk der ehem. Mistkaute und des Poolhauses in südlicher Richtung an dem angrenzenden Grundstücksbereichs selber.

Anmerkungen:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundssituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichspreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen werden auftragsgemäß nicht angestellt.

3.3 Rechtliche Gegebenheiten

3.3.1 Privatrechtliche Vorschriften und Vereinbarungen

Der Auftragnehmerin liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 15.07.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs keine wertbeeinflussenden Eintragungen, keine Rechte oder Belastungen vor, wie z. B. beschränkte persönliche Dienstbarkeiten, Grunddienstbarkeiten, Nachbarschaftsrecht (Überbaurecht, Fensterrecht), Dauerwohn- und Dauernutzungsrecht. Das Grundstück ist zum Wertermittlungstag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

3.3.2 Grundbuch

Der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 15.07.2025 vor. Hiernach bestehen folgende Eintragungen:

Grundbuchdaten:

Grundbuch (nur auszugsweise)

Amtsgericht Saarburg,
Grundbuch von Wehr (Saar)

Blatt 715

Bestandsverzeichnis:

Ifd. Nr. 1: Gemarkung: Wehr (Saar), Flur 1 Flurstück 2, Wirtschaftsart und Lage: Erholungsfläche, Rosenbergstraße, Größe: 370,00 m²;

Ifd. Nr. 2: Gemarkung: Wehr (Saar), Flur 1 Flurstück 3, Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche, Rosenbergstraße 4, Größe: 531,00 m².

Abteilung I:

Ifd. Nr. 1 zu 1, 2: gelöscht;

Ifd. Nr. 2 zu 1, 2: Anonymisiert.

Abteilung II:

Ifd. Nr. 1 zu 1, 2: gelöscht;

Ifd. Nr. 2 zu 1, 2: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet

Abteilung III:

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

3.4. Öffentlich - rechtliche Vorschriften

3.4.1 Baulasten, Altlasten, Denkmalschutz und Beschränkungen

Baulasten: Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Anmerkung: Aufgrund der Struktur des Baulastenverzeichnisses erstreckt sich die behördliche Auskunft auf die Frage, ob Eintragungen zu Lasten der zu bewertenden Grund- bzw. Flurstücks vorhanden sind. Begünstigende Baulasten können hierdurch nicht festgestellt werden. Es ergeben sich hierzu keine entsprechenden Anhaltspunkte.

Altlastenauskunft: Bzgl. des Bodenschutzkatasters ist das zu bewertende Grundstück nicht als bodenschutzrelevante Fläche registriert. Es liegt kein Verdacht auf Altlasten vor.

Denkmalschutz: Es ergeben sich hierzu keine entsprechenden Anhaltspunkte.

3.4.2 Bauplanungsrechtliche Situation

Das Baugesetzbuch (BauGB) bezeichnet den Flächennutzungsplan als vorbereitenden, nicht rechtsverbindlichen Bauleitplan, der rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtische Ordnung enthält (§ 1 (2) BauGB).

Die nachfolgend wiedergegebenen Angaben zum Planungsrecht hat die Sachverständige erhoben.

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsgrundstückes ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Darstellungen im Bebauungsplan: Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Dabei handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB. Folgende textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan der Ortsgemeinde Palzem Teilgebiet „Altort“ sind gegeben:
Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen entsprechen den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom

14.06.2021(BGBI. I S. 1802) und der BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.1017 (BGBI. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBI. I S. 1802). Maß der baulichen Nutzung: GRZ: 0,60, GFZ: 1,2. Zahl der Vollgeschosse: max. II, Staffelgeschosse sind unzulässig.

Höhe d. baulichen Anlagen/Oberkante: 10,50 m Mindestmaße für die Größe, Breite und Tiefe von Baugrundstücken: bei einer Grundstücksteilung darf eine Mindestbreite des Baugrundstücks von 20,00 m auf einer Mindesttiefe von 25,00 nicht unterschritten werden. Die Mindestgröße des Baugrundstücks beträgt bei Teilung 500,00 m².

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen: Im Plangebiet sind je angefangene 1.000,00 m² Grundstücksfläche maximal 4 Wohnungen zulässig. Die Gesamtzahl der Wohnungen pro Baugrundstück darf dennoch 8 Wohnungen nicht überschreiten.

Ortl. Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 nr. 1 u. 2 und Abs. 6 LBauO i.d.F. vom 24.November1998 (GVBl. S. 365), zuletzt mehrfach geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 03.02.2021 (GVBl. S. 66) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB.

Dachneigung: Die Mindestdachneigung für Hauptgebäude beträgt 25 Grad.

Staffelgeschosse: Ein über die Zahl der Vollgeschosse von II hinausgehendes Staffelgeschoss ist sowohl als Vollgeschoss als auch als Nicht-Vollgeschoss nicht zulässig.

Zahl der Stellplätze: Pro Wohnung sind mindestens zwei Stellplätze auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen. Gefangene Stellplätze sind dabei nicht mitzurechnen.

3.4.3 Bauordnungsrechtliche Situation

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen tzw. unterstellt. Keine Bauunterlagen lagen vor.

4. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

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

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

Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung wurden Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer angemessenen Erforschung des Sachverhalts, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

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

In der nachfolgenden Wertermittlung werden nur Kosten für Arbeiten berücksichtigt, die das Bewertungsobjekt für die gewählte Restnutzungsdauer nutzbar machen. Grundlegende Modernisierungsarbeiten, die zu einer nachhaltigen Verlängerung der Restnutzungsdauer führen, werden nachfolgend nicht zugrunde gelegt. Für die Ermittlung des Verkehrswertes fließen Aufwendungen für Instandsetzungen etc. jedoch nur in dem Maße ein, wie sie von den Marktteilnehmern berücksichtigt werden.

Wertmäßig gefasste Aussagen über Bauschäden oder Baumängel (auch im Bewertungsteil) beruhen auf überschlägigen Berechnungen bzw. Schätzungen. Die Wertangaben sollen als Anhaltspunkte der vermuteten Beseitigungskosten der Bauschäden bzw. Baumängel dienen und stellen nicht die Kosten einer tatsächlichen Behebung der Bauschäden oder Baumängel dar.

Für einen möglichen Erwerber ist zu beachten, dass sich aus den Instandhaltungsmaßnahmen gesetzliche Verpflichtungen zur energetischen Aufwertung ergeben können. Ebenso sind bereits bestehende Nachrüstpflichten zu beachten. Nicht ausdrücklich genannte Aufwendungen hierfür sind im Gutachten nicht erfasst.

Boden- und Baugrunduntersuchungen sowie Untersuchungen auf verdeckte Baumängel wurden nicht vorgenommen. Gleichfalls wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz sowie Schadstoffbelastungen vorgenommen. Derartige Untersuchungen entsprechen nicht den Untersuchungen einer allgemeinen Grundstückswertermittlung. Bei Bedarf sind Spezialinstitute zu beauftragen.

Zubehör (§ 97 BGB), gewerbliches Inventar (§ 98 BGB) und Mobiliar (z. B. Einbauküchen oder Schränke etc.) werden nicht bewertet.

Die nachfolgende Beschreibung des in der Ortsbesichtigung festgestellten Zustandes gilt ausschließlich für den Wertermittlungstichtag **21.07.2025**.

4.2 Einfamilienhaus mit Anbau, Doppelgarage, ehem. Mistkaute und Poolhaus

4.2.1 Art des Gebäudes, Erweiterungsmöglichkeiten, Modernisierungen,

Art der Gebäude:

Einfamilienwohnhaus: zweigeschossig Gebäude mit Dachgeschoss und Unterkellerung.

Einfamilienwohnhausanbau eingeschossig mit Dachgeschoss und Unterkellerung.

Ehem. Mistkaute: ein bis zweigeschossig mit nicht ausgebautem Dachgeschoss.

Poolhaus: eingeschossiges Gebäude ohne ausgebautem Dachgeschoss.

Garage: eingeschossig, Dach als Balkon genutzt.

Baujahr:

Da Bauakten nicht zur Verfügung standen wurden alle Baujahre als fiktive Baujahre geschätzt.
Einfamilienhaus: 1966, **Anbau an das Einfamilienhaus:** 1980, **ehem. Mistkaute:** 1990, **Doppelgarage:** 2018, **Poolhaus:** 2000.

Erweiterungsmöglichkeiten:

Nur mit Rücksprache des Bauamtes.

Modernisierungen:

Einfamilienhaus: Ausbau Dachgeschoss: 2017/2018, Badezimmer im Dachgeschoss 2024, Umbauten im 1.Obergeschoss 2018, Umbauten Küche im Erdgeschoss 2020 bis 2022, Badezimmer 2017, Heizkörper erneuert 2027 bis 2018 im ganzen Haus.

Energieeffizienz:

Ein Energieverbrauchsausweis liegt nicht vor. Demnach kann der Endenergiebedarf und der Primärenergiebedarf nicht ermittelt werden. Nach heutiger Verkehrsauffassung, auch im Hinblick auf das GEG, ist eine Auswirkung auf die künftige Entwicklung der Immobilie zu erwarten. Der Endenergiebedarf konnte ermittelt werden. Der Endenergiebedarf dieses Wohngebäudes liegt bei bis zu 130 kWh/m² pro Jahr und wird in die Energieeffizienzklasse D eingetragen gemäß dem im Ortstermin an der Heizung ersichtlichen Heizungsetikett. Das Vorliegen eines Energieausweises ist auch nicht Bestandteil des Auftrags. Es wird keine Wertung vorgenommen.

Barrierefreiheit:

Es liegen für das Einfamilienhaus kaum wesentliche Anforderungen nach DIN 18040-2: 2011-09 vor. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u. a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart, etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf

die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

Raumaufteilung:

Im Erdgeschoss ist das Wohnzimmer über den Flur im Treppenhaus abgetrennt von der Wohnung im Erdgeschoss. Eine baurechtliche Genehmigung über den Ausbau des Dachgeschosses lag nicht vor.

Außenansicht:

Einfamilienhaus: Außenfassade: verputzt (Rauputz), Fenster-/ und Tür-einfassungen aus Sandstein, Sockel: Bruchstein.

Anbau: Außenfassade: Holzfachwerk mit Ausfachung, Fenster-/ und Tür-einfassungen aus Kunststoff und Holz.

Garage: Außenfassade: etwas verputzt, Fenster-/ und Tür-einfassungen aus Kunststoff.

Poolhaus: Außenfassade: glatt verputzt und gestrichen, Fenster-/ und Tür-einfassungen aus Kunststoff.

Einliegerwohnung (ehemal. Stall): Außenfassade: verputzt (Rauputz), Fenster-/ und Tür-einfassungen aus Holz.

4.2.2 Gebäude, Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Einfamilienhaus (mit Anbau): Zugang zum Kellergeschoss über seitlichem Anbau im hinteren Garten. Kellerräume: Kellerraum 1, Kellerraum 2, Heizungsraum.

Erdgeschoss:

Einfamilienhaus (mit Anbau): Flur mit Treppenhaus, Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, Flur Nr. 2, Flur, Nr. 3, Badezimmer, Hauswirtschaftsraum, Schlafzimmer mit Balkon, Terrasse.

Einliegerwohnung (ehemal. Mistkäte): Diele.

1. Obergeschoss:

Einfamilienhaus (mit Anbau): Flur mit Treppenhaus, Zimmer Nr.: 1 bis 4, Badezimmer,

Einliegerwohnung (ehemal. Mistkäte): Schlafzimmer, Badezimmer

Dachgeschoss:

Einfamilienhaus (mit Anbau): Flur mit Treppenhaus, Wohnzimmer, Zimmer Nr. 5, Badezimmer, Küche.

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

| | |
|-------------------------------|--|
| Bodenart: | unbekannt |
| Art der Gründung, Fundamente: | unbekannt |
| Konstruktionsart: | Einfamilienhaus: Massivbau, Anbau Fachwerk, ehem. Mistkaute: Fachwerkbau, |
| Treppen: | Einfamilienhaus: Massive einfache Holztreppen baujahresüblich in grau gestrichen. Treppengelände: Modernes Metallgelände. Zum Teil mit fehlenden Geländern. Ehem. Mistkaute: Massive Holztreppen, fehlendes Treppengelände. |
| Umfassungswände, Außenwände: | Einfamilienhaus: Ursprungsmauerwerk: Bruchstein, Ziegelstein, Anbau Holzfachwerk mit Ausmauerung. |
| Innenwand: | Innenwände 0,16 und 0,49 m starke Ziegelsteine, z.T. Gipskarton-Montagewände in Ständerbauweise |
| Außenputz: | Einfamilienhaus Außen vorne: Sockel Bruchstein, Wand: glatter Frankfurter Putz weiß gestrichen mit Fenster- und Türeinleibungen in Sandstein hellrosa, dunkelrosa gestrichen. Hintere äußere Wand: Sockel Bruchstein, Wand: glatter Frankfurter Putz weiß gestrichen mit Fenster- und Türeinleibungen in Sandstein hellrosa, dunkelrosa gestrichen. Anbau Zusätzlich Fachwerkholzbalken mit ausgefülltem Putz. Ehem. Mistkaute und Poolhaus: glatt verputzt und gestrichen |
| Fenster: | Überwiegend Fenster in Marantiholz, z. T. mit Rolläden, Poolhaus. Kunststofffenster |
| Fenster und Fensterbänke: | Außen: Naturstein; innen Holz weiß |
| Geschossdecken: | Holzträger Decke gemäß Statik, Holzbalkendecke, KG. Preußische Kappendecke |
| Türen: | Einfamilienhaus: Eingangstür: massive Aluminiumtür weiß mit Glastürausschnitt. Kellertür: Metalltür mit großen Glastürausschnitten. Innentüren: mittlere bis einfache Qualität und Ausstattung aus Holz oder Schiebetüren aus Glas. Poolhaus: Metalltür |

| | |
|-------------------|--|
| Dachschalung: | Ehem. Mistkaute: Eingangstür: Marantiholztür mit Glastürausschnitt |
| Dämmstoff: | Dachlattung, Konterlattung, Diffusionsoffene Unterspannbahn unbekannt, Sparren/Dachbinde Holzart gehobelt ohne Wärmedämmung, Form des Holzdaches unbekannt. |
| Dachentwässerung: | Einfamilienhaus: Dachdämmstoff Rockwool, ehem. Mistkaute: Dachdämmstoff Rockwool, andere Gebäude Dämmstoffe unbekannt. |
| Dachform: | Regenrinnen aus verzinktem Stahl, Anschluss an Entwässerungsinstallation |
| Dacheindeckung: | Einfamilienhaus: Zwerchdachform, Anbau einsseitig geneigtes Dach, ehem. Mistkaute: Flachdach (Kaltdach). Poolhaus: Flachdach leicht angeneigt vorne, hintere Anbauten Flachdach. |

| | |
|--------|--|
| Kamin: | Einfamilienhaus, Anbau und ehem. Mistkaute: Kunstschiefer auf Schalung. Poolhaus: Dachpappe. |
| | Aus Ziegelsteinen gemauert, nach Angaben des Eigentümers, sind sie nur als Dekorkamine nutzbar in den Innenräumen. |

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz.

Abwasserinstallationen: Ableitung in das kommunale Abwasserkanalnetz.

Elektroinstallation: Einfache Ausstattung, Telefonanschluss, Internetanschluss.

Heizung: Einfamilienhaus im Kellergeschoss: Zentralheizung mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Verteilung über Flachheizkörper mit Thermostatventilen. Vier Kunststofföltank innen liegend im Heizungskeller (insgesamt ca. 4.000 Liter). Viessmann Heizung Vitola 200, mit Warmwasserspeicher.

Sonstiges: Im Kellerbereich befindet sich eine chemiefreie Entfeuchtungsanlage der Firma

Warmwasserversorgung: zentral über Heizungsanlage

Sanitär-Einrichtung:

Einfamilienhaus:

Erdgeschoss:

Badezimmer: barrierefreie Dusche, Hänge-WC weiß, Waschbecken mit Spiegelschrank und Unterschrank weiß. Handtuchhalterheizung.

1.Obergeschoss:

Badezimmer: zwei braune Einzelwaschbecken, eine eingelassene braune Badewanne in gekacheltes Mauerwerk. Eingelassene höhere Duschtasse eingelassen in gekacheltes Mauerwerk. Hänge WC weiß ohne Verkleidung.

Dachgeschoss:

Badezimmer: barrierefreie Dusche, Hänge-WC weiß, Waschbecken mit Spiegelschrank und Unterschrank weiß. Handtuchhalterheizung.

Lüftungsanlage:

keine

Küchenausstattung:

Nicht in der Wertermittlung erhalten.

Grundrissgestaltung:

viele Umbauten im Innenbereich

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die vorgenannten Nutzungseinheiten sind im Wesentlichen ausstattungs- und zustandsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend zu einer Beschreibungseinheit zusammengefasst.

Bodenbeläge:

Küchen:

großformatige rechteckige Fliesen (grau) oder quadratische Fliesen (weiß mit leichten grau)

Bäder/WC's:

Fliesen quadratisch (dunkelanthrazit), Fliesen großformatige rechteckige Fliesen (hellgrau)

Wohn-, Schlafräume und Zimmer:

Laminat in grau und hellbeige in Holzoptik,

Flure:

Fliesen (anthrazit und beige),

Balkon:

Einfamilienhaus Erdgeschoss: Fliesen (beige), Balkon über der Doppelgarage: Holzbelag braun

| | |
|--------------------------------|---|
| Treppenhaus: | Treppenstufen aus Holz, Treppengeländer aus Metall und teilweise sehr locker befestigt und teilweise nicht vorhanden. Treppenabsatz aus Laminat (dunkelbraun). |
| Poolhaus: | Fliesen (weiß und grau) |
| Wandbekleidungen: | |
| Küchen: | Fliesenspiegel (weiß, leicht grau), Tapeten (weiß), hellgelb tapiziert und teilweise blau tapiziert. Fliesen (weiß neben anthrazitfarbenen Mosaiksteinen eingeleget). |
| Bäder/WC's: | Fliesen (anthrazit und weiß) verputzt und gestrichen (weiß und gelblich angehaucht). Treppen im Bad aus Backsteinen, Rigsplatten, verputzt und weiß gestrichen, Granitplatten. |
| Wohn-, Schlafräume und Zimmer: | Tapeten (überwiegend komplett weiß und teilweise weiß, teilweise beige und Magentrot oder schwarz) Tapeten (teilweise hellblau, dunkelblau und schwarz), verputzt und gestrichen (beige) tapiziert (teilweise pink und teilweise weiß), verputzt und gestrichen (weiß und grün) Tapete (teilweise grau, weiß) |
| Flure: | Verputzt und gestrichen (weiß, hellgrün, hellgelb), tapeziert (weiß, beige, grau und hellgrün). |
| Treppenhaus: | Verputzt (vollkommen weiß, leicht gelblich; teilweise weiß und teilweise beige), mit Holzpaneelen verfacht |
| Poolhaus: | Fliesen (weiß), verputzt und gestrichen (hellgelb), Bruchstein (grau). |
| Deckenbekleidungen: | |
| Küchen: | Tapeten (weiß), |
| Bäder/WC's: | Tapeten (weiß), Rigsplatten, verputzt und weiß gestrichen. |
| Wohn-, Schlafräume und Zimmer: | Tapeten (weiß) in einem Zimmer auch mit Stuck am Deckenrand (weiß), mit Holzpaneelen verfacht, Hartschaumplatten (weiß), verputzt und gestrichen (weiß). |

| | |
|--------------|--|
| Flure: | Tapete (weiß), Hartschaumplatten (weiß). Verputzt und gestrichen (weiß und hell-gelb). Rigipsplatten, Presspanplatten, Glaswolle |
| Treppenhaus: | Verputzt (vollkommen weiß), mit Holzpaneelen vertäfelt, Hartschaumplatten (weiß) |
| Poolhaus: | Verputzt und gestrichen (weiß und hell-gelb) |

4.2.6 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

| | |
|--|--|
| Besondere Bauteile: | Dachterrasse (auf der Doppelgarage), Außentreppe (vom Dach der Doppelgarage zur Terrasse im Erdgeschoss). Außentreppe von der Terrasse zum Garten, ein Außenschwimmbad. |
| Besondere Einrichtungen: | keine |
| Belichtung und Besonnung: | gut |
| Bauschäden und Baumängel: | Leichte Feuchtigkeitsfarbabholzungen an der alten Hauswand des Einfamilienhauses. |
| Wirtschaftliche Wertminderungen: Grundstücksmerkmale | Siehe besondere objektspezifische |
| Allgemeinbeurteilung: | Restarbeiten sind noch auszuführen. An einzelnen Räumen ist erkennbar, dass bauliche Handwerksleistungen nicht fach-männisch erfolgt sind. Restarbeiten stehen noch aus. Dieser Umstand wird bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt. |

4.2.7 Außenanlagen

| | |
|----------------------|--|
| Außenanlagen: | Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, befestigte Gehflächen entlang des Wohnhauses und im hinteren Gartenbereich. Einfriedungen an der Nordseite altes Mauerwerk in Bruchstein, südl. Seite, Mauerwerk mit Bruchstein und Holzzaun, östliche Seite massives Mauerwerk mit Maschendrahtzaun. |
|----------------------|--|

5. Wertbestimmende technische und wirtschaftliche Daten

5.1 Verwendete Unterlagen

Die verwendeten Bauzeichnungen sind bedingt durch Kopiervorgänge nicht unbedingt maßstabsgerecht. Daraus resultierende Ungenauigkeiten können aber im Rahmen dieser Wertschätzung hingenommen werden.

5.2 Bebaute Fläche (BF) des Grundstücks

Mit aufstehendem Gebäude bebaute Fläche der Gesamtgebäude 350,84 m²

5.3 Grundflächenzahl (GRZ)

Summe Grundfläche / Grundstücksfläche: 0,39

5.4 Geschossflächenzahl (GFZ)

Summe der Geschossflächen / Grundstücksfläche: 0,92

5.5 Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

Summe der wertrelevanten Geschossflächenzahl / Grundstücksfläche: 0,56

5.6 Bruttogrundfläche (BGF) des zu bewertenden Einfamilienwohnhauses mit Nebengebäuden

Bruttogrundfläche des Einfamilienhauses: 542,60 m² BGF

Bruttogrundfläche des Anbaus an das Einfamilienhaus: 128,67 m² BGF

Bruttogrundfläche der ehem. Mistkaute: 64,32 m² BGF

Bruttogrundfläche des Poolhauses: 42,95 m² BGF

Bruttogrundfläche der Doppelgarage: 54,41 m² BGF

5.7 Wohn-, und Nutzflächenberechnung des Einfamilienhauses

Summe der Wohnfläche Einfamilienhaus (ohne Nutzfläche Kellergeschoss und ohne Wohnfläche Dachgeschoss): 257,63 m² Wfl.

5.8 Nutzflächenberechnung der Nebengebäude

Nutzfläche ehem. Mistkaute: 36,51 m²

Nutzfläche Poolhaus: 36,98 m²

Doppelgarage: 41,98 m²

6. Wertermittlung Verkehrs-/Marktwertermittlung zum Stichtag 21.07.2025

6.1 Grundsätze zur Auswahl der Wertermittlungsverfahren

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

Der Marktwert stellt den geschätzten Betrag (wahrscheinlichsten Preis) dar, für den ein Immobilienvermögen am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräußerer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessener Vermarktungsdauer in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgetauscht werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.

Gemäß § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV sind die Verfahren nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Ge pflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Nach § 6 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 bis 2 ImmoWertV dieser Verordnung sind im Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV genannten Wertermittlungsverfahren regelmäßig folgende Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse;
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstückes sind gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legen.

Nach § 6 Abs. 3 ImmoWertV 2021 gliedern sich die in § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV genannten Wertermittlungsverfahren in folgende Verfahrensschritte:

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts;
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswertes;
3. Ermittlung des Verfahrenswertes.

Bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes und des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswertes sind § 7 und § 8 Absatz 2 ImmoWertV zu beachten; bei der Ermittlung des Verfahrenswertes ist § 8 Absatz 3 ImmoWertV zu beachten.

Der Verkehrswert ist gemäß § 6 Abs. 4 ImmoWertV aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Es ist für den Wertermittlungsstichtag gemäß § 2 Abs. 4 ImmoWertV der Zeitpunkt zugrunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

Der Qualitätsstichtag gemäß § 2 Abs. 5 ImmoWertV ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

Aus rechtlichen oder sonstigen Gründen ist der Zustand des Grundstücks zu keinem anderen Zeitpunkt maßgeblich. Es ist ausschließlich der Grundstückszustand zu dem Qualitätsstichtag **21.07.2025** festzustellen.

6.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sollen die für eine Grundstücksbewertung zu wählenden Verfahren individuell und auftragsbezogen, aber nicht schematisch eingesetzt werden. Von den bekannten Wertermittlungsverfahren nach § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV „sind zur Wertermittlung grundsätzlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen“ „Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gegebenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen, die Wahl ist zu begründen.“

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sollen die für eine Grundstücksbewertung zu wählenden Verfahren individuell und auftragsbezogen, aber nicht schematisch eingesetzt werden. Zwischen diesen Verfahren gibt es keinen mathematischen Bezug, sondern es wird erwartet, dass das jeweils richtige, markttypische Verfahren genutzt wird. Insbesondere sollen bei der Verfahrensauswahl die Verfügbarkeit und Auswertung möglichst verlässlicher und öffentlich zugänglicher Daten berücksichtigt werden. Dabei ist zunächst durch eine Einsichtnahme in die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses zu prüfen, ob es ausreichend Vergleichsfälle gibt. Auch andere Datenbanken, die Kaufpreise registrieren, können genutzt werden.

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

6.3 Vergleichspreise unbebauter und bebauter Grundstücke

Der Sachverständigen liegen keine ausreichende Anzahl an Kaufpreisen von bebauten und unbebauten Grundstücken im Bereich des Bewertungsgrundstücks vor, die mit der Art der Bewertungsobjekte hinreichend übereinstimmen.

Zur Erfüllung der Forderung nach einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder einem Vergleichspreis können nur geeignete Vergleichsgrundstücke in die Bewertung eingezogen werden. Für die hinreichende Übereinstimmung der Zustandsmerkmale der Vergleichsgrundstücke mit dem zu bewertenden Grundstück erfolgt eine Auswahl nach:

- Lage,
- Art der Nutzung,
- Größe,
- Grundstücksgestalt,
- Erschließungszustand.

Im Bereich der Richtwertzone fanden in einem angemessenen Vergleichszeitraum keine ausreichenden Verkäufe von Grundstücken in vergleichbarer Lage statt, die mit einem Einfamilienhaus mit Doppelgarage, ehem. Mistkaute, mit einem Poolhaus und einem Außenschwimmbad bebaut waren. Aufgrund der nicht ausreichenden Anzahl an Vergleichsfällen scheidet das Vergleichswertverfahren zur Ermittlung des Bodenwertes in dem vorliegenden Gutachten aus. Nach Angaben des Gutachterausschusses liegen keine Kauffälle vor, sowohl für bebaute als auch für unbebaute Grundstücke.

Es wird vorwiegend eine Sachwertermittlung vorgenommen mit einer Plausibilisierung im Ertragswertverfahren.

6.4. Ermittlung des Bodenwerts

Entgegen der Überschrift des § 40 Abs. 1 ImmoWertV 2021 und der Begründung enthält die ImmoWertV 2021 keinerlei Regelung über die Anwendung sonstiger Verfahren der Bodenwertermittlung, wenn das vorrangig anzuwendende Vergleichswertverfahren nach § 40 Abs. 3 ImmoWertV 2021 nicht zur Anwendung kommen kann, kann der Bodenwert über das deduktive Verfahren oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden.

1. Die Ermittlung des Bodenwerts ist in § 40 Abs. 1 ImmoWertV 2021 geregelt.
2. Es handelt sich bei diesen Vorgaben vornehmlich um bewertungstechnische Konventionen, die schon bisher die Wertermittlungspraxis beherrscht haben und im Schrifttum entsprechend vertreten wurden.

Nach den Regelungen der Immobilierwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV 2021 zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 2021).

Der Bodenwert eines Grundstücks ist grundsätzlich aus Kaufpreisen von Vergleichsgrundstücken zu ermitteln. Vergleichsgrundstücke sind solche Grundstücke, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Insbesondere folgende Merkmale können den Wert des Grundstücks beeinflussen:

- Lage, wie z. B. Ortslage, Verkehrslage, Nachbarschaftslage oder Wohnlage;
- Nutzbarkeit nach öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Vorschriften;
- Beschaffenheit, wie z. B. Grundstücksgröße und -zuschnitt, Bodenbeschaffenheit;
- Erschließungszustand.

Unter dem Bodenwert wird grundsätzlich der Wert des freigelegten bzw. unbebauten Grundstücks verstanden, bei üblicher und (planungs- sowie bauordnungs-) rechtlich zulässiger sowie wirtschaftlich optimaler Nutzbarkeit, sofern es im Markt eine entsprechende Nachfrage gibt. Es handelt sich dabei um den Wert, den das Grundstück unter der Fiktion besitzt, dass keine wesentlichen Bestandteile vorhanden sind.⁴

Die Ermittlung erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren entsprechend § 13 f. ImmoWertV. Grundlagen für die Ermittlung des Bodenwertes eines bebauten Grundstücks sind:

- aktuelle Verkaufspreise unbebauter Grundstücke mit vergleichbaren Nutzungs- und Lagemerkmalen,
- Bodenrichtwerte des zuständigen Gutachterausschusses,
- Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses, die das unterschiedliche Maß der baulichen Nutzung zwischen Vergleichs- (Richtwert-) und Bewertungsgrundstücks ausdrücken.
- Die Bebauungsmerkmale wie Gebäudealter, Funktionalität, technischer Zustand etc..

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte (§§ 192 ff. BauGB) hat für den Bereich Westerwald-Mosel zum Stichtag 01.01.2024 als Bodenrichtwert für das Gebiet der Gemeinde Palzem, der Gemarkung Wehr (Saar), für die Bodenrichtwertnummer 0001, in der das Bewertungsobjekt liegt, Folgendes erhoben: Er bezieht sich auf ein Grundstück der Qualitätsstufe mit folgenden Merkmalen:

| | |
|----------------------|---------------------------|
| Bodenrichtwertnummer | = 0001 |
| Bodenrichtwert | = 115,00 €/m ² |
| Entwicklungszustand | = Baureifes Land |
| Nutzungsart | = Gemischte Baufläche |

⁴ Vergleiche § 136 Abs. 1 Satz 2 BauGB.

Beitrags- und abgaben-

| | |
|--------------------------------------|-----------------------------|
| rechtlicher Zustand: | = erschließungsbeitragsfrei |
| Bauweise | = offene Bauweise |
| Geschossflächenzahl GFZ | = keine Angaben |
| Fläche des Richtwertgrund- stücks | = 800,00 m ² |
| Anzahl der Geschosse | = 1 |

6.4.1 Abweichung vom Bodenrichtwert

Eine Bodenwert vom 01.01.2024 liegt vor. Das Bewertungsobjekt liegt in einem bebauten Zustand vor. Die umliegenden Grundstücke stimmen bezüglich ihrer Lage, Entwicklungszustand, planungsrechtlichen Gegebenheiten, Erschließungszustand weitgehend überein.

Bodenpreisindex:

Eine Bodenwertveränderung seit dem 01.01.2024 bis zum 21.07.2025 ist nicht erkennbar. Es ergibt sich hierzu keine Anpassung.

Lage:

Bzgl. der Verkehrsanbindung, der Nachbarschaft, der Wohnlage sowie sonstiger Umwelteinflüsse ergeben sich keine Veränderungen. Der strassenabgewandte Garten befindet sich von der Himmelsrichtung her in Nord-West-Südlage. Für die Himmelsausrichtung Nord-West-Südlage wird kein Zu-, oder Abschlag erteilt. Es verbleibt bei einem Faktor in Höhe von 1,00.

Grundstücksgröße:

Das zu bewertende Grundstück hat eine Grundstücksgröße von 901,00 m². Es erfolgt eine Anpassung mittels Grundstücksgrößenrechnungskoeffizienten. Das Richtwertgrundstück hat eine Größe von 800,00 m². Es erfolgt eine Anpassung mittels eines Faktors in Höhe von 0,99. Es ergibt sich ein abgeleiteter Bodenrichtwert in Höhe von 113,85 €/m².

Grundstücksgestalt (Zuschnitt, Form)

Das zu bewertenden Grundstück weist eine fast trapezförmige unformige Grundstücksgröße auf. In Bezug auf die Umgebungsbebauung ist das Grundstück in zwei Flurstücksflächen aufteilbar.

Entwicklungszustand

Eine Anpassung ist hier nicht erforderlich. Es handelt sich hier um baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV.

Beitragsrechtlicher Zustand:

Sowohl das Richtwertgrundstück als auch das zu bewertende Grundstück weisen den beitragsrechtlichen Zustand „beitragsfrei“ aus. Deshalb sind keine weiteren Anpassungen an den Bodenrichtwert notwendig.

Art und Maß der zulässigen bzw. realisierbaren Nutzung:

Sowohl das Richtwertgrundstück als auch das zu bewertende Grundstück weisen beide als Art der Nutzung das Merkmal „Gemischte Baufläche“ auf. Deshalb ist eine Anpassung hierzu nicht erforderlich.

Vollgeschosse:

Es sind maximal zwei Geschosse zulässig gemäß Bebauungsplan. Der Bodenrichtwert weist ein Vollgeschoss aus. Eine Anpassung ist hierzu nicht erforderlich.

Bauweise:

Sowohl das Richtwertgrundstück als auch das zu bewertende Grundstück weisen eine offene Bauweise auf. Folglich ist eine Anpassung an die Bauweise nicht erforderlich. Unter Berück-

sichtigung der offenen Bauweise ergibt sich kein Nachteil aus der Grundstücksgestalt des Bewertungsobjekts.

Tiefe:

Es besteht an dem zu bewertenden Grundstück eine Grundstückstiefe von 28,00 m. Eine weitere Anpassung ist hier nicht erforderlich.

Bodenbeschaffenheit:

Es liegen keine Veränderungen vor bzgl. der Bodengüte, der Eignung als Baugrund und dem Vorhandensein von Bodenverunreinigungen.

6.4.2 Bodenwert im bebauten Zustand, Teilgrundstücksfläche Nr. 1, Flurstück 2:

Der Bodenwert des bebauten Bewertungsgrundstücks abgeleitet aus dem an die Flurstücksgröße und die Lage angepassten Bodenrichtwert, ergibt einen objektspezifischen angepasster Bodenwert in Höhe von 113,85 €/m² multipliziert mit der Grundstücksgröße des Flurstücks Nr. 2 von 370,00 m², wie folgt:

$$113,85 \text{ €/m}^2 \times 370,00 \text{ m}^2 = 42.124,50 \text{ €}$$

6.4.3 Bodenwert im bebauten Zustand, Teilgrundstücksfläche Nr. 2, Flurstück 3:

Der Bodenwert des südlich bebauten Bewertungsgrundstücks abgeleitet aus dem an die Flurstücksgröße und die Lage angepassten Bodenrichtwert, ergibt einen objektspezifischen angepasster Bodenwert in Höhe von 113,85 €/m² multipliziert mit der Grundstücksgröße des Flurstücks Nr. 3 von 531,00 m², wie folgt:

$$113,85 \text{ €/m}^2 \times 531,00 \text{ m}^2 = 60.454,35 \text{ €}$$

6.4.4 Absoluter Bodenwert

Es ergibt sich ein absoluter Bodenwert in Höhe von 102.578,85 €.

6.5. Ermittlung des Marktwerts unter Anwendung des Sachwertverfahrens

6.5.1 Grundlagen des Sachwertverfahrens gemäß §§ 35 bis 39 ImmoWertV

Im Sachwertverfahren wird der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der (nutzbaren) baulichen Anlagen, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und dem Bodenwert ermittelt.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem „objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor“ nach § 35 Abs. 3 Satz 1 ImmoWertV (§ 7 Abs. 1 Nr. 3 ImmoWertV) und der Prüfung der Marktanpassung (nach § 7 Abs. 2 i. V. m. § 35 Abs. 3 Satz 2 ImmoWertV) gegebenenfalls durch Multiplikation mittels eines objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors. Zusätzlich sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV, die danach zum Sachwert (Marktwert) führen.

Bruttogrundfläche

Die Brutto-Grundfläche (BGF) ist die Summe bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche ist die DIN 277 anzuwenden. Für die Ermittlung der Bruttogrundfläche sind die äußeren Maße der Baukonstruktionen einschließlich Bekleidung in Höhe der Oberseiten der Boden- oder Deckenbeläge anzusetzen.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 nach Anl. 4 zur ImmoWertV beziehen sich in Anlehnung an die DIN 277¹ auf den einen Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF), jedoch beschränkt auf die Grundflächen der Bereiche a und b, d. h. unter Ausschluss von sog. c-Flächen sowie der Flächen von Balkonen (§ 31 ImmoWertV). Bezugsgrundlage der NHK 2010 ist mithin die definierte reduzierte Brutto-Grundfläche (BGFred).

Gebäudeart und Gebäudestandard

Die Einordnung in eine Standardstufe nach Anlage 4 (zu § 12 Abs. 5 Satz 3) Nummer III, 1 ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungsstichtag. Sie hat unter Berücksichtigung der für das jeweilige Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungsstichtag relevanten Marktverhältnissen zu erfolgen. Dafür sind die Qualität der verwandten Materialien und der Bauausführung, die energetischen Eigenschaften sowie solche Standardmerkmale, die für die jeweilige Nutzungs- und Gebäudeart besonders relevant sind, wie z. B. Schallschutz oder Aufzugsanlagen in Mehrfamilienhäusern von Bedeutung. Für die Beschreibung der Standards für sämtliche Gebäudearten in Anlage 4 Nummer III gilt Folgendes:

Bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern (**Gebäudearten** Nummer 1.01 bis 3.33) enthalten die NHK 2010 zwei weitere Standardstufen (1 und 2) mit Kostenkennwerten für Gebäude, deren Standardmerkmale zwar nicht mehr zeitgemäß sind, aber dennoch eine zweckentsprechende Nutzung des Gebäudes erlauben. Bei den übrigen Gebäudearten ist bei nicht mehr zeitgemäßen Standardmerkmalen ein entsprechender Abschlag sachverständlich vorzunehmen. Für die Beschreibung der Standards für sämtliche Gebäudearten in Anlage 4 Nummer III gilt Folgendes:

Die Beschreibung der **Gebäudestandards** ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale aufführen. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständlich zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen. Die Beschreibung der Gebäudestandards basiert auf dem Bezugsjahr der NHK 2010.

¹ DIN 277-1:2005-02, Grundflächen und Rauminhalt von Bauwerken im Hochbau – Teil 1: Begriffe, Ermittlungsgrundlagen.

Herstellungskosten und Baupreisindex

Gemäß § 36 Abs. 2 ImmoWertV 2021 stehen die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modelhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Korrekturfaktoren oder (Regionalfaktoren)

Gemäß Ziffer III unter Punkt 1 Anlage 4 (zu § 12 Abs. 5 Satz 3) Ziffer I, Nummer 1 Allgemeines Abs. 3 ImmoWertV 2021 werden teilweise Korrekturfaktoren zur Anpassung des jeweiligen Kostenkennwerts wegen der speziellen Merkmale des Wertermittlungsobjekts vorgenommen mit weitergehenden Erläuterungen.

Alterswertminderungsfaktor

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer und ist entsprechend den Gebräuchen des Grundstücksmarktes anzupassen.

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (vorl. Gebäudesachwert)

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Der vorläufige Sachwert, der für die jeweiligen Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist, ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden.

Bodenwert

Der Bodenwert ist entsprechend dem Marktgeschehen abzuleiten (§§ 40 bis 43 ImmoWertV 2021).

Sachwertfaktor mit objektspezifisch angepasstem Sachwertfaktor

Zur Ermittlung des Ausgangssachwertfaktors ist der Sachwertfaktor zu prüfen und zusätzlich des Weiteren ein objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor anzupassen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Entsprechend sind Besonderheiten des Objekts, sofern sie nicht bereits berücksichtigt wurden, anzupassen.

Sachwert (Marktwert)

Der marktangepasste vorl. Sachwert und die Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts führen zum Sachwert.

6.5.2 Eingangserörterung für die Sachwertermittlung

Bruttogrundfläche red

Den Berechnungen liegt die im Modell zwingend vorzunehmende Berechnung der BGF nach der DIN 277 (2016) zugrunde. Die Geschossflächen des zu bewertenden **Einfamilienhauses** betragen 542,60 m² BGF_{red}. Es handelt sich um ein ausgebautes Dachgeschoss. Eine baurechtliche Genehmigung für einen Dachgeschossausbau liegt nicht vor. Der an das Einfamilienhaus südwestlich angebaute **Anbau** bzgl. Kellergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss weist eine BGF in Höhe von 107,01 m² BGF_{red} auf.

Gebäudestandard und Kostenkennwert

Die objektspezifischen Normalherstellungskosten der zu bewertenden baulichen Anlage sollen unter Berücksichtigung des jeweiligen Gebäudestandards ermittelt werden. Der Gebäudestandard bestimmt sich bei Heranziehung der NHK 2010 nach den Richtlinien der ImmoWertV 2021 in den gesetzlichen Grundlagen unter III Nr. 1 der Anlage 4 (zu § 12 Abs. 5 Satz 3) geregelten Beschreibung der Standards der baulichen Anlagen (Gebäudestandards) zur Ermittlung der Kostenkennwerte. Es ist für das jeweilige Objekt für die Gebäudeart die jeweilige Gebäudestandardstufe entsprechend den Wägungsanteilen unter Berücksichtigung des Zustands am Wertermittlungsstichtag heranzuziehen.

Es wurde für das **Einfamilienhaus** unter Bezugnahme der Standardstufen, dem Wägungsanteil ein gewogener Standard in Höhe von 2,56 ermittelt. Mittels einem anteiliger NHK gewogen, unter Bezugnahme der Kostenkennwerts Typ 1.11 ergeben sich gewogene Normalherstellungskosten NHK in Höhe von 799,38 €/m² BGF.

Es wurde für den **Anbau** unter Bezugnahme der Standardstufen, dem Wägungsanteil ein gewogener Standard in Höhe von 3,00 ermittelt. Mittels einem anteiliger NHK gewogen, unter Bezugnahme der Kostenkennwerts Typ 1.01 ergeben sich gewogene Normalherstellungskosten NHK in Höhe von 725,00 €/m² BGF. Es wird jedoch ein Abschlag mit einem Faktor in Höhe von 0,85 vorgenommen. Es ergeben sich gewogene Normalherstellungskosten NHK in Höhe von 616,25 €/m² BGF.

Gewichteter Kostenkennwert nach NHK 2010

Die durchschnittlichen Herstellungskosten gemäß § 36 Abs. 2 ImmoWertV 2021 sind integraler Bestandteil der ImmoWertV. Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirt-

schaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten). Diese werden im vorliegenden Bewertungsfall in Anlehnung an die eingeführten Normalherstellungskosten 2010 gewählt. Dabei handelt es sich um die derzeit aktuellen Werte (NHK 2010). Es werden für die vorliegende Gebäudeart folgende Normalherstellungskosten (Kostenkennwerte) für das Jahr 2010 angegeben in der Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 3) in der ImmoWertV 2021 der Verordnung zugrunde gelegt. Es ergeben sich unter Bezugnahme des Baupreisindexes folgende abgeleitete Normalherstellungskosten:

Es wurde entsprechend, wie gefordert, im Modell die NHK 2010 die (Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 2021) der Sachwertberechnung zugrunde gelegt.

Für das **Einfamilienhaus** wurden gewogene NHK in Höhe von 799,38 €/m² BGF zugrunde gelegt. Es ergibt sich für das Gebäude, mittels der gewogenen NHK's, folgende gewöhnlichen Herstellungskosten insgesamt (eines Neubaus), in Höhe von 433.743,59 €.

Für den **Anbau** wurden gewogene NHK in Höhe von 618,25 €/m² BGF zugrunde gelegt. Es ergibt sich für das Gebäude, mittels der gewogenen NHK's, folgende gewöhnlichen Herstellungskosten insgesamt (eines Neubaus), in Höhe von 65.944,91 €.

Baupreisindex

Der Baupreisindex für den Wertermittlungsstichtag **21.07.2025** wird auf der Grundlage des letzten vor dem Wertermittlungsstichtag vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden für Daten für die flächenbasierte Berechnung auf der Basis 2015 = 100 abgeleitet.

Aufgrund der Baupreisentwicklung der letzten Jahre (seit dem Bezugszeitpunkt der Normalherstellungskosten im Jahre 2010) bis zum Wertermittlungsstichtag wird – laut dem letzten verfügbaren statistischen Bericht des Statistischen Bundesamtes – ein Baupreisindex für Wohngebäude in Höhe von 187,20 zum Wertermittlungsstichtag 21.07.2025 ermittelt. Zum Basisjahr 2010 wurde insgesamt ein allgemeiner Baupreisindex für Wohngebäude allgemein von 100,00 abgeleitet. Der hochgerechnete Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes beträgt zum Stichtag 21.07.2025: 1,887. Der abgeleitete Baupreisindex beträgt insgesamt 1,887 (= 188,70/100,00).

Regionalfaktor

Der Regionalfaktor beträgt 1,00. Es ergeben sich keine Änderungen in der Berechnung im Verfahren in Bezug auf die verschiedenen Gebäudearten.

Gewöhnliche Herstellungskosten des Gebäudes Einfamilienhaus

Die gewöhnlichen Herstellungskosten des Gebäudes **Einfamilienhaus** betragen insgesamt 818.474,15 €. Die gewöhnlichen Herstellungskosten des Gebäudes **Anbau** betragen insgesamt 124.438,05 €.

Alterswertminderung, Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer, gewöhnliche Herstellungskosten, vorläufig alterswertgemindeter Gebäudesachwert

Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines „gebrauchten“ Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines neuen Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Der Wertverlust muss als Wertminderung gemäß § 38 ImmoWertV im Sachwertverfahren berücksichtigt werden. Abweichend hiervon, der Anwendung den Alterswertminderungsfaktor zu bevorzugen wird der Wertermittlung die lineare Alterswertminderung zugrunde gelegt. Für die zu bewertenden Objekte werden folgendes Baujahr unterstellt:

Für das **Einfamilienhaus** wurde ca. 1966 erbaut. Es fanden Modernisierungen statt in Bezug auf Heizkörper im Jahr 2017 bis 2018 statt. Fliesen in der Küche wurden im Jahr 2020 saniert. Ein Ausbau des Bades erfolgte im Jahr 2017 im Erdgeschoss. (Ein nicht genehmigter Dachgeschossausbau erfolgte im Jahr 2027 bis 2028 bzgl. des Badezimmers und der Küche,

des Wohnzimmers und des Schlafzimmers). Das Ursprungsbaujahr für das Einfamilienhaus wird für das Jahr 1900 eingeschätzt. Anbauten erfolgte ca. im Jahr 1980 und 2018. Es wird ein fiktives modifiziertes Baujahr 1966 unterstellt. Für die Gesamtnutzungsdauer wurde das Modell nach Anlage 1 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1) zugrunde gelegt mit einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, gemäß den Angaben des Gutachterausschusses. Die vorläufige modifizierte Restnutzungsdauer ergibt sich durch Subtrahieren der Gesamtnutzungsdauer vom Alter. Die modifizierte Restnutzungsdauer beträgt für das Einfamilienhaus 21 Jahre.

Die lineare Alterswertminderung in Prozent ergibt sich als Formel wie folgt: $(GND - RND) / GND \times 100$. Sie wird der weiteren Wertermittlung zugrunde gelegt bzw. der Alterswertminderungsfaktor in Höhe von 21 Jahre / 80 Jahre. Es ergibt sich eine Alterswertminderung in Höhe von 73,75 %, in Höhe von 603.624,89 €. Nach Abzug der Alterswertminderung ergibt sich ein vorläufig alterswertgeminderter Gebäudeherstellungswert in Höhe von 214.849,46 €. Für den **Anbau** wird ein fiktives Baujahr 1980 unterstellt aufgrund von Modernisierungsarbeiten. Es wird eine Restnutzungsdauer von 35 Jahren ermittelt aufgrund des Alters in Höhe von 45 Jahren. Die lineare Alterswertminderung in Prozent ergibt sich als Formel wie folgt: $(GND - RND) / GND \times 100$. Sie wird der weiteren Wertermittlung zugrunde gelegt bzw. der Alterswertminderungsfaktor in Höhe von 35 Jahre / 80 Jahre. Es ergibt sich eine Alterswertminderung in Höhe von 56,25 %, in Höhe von 69.996,40 €. Nach Abzug der Alterswertminderung ergibt sich ein vorläufig alterswertgeminderter Gebäudeherstellungswert in Höhe von 54.441,65 €.

Es ergibt sich in der Summe ein vorläufig alterswertgeminderter Gebäudeherstellungswert in Höhe von 269.291,11 €.

Wertanteil der Außenanlagen

Nach § 37 ImmoWertV sind von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige Bauteile durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Die Außenanlagen des Wohngebäudes werden – soweit sie nicht bereits im Bodenwert enthalten sind (wie z. B. Schutz- und Gestaltungsgrün, einfache Einfriedungen, übliche Zuwegungen, namentlich Entwässerungseinrichtungen, Versorgungseinrichtungen, Einfriedungen, Terrassen und Wege, Gartenanlage und Aufwuchs), berücksichtigt. Da der vordere Teil des Grundstücks nicht eingefriedet ist lediglich mit einem pauschalierten Ansatz in Höhe von 6 % der baulichen Außenanlagen (Zeitraum zum Wertermittlungsstichtag), wird ein Wertanteil der Außenanlagen mit 16.157,47 € zugrunde gelegt.

Alterswertgeminderter Herstellungswert der baulichen und sonstigen Anlagen

Die Gebäudeteile und der Wertanteil der Außenanlagen betragen in der Summe 285.448,58 €.

Bodenwert

Der Bodenwert wurde entsprechend den Vorgaben des § 40 Abs. 3 Satz 1 entsprechend, in Höhe von 102.578,85 € abgeleitet.

Vorläufiger Sachwert

Entsprechend den Vorgaben ergibt sich der „Vorläufige Sachwert“ durch Addition des „1. Vorläufiger Sachwertanteil der baulichen Anlage (vorläufiger Gebäudesachwert)“ in Höhe von 269.291,11 € des „2. vorläufigen Sachwertanteil der baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen“ in Höhe von 16.157,47 € und des vorläufigen mit dem Sachwertfaktor kompatiblen Bodenwert“ in Höhe von 102.578,85 €. Es ergibt sich eine Summe in Höhe von 388.027,43 €.

Sachwertfaktoren

Bei dem ermittelten vorläufigen Grundstückssachwert handelt es sich um die Ermittlung eines reinen Substanzwertes. Der Sachwertfaktor wurde wie folgt abgeleitet:

SWF = $13,5649 \times 113,85 \text{ €}^{0,191228} \times 388,027,43 \text{ €}^{-0,206411}$. Es ergibt sich als Ergebnis ein Wert des Sachwertfaktors in Höhe von 0,820.

Die Standardabweichung (Streuung der Stichprobe) beträgt +/- 0,19 und bestätigt die Richtigkeit des Ergebnisses.

Weitere Anpassungen an die allgemeinen Werteverhältnisse zwischen dem Stichtag, dem 01.01.2024 und dem 21.07.2025 sind nicht zu berücksichtigen. Weitere Anpassungen sind nicht notwendig. Der ermittelte Sachwertfaktor liegt bei 0,822 und wird der weiteren Wertermittlung zugrunde gelegt.

Die „Allgemeinen Wertverhältnisse“ auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren gemäß § 35 Abs. 3 Satz 1 (§ 7 Abs. 1 Nr. 3 ImmoWertV) zu bestimmen. Die Rahmendaten, die der Ableitung des Sachwertfaktors bzgl. der Marktwertermittlungen zugrunde liegen, beziehen sich auf den 01.01.2024.

Es wurden Bezug nehmend auf die Untersuchungsobjekte, dem sachlichen Anwendungsbereich für die Teilmärkte freistehende Einfamilienwohnhäuser und Zweifamilienwohnhäuser, abgeleitet.

Der Untersuchungsbereich erfolgte in der Vergangenheit von freistehenden, Ein- bis Zweifamilienhäusern in Rheinland-Pfalz, als Gesamtauswertungen, ohne Aufteilung in Marktsegmente.

Als Datengrundlage dienen Nachbewertungen von Kauffällen von zwölf Gutachterausschüssen in Rheinland-Pfalz, davon aktuelle Nachbewertungen aus dem Zeitraum 2023 bis 2024.

Der Erhebungsmethodik wurde ein spezieller Bodenwert ungedämpft (d.h. ohne Bebauungsabschlag) zugrunde gelegt. I.d.R. wurde hier ein zonaler BRW (baureifes, beitragsfreies Land), angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts.

Des Weiteren wurde ein Bodenwertniveau mit dem jeweiligen Bodenpreisindex an das Vertragsdatum an den Bodenrichtwert erhoben. Die Grundstücksgröße ist marktüblich, ggf. bereinigt. Sie gilt für baureifes beitragsfreies Land. Die Grundstücksgröße ist marktüblich bereinigt. Des Weiteren wurde das NHK-Modell 2010 nach ImmoWertV mit Ergänzungen (ggf. Korrektur für Objektgröße und Gebäudeart), erhoben. Des Weiteren wurde die Methodik des Baupreisindexes, der Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes, (Wohngebäude insgesamt, inter- bzw. extrapolierte Baupreisindex), des Basisjahres 2010 zugrunde gelegt. Es wurde ein Regionalfaktor in Höhe von 1,0 erhoben. Der Erhebung lagen die Gebäudestandards und die Gesamtnutzungsdauer mit 80 Jahren, der ImmoWertV zugrunde. Die Abschreibung erfolgt entsprechend folgende Formel (rel. RND) (%) = (RND/GND x 100) bzw. der Alterswertminderungsfaktor nach § 38 ImmoWertV mit dem Verhältnis RND zu GND. Die baulichen Außenanlagen sind durch pauschalierte Sätze oder nach Einzelansätzen im üblichen Umfang erhoben. Sonstige Anlagen sind alternativ pauschal im Wertansatz berücksichtigt. Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten (boG), die hier ausgewerteten Objekte weisen einen hohen Modernisierungsstau auf. Sie befinden sich aber in einem bewohnbaren und noch wirtschaftlichen Zustand. Modernisierungen wurden nicht oder nur im geringen Umfang (z. B. zwingend notwendige Reparaturen) unterstellt. Es wird eine geringe zustands-nahe Bewertung unterstellt, diese wurden marktangepasst berücksichtigt. Es wurden der Nutzungsdauer entsprechend Objekte ohne Modifizierung aufgrund fiktiver Modernisierung, jedoch keine Liquidationsobjekte unterstellt.

Der Gebäudestandard erfolgt nach der ImmoWertV, zustandsnah, ohne fiktive Modernisierung. Die Kauffälle sind nicht oder nur gering beeinflusst durch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.

Der Auswertungsmethodik wurde die Multiple Regression durchgeführt. Es wurden nur Parameter eingeführt, für die in der jeweiligen Stichprobe relevanten Abhängigkeiten nachgewiesen werden. Eine statistische Ausreißerbeseitigung wurde durchgeführt.

Der Schatzfunktion lag folgende Gleichung zugrunde: $SWF = a \times BWN^b \times vSW^c$. Folgende Parameter wurden der Bezugseinheit zugrunde gelegt: Es wird für ein standardisiertes Ein- und Zweifamilienwohnhaus für Objekte mit nicht zeitgemäßem Gebäudestandard für den Untersuchungszeitraum Januar 2023 bis April 2024 im Median für Mai 2023 bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, bei einer Restnutzungsdauer im Median von 18 Jahren, bei einer Stufe des Gebäudestandards von 2,0, bei einer Wohnfläche im Median von 126 m² Wfl., bei einer Grundstücksfläche im Median von 562,00 m², bei einer Außenanlage im Median von 5 % ein vorläufiger Sachwert bei einem Bodenwert im Median von 135 €/m² zwischen 93.377,00 € bis 547.918,00 € abgeleitet.

Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse

Gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 ImmoWertV sind keine weiteren Anpassungen vorzunehmen.

Marktangepasster vorläufiger Sachwert

Unter Würdigung dessen, dass ein Sachwertfaktor abgeleitet wurde, in Höhe von 0,822 multipliziert mit dem vorläufigen Grundstückssachwert in Höhe von 385.334,52 €, ergibt sich ein marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks in Höhe von 318.182,49 €.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

In den Wertermittlungsverfahren sind nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale subsidiär des zu bewertenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Es werden pauschal 28.000,00 € für das Poolhaus angesetzt. Für die ehemalige Mistkaute werden pauschal 65.000,00 € angesetzt. Es werden, da ein Umbau baurechtlich nicht genehmigt ist, nach sachverständigen Berechnung pauschal 20.000,00 € von der Mistkaute abgezogen. Für die Doppelgarage werden 40.000,00 € angesetzt. Für die fehlenden Restarbeiten, die noch nicht ausgeführt wurden, die noch fachlich auszuführen sind, werden abzgl. 46.000,00 € angesetzt. Für den Umbau des Dachgeschosses im Einfamilienhaus, der baurechtlich nicht genehmigt ist, werden abzgl. 81.415,59 € in Abzug gebracht.

Das in das Erdreich eingelassene offene Außenschwimmbecken wird pauschal zusätzlich mit 8.000,00 € berücksichtigt. Die Dachterrasse auf der Doppelgarage beträgt 30.000,00 €. Die Außentreppe von der Doppelgarage aus beträgt pauschal 5.000,00 €. Die Außentreppe von der Terrasse aus beträgt pauschal 3.000,00 €.

Es ergeben sich in der Summe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in Höhe von 3.584,41 €.

Sachwert

Der marktangepasste vorläufige Sachwert in Höhe von 267.479,08 € 316.744,98 € mit den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale in Höhe von 3.584,41 €, ergibt einen Sachwert in der Summe von 321.766,90 €, rd. 322.000,00 €.

6.5.3 Sachwertermittlung

Zum Wertermittlungsstichtag 21.07.2025:

1. Vorläufiger Sachwertanteil der baulichen Anlage (vorläufiger Gebäudesachwert)

Ermittlung des Herstellungswerts der baulichen Anlagen

Einfamilienhaus

Reduzierte Brutto-Grundfläche (DIN 277) BGF red
Normalherstellungskosten (NHK 2010) (Wertverhältnisse 2010):

Typ 1.11

bei einem Gebäudestandard von 2,56 einschließlich Bau Nebenkosten abgeleitet

= 542,60 m²

= 799,38 €/m² BGF red

Korrekturfaktor für Gebäude

x 1,00

NHK 2010 für das freistehende Einfamilienhaus und einschließlich Baunebenkosten

= 799,38 €/m²

Gebäudeherstellungswert (Gebäudeherstellungskosten 2010)

542,60 m² BGF x 799,38 €/m²

= 433.743,59 €

Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag

Baupreisindex 2010 (2015): 100,00

Baupreisindex 2025: 188,70

Gebäudeherstellungskosten zum Wertermittlungs stichtag:

188,70 / 100,00

x 1,887

Regionalfaktor:

= 1,00

Gewöhnliche Herstellungskosten insgesamt (eines Neubaus)

= 433.743,59 €

Alterswertminderung Gebäude:

- Baujahr (fiktiv): 1966
- Wertermittlungsstichtag: 21.07.2025

- Modellansatz der üblichen Gesamtnutzungsdauer GND nach Anl. 1 zur ImmoWertV

vorläufige mod. Nutzungsdauer RND

80 Jahre

21 Jahre

Alterswertminderungsfaktor:

21 Jahre

80 Jahre

Alterswertminderungsfaktor:

0,2625

Alterswertminderung in v. H. der Herstellungskosten 73,75 %

abzgl. als Betrag - 603.624,69 €

Vorläufige alterswertgeminderter Gebäudesachwert 214.849,46 €

1. Vorläufiger Sachwertanteil der baulichen Anlage (vorläufiger Gebäudesachwert)

Ermittlung des Herstellungswerts der baulichen Anlagen

Anbau (Südwest)

Reduzierte Brutto-Grundfläche (DIN 277) BGF red
Normalherstellungskosten (NHK 2010) (Wertverhältnisse 2010):

= 107,01 m²

Typ 1.01

bei einem Gebäudestandard von 2,56 einschließlich Bau-
nebenkosten abgeleitet

= 725,00 €/m² BGF red

Korrekturfaktor für Gebäude

x 0,85

NHK 2010 für den Anbau an das Einfamilienhaus
und einschließlich Baunebenkosten

= 616,25 €/m²

**Gebäudeherstellungswert (Gebäudeherstellungskosten
2010)**

107,01 m² BGF x 616,25 €/m²

= 65.944,91 €

Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag

Baupreisindex 2010 (2015): 100,00

Baupreisindex 2025: 188,70

Gebäudeherstellungskosten zum Wertermittlungs-
stichtag:

188,70 / 100,00

x 1,887

Regionalfaktor

= 1,00

**Gewöhnliche Herstellungskosten insgesamt (eines
Neubaus)**

= 65.944,91 €

Alterswertminderung Gebäude:

- Baujahr (fiktiv): 1980
- Wertermittlungsstichtag: 21.07.2025

- Modellansatz der üblichen Gesamtnutzungsdauer GND

nach Anl. 1 zur ImmoWertV
vorläufige mod. Nutzungsdauer RND

80 Jahre

35 Jahre

Alterswertminderungsfaktor:

35 Jahre

80 Jahre

Alterswertminderungsfaktor: 0,4375

Alterswertminderung in v. H. der Herstellungskosten 56,25 %

abzgl. als Betrag - 68.996,40 €

Vorläufige alterswertgeminderter Gebäudesachwert 54.441,65 €

2. Vorläufiger Sachwertanteil der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Wertanteil der Außenanlagen (Zeitraum zum Wertermittlungsstichtag) Wertanteil der Außenanlagen

(pauschal 6 %)

+ 16.157,47 €

Alterswertgeminderter Herstellungswert der baulichen und sonstigen Anlagen

285.448,58 €

3. Vorläufiger mit dem Sachwertfaktor kompatibler Bodenwert

Gesamtfläche des Grundstücks:

901,00 m²

davon mit dem Sachwertfaktor kompatibler Flächenanteil Nr. 1

901,00 m²

Bodenrichtwert (ebf)

113,85 €/m²

Bodenwert: 1.626,00 m² x 73,26 €/m²

+ 102.578,85 €

4. Vorläufiger Sachwert

Vorläufiger Grundstückssachwert

= 388.027,43 €

Anpassung des Grundstückswerts an die Marktlage

5. Marktanpassung (§ 21 Abs. 1 i.V.m. § 8 Abs. 2 und § 14 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV

Sachwertfaktor x 0,820

6. Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks = 318.182,49 €

7. Subsidiare Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

| | |
|---|---------------|
| - zzgl. Poolhaus | + 28.000,00 € |
| - zzgl. ehem. Mistkaute | + 65.000,00 € |
| - abzgl. ehem. Mistkaute baurechtlich nicht genehmigt | - 20.000,00 € |
| - zzgl. Doppelgarage | + 40.000,00 € |
| - abzgl. Doppelgarage darf nicht ausgebaut werden | - 81.415,59 € |
| - abzgl. Restarbeiten sind noch auszuführen, die nicht fachlich ausgeführt wurden, z.B. Garage nicht verputzt, fehlendes Treppengelände | - 46.000,00 € |
| abzgl. Umbau des Dachgeschosses, baurechtlich nicht genehmigt | - 81.415,59 € |
| Außenschwimmbecken | + 8.000,00 € |
| Außentreppe von der Doppelgarage aus | + 5.000,00 € |
| Außentreppe von der Terrasse aus | + 3.000,00 € |

Summe der subsidiäre zu berücksichtigenden b. o. Grundstücksmerkmale = 3.584,41 €

8. Sachwert (Marktwert) (6. + 7.)

Sachwert (Marktwert).

= 321.766,90 €

rd. 322.000,00 €

6.6 Ermittlung des Marktwerts unter Anwendung des Ertragswertverfahrens

Als „Plausibilisierung“ wird für die Bewertung des Einfamilienhauses mit den Anbauten das „allgemeine Ertragswertverfahren“, gemäß § 27 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 ImmoWertV zugrunde gelegt.

6.6.1 Grundlagen des Ertragswertverfahrens gemäß §§ 27 bis 28 ImmoWertV

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden. Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Absatz 1, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Absatz 3 und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ermittelt. Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Ertragswert. Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts. Für die Ermittlung des Ertragswerts steht in dieser Wertermittlung das allgemeine Ertragswertverfahren zur Verfügung.

Rohertrag

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblichen Erträgen, hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen nach § 31 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV.

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten nach § 32 ImmoWertV sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören 1. die Verwaltungskosten, 2. die Instandhaltungskosten, 3. das Mietausfallwagnis und 4. die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit. Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten. Das Mietausfallwagnis umfasst 1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind, 2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie 3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung. Die Betriebskosten werden nicht berücksichtigt, da sie auf den Mieter umgelegt werden oder i. d. R. beim Eigentümer verbleiben.

Reinertrag

Der jährliche Reinertrag gemäß § 31 Abs. 1 ImmoWertV ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Bodenwertverzinsungsbetrag

Der Bodenwertverzinsungsbetrag stellt den jährlichen Ertragsausfall für das im Grund und Boden investierte Kapital dar. Erst der um den Bodenwertverzinsungsbetrag verminderter Reinertrag ergibt – kapitalisiert über die Restnutzungsdauer – den allein auf das Gebäude bezogenen Wertanteil, den Gebäudeertragswert.

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen

Der Reinertragsanteil der baulichen Anlagen wird in einen Bodenanteil und einen Gebäudeanteil aufgeteilt, denn die Erwirtschaftung des Reinertrags wird einerseits durch den Boden und andererseits auch durch das Gebäude verursacht. Dabei ist der Bodenanteil nichts anderes als die Verzinsung des Bodenwerts. Der Rest ist dann der Gebäudeanteil. Diese Teilung ist wegen der unterschiedlichen Nutzungsdauern von Boden und Gebäude notwendig.

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die Ermittlung der Restnutzungsdauer ist im Ertragswertverfahren notwendig. Die Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Wurden an den baulichen Anlagen Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt oder unterlassen, muss die Restnutzungsdauer entsprechend verlängert bzw. verkürzt werden.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz als objektspezifischer angepasster Liegenschaftszinssatz gemäß § 33 ImmoWertV ist auf die Eignung zu prüfen und ggf. an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Barwertfaktor

Der Kapitalisierung und der Abzinsung sind Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen gemäß § 34 ImmoWertV.

Ertragswert der baulichen Anlagen

Der Gebäudereinertrag ist der jährliche Überschuss bis zum Ende der Restnutzungsdauer des Gebäudes. Er wird als Ertragswert der baulichen Anlagen genannt.

6.6.2 Eingangserörterung für die Ertragswertermittlung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Es wurde der Wertermittlung die Wohnflächenverordnung WoFIV nach sachverständigem Ermessen zugrunde gelegt für das Einfamilienhaus in Höhe von 257,63 m² Wohnfläche ermittelt, die der weiteren Wertermittlung zugrunde gelegt wird.

Mietverhältnisse

Mietverträge lagen der Sachverständigen nicht vor.

Marktübliche Nettokaltmiete

Für Palzem-Wehr lag kein Mietspiegel vor. Gemäß dem Immobilienmarktbericht 2025 wird für das zu bewertende Objekt das Marktsegment 3 unterstellt. Dieses Marktsegment 3 weist einen Mietzins in der Bandbreite zwischen 7,39 €/m² bis 8,21 €/m² auf. Der Mietpreisspanne lag der Zeitraum 01.01.2022 zugrunde.

Die angegebene Durchschnittsmiete bezieht sich auf die sogenannte Netto-Kaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche und Monat. Bei der Nettokaltmiete handelt es sich um die reine Grundmiete ohne jegliche umlagefähige Nebenkosten, d. h. „reines“ Entgelt für die Benutzung von Wohnräumen.

Es wird für den Wertermittlungsstichtag 21.07.2025, ein marktüblich erzielbarer Mietzins in Höhe von 7,96 €/m²/Wfl. unterstellt für das Einfamilienhaus. Für das Einfamilienhaus ergibt sich ein monatlicher Mietzins in Höhe von 1.886,55 €.

Die Doppelgarage, die ehem. Mistkaut, und das offene Außenschwimmbecken wird bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt. Siehe unter Punkt 6.6.3.

In der Summe ergibt sich ein Mietzins in Höhe von 1.886,55 €/Monat. Es wird ein Rohertrag in Höhe von 22.638,60 €/Jahr ermittelt.

| Gebäudebezeichnung | Mieteinheit | Fläche | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete | | | |
|--------------------|------------------------------|--------|---------------------------------------|------------------------|---------------------|--------------------|
| | | | (in m ²) | (in €/m ²) | monatlich (in €) | jährlich (in €) |
| Einfamilienhaus | Ifd. Nutzung Nr. EG, 1.OG | 237,00 | 7,39 | 1.751,55 | | |
| Summe | | | | 1.751,55 | 21.017,52 | |

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten gemäß § 32 ImmoWertV 2021 sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahme gedeckt sind.

Zu den Bewirtschaftungskosten gehören die Verwaltungskosten (§ 32 Absatz 1 Nr. 1 ImmoWertV), die Instandhaltungskosten (§ 32 Absatz 1 Nr. 2 ImmoWertV) und das Mietausfallwagnis (§ 32 Absatz 1 Nr. 3 ImmoWertV). Die Verwaltungskosten nach § 32 Abs. 2 ImmoWertV umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit. Die Instandhaltungskosten nach § 32 Abs. 3 ImmoWertV umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewertet werden müssten.

Das Mietausfallwagnis nach § 32 Abs. 4 Nr. 1 ImmoWertV umfasst gemäß Nr. 1 das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entsteht, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind. Außerdem umfasst das Mietausfallwagnis laut § 32 Abs. 4 ImmoWertV gemäß Nr. 2 das Risiko von uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten. Das Mietausfallwagnis entsprechend § 32 Abs. 4 ImmoWertV 2021 ist auch, gemäß § 32 Abs. 4 Nr. 3 ImmoWertV 2021 das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Raumung. Es werden für das Einfamilienhaus Verwaltungskosten in Höhe von 358,15 €/Jahr abgeleitet. Bezogen auf die Instandhaltungskosten wurden bei einer Wohnfläche von 237,00 m² Instandhaltungskosten in Höhe von 14,08 €/m² pro Jahr unterstellt. Es ergeben sich jährliche Instandhaltungskosten in Höhe von 3.337,02 €/Jahr für das Einfamilienhaus. Das Mietausfallwagnis beträgt 2 % vom Rohertrag und weist einen Wert in Höhe von 450,35 €/Jahr auf. In der Summe ergeben sich Bewirtschaftungskosten in Höhe von 4.115,52 €/Jahr. Diese sind als marktüblich anzusehen und nach sachverständigem Ermessen würdig bezogen auf das Bewertungsmodell.

Reinertrag

Als Reinertrag gemäß § 31 Abs. 1 ImmoWertV wird der jährliche Rohertrag nach § 31 Abs. 2 ImmoWertV abzüglich der Bewirtschaftungskosten gemäß § 32 ImmoWertV angesetzt. Der Reinertrag beträgt 16.902,00 €/Jahr.

Bodenwertverzinsungsbetrag

Der Reinertrag wird der weiteren Wertermittlung im „Allgemeinen Ertragswertverfahren“ in einen Bodenanteil und einen Gebäudeanteil aufgeteilt, denn die Erwirtschaftung des Reinertrages wird einerseits durch den Boden und andererseits durch das Gebäude verursacht. Dabei ist der Bodenanteil nichts anderes als die Verzinsung des Bodenwerts. Es ergibt sich ein Wert in Höhe von 2.409,81 €/Jahr.

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen

Der Reinertragsanteil der baulichen Anlage ergibt einen Wert in Höhe von 14.492,19 €/Jahr.

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer

Gemäß § 4 Abs. 2 ImmoWertV bestimmt sich die Gesamtnutzungsdauer aus der Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr angerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Dem zu bewertenden Einfamilienhaus wird eine Gesamtnutzungsdauer in Höhe von 80 Jahren zugrunde gelegt. Es handelt sich um das Gebäude mit der längsten modifizierten Restnutzungsdauer und wird da es zukünftig noch am längsten steht auf dem Grundstück, neben den anderen Gebäuden, der Wertermittlung zugrunde gelegt (Optimierungsbetrachtung).

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer gemäß § 34 Abs. 1 ImmoWertV wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die Gesamtnutzungsdauer beträgt 80 Jahre. Dem Einfamilienhaus wird ein fiktives Baujahr 1966 unterstellt. Bei einem ermittelten Alter in Höhe von 59 Jahren ergibt sich eine Restnutzungsdauer in Höhe von 21 Jahren.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz gemäß § 21 Abs. 2 ImmoWertV ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichermaßen Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert

abgeleitet. Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind. Das Ergebnis ist wie folgt zu würdigen, der Ermittlung zum Wertermittlungstichtag 21.07.2025 ist eine Funktion der abgeleiteten Parameter unter Berücksichtigung der Wohnfläche und der relativen Restnutzungsdauer ergibt folgende Funktion: der Liegenschaftszinssatz wurde unter folgenden Vorgaben für das Marktsegment 3 abgeleitet: $p = 1,475218 + 0,005123 \times 237,00 \text{ m}^2 + (0,254326) \times \ln(21/80) = 2,34922\%$. Es wird ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,34922 % der weiteren Wertermittlung zugrunde gelegt. Der Stichtag beschreibt den Zeitpunkt, auf den sich der Erwartungswert (hier der ermittelte Liegenschaftszinssatz) bezieht. Weitere Anpassungen zwischen dem Stichtag, dem 01.01.2024 und dem 21.07.2025 sind nicht zu berücksichtigen. Es ist ersichtlich das der abgeleitete Liegenschaftszinssatz in den Bandbreiten der vom Gutachterausschuss angegebenen Spannen liegt. Es ist ersichtlich in der Funktion oben, dass der Liegenschaftszinssatz von der Wohnfläche der Restnutzungsdauer und von dem jeweiligen Marktsegment abhängig ist. Weitere Anpassungen nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV sind vorzunehmen. Die Rahmenbedingungen stellen sich wie folgt dar. Der Stichtag, auf den sich abgeleitete Liegenschaftszinssatz bzgl. der Marktwertermittlungen bezieht, ist der 01.01.2024. Er wurde Bezug nehmend auf den sachlichen Anwendungsbereich für die Teilmärkte Einfamilienwohnhäuser und Zweifamilienwohnhäuser abgeleitet. Er bezieht sich auf freistehende Ein- bis Zweifamilienhäuser, Doppelhaus-hälfte, Reihenend- und Reihenmittelhäuser. Die Untersuchung erfolgte in der Vergangenheit von unvermieteten (eigengenutzten) und zusätzlich durch eine Untersuchung separat langfristig vermieteter Objekte. Ein Weiterverkauf, kein Erbbaurecht, nicht aufgeteilt in Wohnungseigentum. Es erfolgte eine nachhaltige marktkonforme Nutzung (z.B. keine Minderausnutzung). Der Untersuchungsbereich, der räumliche Anwendungsbereich umfasst sechs Marktsegmente in Rheinland-Pfalz mit Gemarkungen ähnlicher allgemeiner Wertverhältnisse. Als Datengrundlage diente die Nachbewertung von zwölf Gutachterausschüssen in Rheinland-Pfalz aus dem Zeitraum 2022 bis 2024 und aufgrund von historischen Nachbewertungen aus dem Zeitraum 2018 bis 2022. Segmentweise repräsentativ bemessen nach dem Kaufallaufkommen der Gutachterausschüsse im jeweiligen Marktsegment. Der Zeitraum 2017 bis 2018 wurde nicht berücksichtigt. Der Erhebungsmethodik wurde ein spezieller Bodenwert ungedämpft (d.h. ohne Bebauungsabschlag) zugrunde gelegt. I. d. R. zonaler BRW (baureifes, beitragsfreies Land), angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts. Des Weiteren wurde ein Bodenwertniveau (BWN) an das Vertragsdatum, ein angepasster Bodenrichtwert (baureifes, beitragsfreies Land) unterstellt. Des Weiteren wurde die Grundstücksgröße marktüblich bereinigt. Die Kauffälle wurden nicht oder nur gering beeinflusst durch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, (bei Beeinflussung wurde der Kaufpreis bereinigt). Weitere Erhebungen sind ein Rohertrag, der marktüblich erzielbar ist.

Der Bezugsstab für die Wohnfläche (wohnlwertabhängig), wurde berechnet nach der Wohnflächenverordnung und ggf. nach Hinweisen aus der Literatur. Die Bewirtschaftungskosten (Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, und Mietausfallwagnis), entsprechen der Anlage 3 nach ImmoWertV. Der Gebäudestandard entspricht der Anlage 4, Nummer III, Tabelle 1 der ImmoWertV. Die Gesamtnutzungsdauer (GND) der Anlage 1 ImmoWertV beträgt 80 Jahre. Die Restnutzungsdauer (RND) entspricht der Gesamtnutzungsdauer (GND) abzgl. dem Alter ggf. mit modifizierter RND nach dem Modell der Anlage 2 ImmoWertV. Der relativen Restnutzungsdauer wurde folgende Formel zugrunde gelegt: (rel. RND) (%) = (RND/GND x 100). Bauliche Außenanlagen haben keinen gesonderten Ansatz. Die Anlagen sind im üblichen Umfang im Ertragswert enthalten. Sonstige Anlagen sind alternativ pauschal im Wertansatz berücksichtigt. Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten (boG) sofern die Stichprobe Objekte mit geringen Schäden enthält, werden zunächst die Kosten abgeschätzt und dann marktangepasst berücksichtigt. Bzgl. der

Auswertmethodik ist die Multiple Regression zu erwähnen. Es wurden nur Parameter eingeführt, für die in der jeweiligen Stichprobe relevanten Abhängigkeiten nachgewiesen werden. Eine statistische Ausreißerbeseitigung wurde durchgeführt. Der Schätzfunktion lag folgende Gleichung des Marktsegments 3 zugrunde: $p = a + b \times WF + c \times ln(rel.RND)$. Folgende Parameter wurden der Bezugseinheit zugrunde gelegt: Es wird für ein standardisiertes Ein- und Zweifamilienwohnhaus zum Stichtag 01.01.2024 eines bebauten normierten Grundstücks auf eine Grundstücksgröße von 597,00 m² abgestellt. Es wird eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren unterstellt. Auf eine Ermittlungsmethodik für die Wohn-/Nutzfläche wird keine Aussage getroffen. Es wird eine Wohnfläche von 158,00 m² unterstellt. Eine Gebäudestandardstufe von 3,30 wird unterstellt. Die Wohnfläche beträgt zwischen 79,00 m² Wfl. bis 342,00 m² Wfl., im Median bei 158,00 m² Wfl. Das Bodenwertniveau liegt zwischen 36,00 €/m² bis 494,00 €/m² im Median bei 191,00 €/m². Die marktüblichen Nettokaltmieten [€/m²] bei einem Bodenwertniveau von durchschnittlich 190,00 €/m² liegt in Abhängigkeit einer Wohnfläche von 100,00 m² bei 8,13 €/m² Nettokaltmiete, bei 250 m² in Abhängigkeit einer Wohnfläche bei 7,50 €/m². Das zu bewertende Objekt mit nicht zeitgemäßem Gebäudestandard weist bei einer Wohnfläche von 257,63 m² einen Mietzins in Höhe von 7,32 €/m² Wfl. auf. Das Ergebnis ist plausibel. Je größer die Wohnfläche, desto geringer die Miethöhe.

Barwertfaktor

Gemäß § 34 Abs. 1 ImmoWertV sind der Kapitalisierung und Abzinsung Barwertfaktoren zu grunde zu legen. Der jeweilige Barwertfaktor ist unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer nach § 4 Abs. 3 ImmoWertV und des jeweiligen Liegenschaftszinssatzes nach § 21 Absatz 2 ImmoWertV zu berücksichtigen. Bei einem Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,349 % und einer rechnerisch unterstellten Restnutzungsdauer von 21 Jahren wird ein Barwertfaktor in Höhe von 16,43 der weiteren Wertermittlung zugrunde gelegt.

Bodenwert

Der Bodenwert des Grundstücks beträgt 102.578,85 €.

Vorläufiger Ertragswert des Wohnhauses

Der vorläufige Ertragswert in Höhe von 366.787,22 € ergibt sich aus der Addition des Bodenwerts in Höhe von 102.578,85 € und dem Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlage in Höhe von 264.208,37 €.

Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse

Es werden allgemeine Wertverhältnisse nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV berücksichtigt. Es erfolgt ein Zuschlag beim Liegenschaftszinssatz in Höhe von 0,59 % da eine schlechtere Lage besteht, ein erhöhtes wirtschaftliches Risiko des Objekts besteht, im ländlichen Gebiet eine geringere Nachfrage besteht, eine abnehmende Bevölkerung besteht und ein abnehmendes Wirtschaftswachstum besteht. Es besteht ein Modernisierungsbedarf in Hinblick auf restliche auszuführende Arbeiten, die anstehen. Es ergibt sich ein Abschlag in Höhe von 22.719,78 €.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

In den Wertermittlungsverfahren sind nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale subsidiär des zu bewertenden Grundstücks zu berücksichtigen in Höhe von zzgl. 3.584,41 €, siehe unter Punkt 6.5.2, vorletzter Absatz und ein zusätzlicher Abschlag in Höhe von 22.719,78 €.

Ertragswert

Der Ertragswert ergibt sich durch Addition der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale in Höhe von 3.584,41 € und der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse in Höhe von abzgl. 22.719,78 € ergibt sich ein Ertragswert in Höhe von 321.550,16 € rd. 322.000,00 €.

6.6.3 Ertragswertermittlung

Zum Wertermittlungsstichtag 21.07.2025:

1. Ermittlung des Rohertrags:

Rohertrag

Miete pro Monat 1.751,46 €/Monat

Miete pro Jahr 21.017,52 €/Jahr

2. Abzgl. Bewirtschaftungskosten - 4.115,52 €/Jahr

3. Jährlicher Reinertrag = 16.902,00 €/Jahr

4. Abzgl. Bodenwertverzinsungs-
betrag: - 2.409,81 €/Jahr

Reinertragsanteil des Bodens

2,455 %

(Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)

5. Reinertragsanteil der baulichen = 14.492,19 €/Jahr

Anlage

6. Kapitalisator

Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur
ImmoWertV)

bei $p = 2,455\%$

Liegenschaftszinssatz (p)

und $n = 21$ Jahren

Restnutzungsdauer (n)

7. Ertragswert der baulichen und = 238.106,68 €
sonstigen Anlagen

8. Ermittlung des Ertragswerts + 102.578,76 €

Bodenwert (vgl. Bodenwert-
ermittlung)

9. Vorläufiger Ertragswert = 340.685,53 €

Marktanpassg § 7 Abs. 2

ImmoWertV - 22.719,78 €

10. Marktanpassung nach + 3.584,41 €

§ 8 Abs. 3 ImmoWertV

11. Ertragswert = 321.550,16 €

rd. 322.000,00 €

6.7 Sachwert und Ertragswert

Es werden das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren ausgewählt. Das Sachwertverfahren wird in diesem Wertermittlungsverfahren als das vorrangig anzuwendende Verfahren angesehen. Das Ertragswertverfahren ist grundsätzlich zur Ergebnisstützung unverzichtbar, nach sachverständigem Ermessen.

Es ergibt sich ein **Sachwert** in Höhe von 321.766,90 € **rd. 322.000,00 €** und ein **Ertragswert** in Höhe von 322.372,17 € **rd. 322.000,00 €**.

Es wurden durchschnittliche **Ertragsfaktoren** abgeleitet aus den Marktdaten. Nach statistischen Untersuchungen konnten bei den Ertragsfaktoren wie auch schon in den Vergangenheit signifikante Abhängigkeiten von der relativen Restnutzungsdauer (rel. RND), der Wohnfläche (WF) und dem absoluten Bodenwert (abW, berechnet aus Grundstücksgröße multipliziert mit dem Bodenwertniveau) festgestellt werden. Die festgestellte signifikante Abhängigkeit von der Lage bzw. dem Bodenwertniveau, ausgedrückt durch den Bodenrichtwert, korreliert erwartungsgemäß mit dem Bodenwert und ging daher nicht als weitere unabhängige Größe in die Ableitung ein. Es ergibt sich unter Berücksichtigung der Koeffizienten der Formel für die Ertragsfaktoren für mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebauter Grundstücke einschließlich Genauigkeitsmaße ein abgeleiteter Ertragsfaktor in Höhe von rd. 19,18. Dieser liegt in der ausgewerteten Spanne mit einer Standardabweichung von +/- 6,01 und liegt zwischen 13,17 bis 25,19. Die Richtigkeit des Ergebnisses mit einem Ertragsfaktor von 19,18 wird hiermit bestätigt.

Dieser Faktor liegt innerhalb der vom Gutachterausschuss ermittelten Bandbreiten und bestätigt somit die Richtigkeit des Ergebnisses. Weitere Anpassungen sind nicht mehr notwendig nach Sachverständigenermessen auch in Bezug auf den Immobilienmarkt.

Der Verkehrswert nach § 194 BauGB wird nach ImmoWertV aus dem Ergebnis der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Übereinstimmung mit den örtlichen Marktverhältnissen hergeleitet. Dabei sind auch die Sicherheiten der Eingangsdaten und die Genauigkeit des Ergebnisses jedes Verfahrens zu berücksichtigen. Der Verkehrswert wird in Anlehnung an das Ergebnis des Sachwertverfahrens abgeleitet. Das entspricht den üblichen Überlegungen der beteiligten Marktteilnehmer. Der ermittelte Sachwert in Höhe von **322.000,00 €** ist der Verkehrswert (Marktwert).

Der BGH hat für die Ergebnisgenauigkeit von Immobilienbewertungen eine Toleranzgrenze von + 20 % zugebilligt. In diesem Zusammenhang möchte ich folgende Urteilsbegründung des BGH vom 23.11.1962 anführen, die bis heute an Aktualität nichts eingebüßt hat: „Schätzungen sind ihrem Wesen nach einer exakten Begründung nicht zugänglich. Exakt berechenbar ist allenfalls ein Teil der für die Bewertung heranzuziehenden Einzelfaktoren. Aber schon Sachwert und Ertragswert sind zum Teil abhängig von Größen, die nicht mathematisch exakt erfassbar, sondern wandelbar und nur aufgrund von keineswegs allgemein anerkannten Ertragswertverfahren im Wege der Schätzung zu ermitteln sind“⁵.

⁵ Quelle: BGH, Urteil v. 23.11.1962, V ZR 149/60

6.8 Verkehrswert (Marktwert) zum Wertermittlungstichtag 21.07.2025

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

Der unbelastete **Verkehrswert (Marktwert)** (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch) für das im Grundbuch von Wehr (Saar) eingetragen unter der,

Ifd. Nr. 1, Gemarkung Wehr (Saar), Flur 1, Flurstück Nr. 2, der Wirtschaftsart u. Lage, Erholungsfläche, Rosenbergstraße mit einer Größe von 370,00 m² bebaut mit einer Doppelgarage beträgt als **Einzelwert 132.231,00 €**, und das unter der

Ifd. Nr. 2, Gemarkung Wehr (Saar), Flur 1, Flurstück Nr. 3, der Wirtschaftsart u. Lage, Gebäude- und Freifläche, Rosenbergstraße 4 mit einer Größe von 531,00 m² bebaut mit einem Einfamilienhaus, einer ehem. Mistkaute, mit einem Poolhaus und einem Außenschwimmbecken, beträgt als **Einzelwert 189.769,00 €**,

Der unbelastete **Verkehrswert (Marktwert)** (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch) für das mit einem Einfamilienhaus mit Doppelgarage, einer ehem. Mistkaute mit einem Poolhaus und einem Außenschwimmbecken bebaute Grundstück in 54439 Palzem – Wehr (Saar) gelegen im Grundbuch von Wehr (Saar), Blatt 715, Ifd. Nr. 1, Gemarkung Wehr (Saar), Flur 1, Flurstück Nr. 2 und der Ifd. Nr. 2, Gemarkung Wehr (Saar), Flur 1, Flurstück Nr. 3, wird zum Wertermittlungstichtag 21.07.2025 mit rd.

322.000,00 €

in Worten: **drei hundert zwei und zwanzigtausend Euro**

geschätzt.

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

Diese Bewertung wurde von mir ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erstattet. Ich bin weder verwandt noch verschwägert mit dem Auftraggeber, noch verfolge ich wirtschaftliche Interessen Dritter.

Raunheim am Main, den 04.08.2025



Marianne Steinacker, MBA

- Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (TUV) nach Pers-Cert TAR-Zert Nr. 0ISGR26877
- Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024
- Immobilienökonomin (ebs)
- Kauffrau in der Grundstück-, und Wohnungswirtschaft (IHK)
- Gebäudeenergieberaterin (HWK)

7. Karten

7.1. Übersichtskarte

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

7.2 Straßenkarte

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

7.3 Liegenschaftskarte

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

7.4 Orthophoto

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

8. Photos

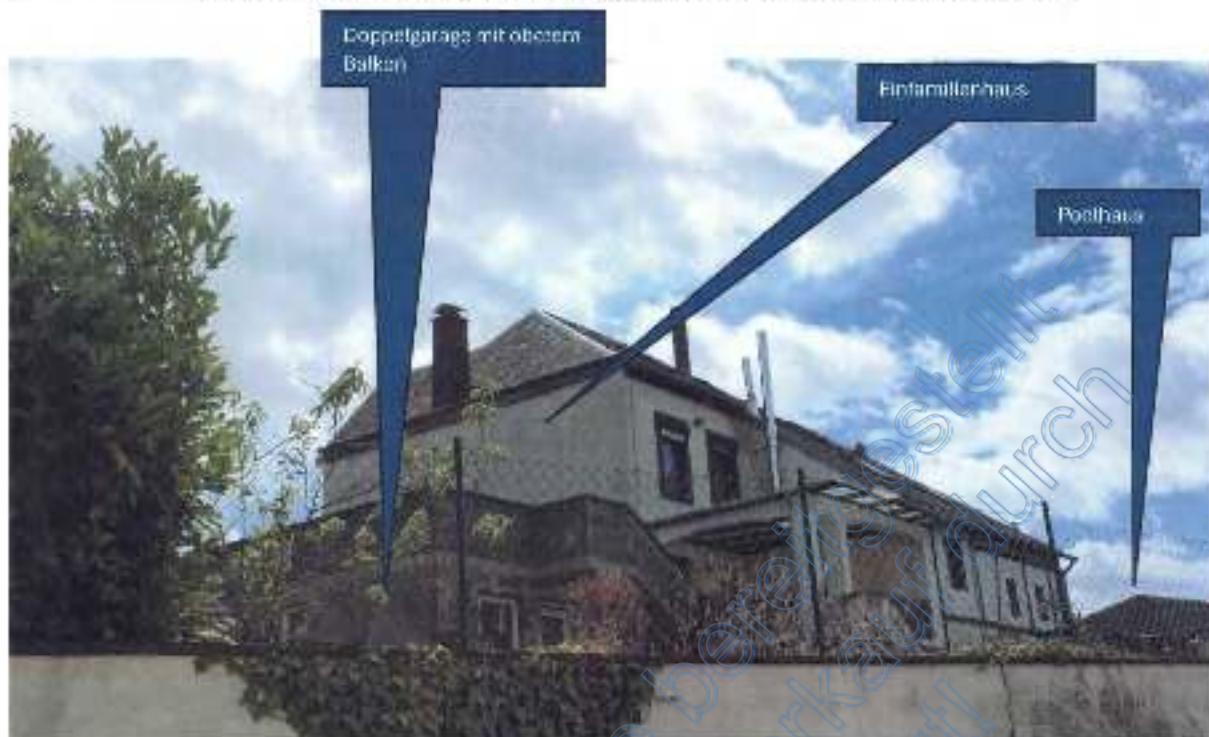
8.1. Photos Außenansicht



Außenansicht Einfamilienhaus, Ostseite



Außenansicht Einfamilienhaus, mit Doppelgarage mit oberem Balkon, Nordseite



Außenansicht Einfamilienhaus mit Doppelgarage und Poolhaus, Nordost



Außenansicht Einfamilienhaus mit Doppelgarage, ehem. Mistkaut, mit einem Poolhaus und einem Außenschwimmbecken, West



Poolhaus



Außenschwimmbad

8.2 Photos Innenansicht Einfamilienhaus, Erdgeschoss



Flur Nr. 1 mit Haupteingangstür



Treppenhaus, mit fehlendem Geländer



Flur Nr. 1 mit Wohnzimmer, hinten



Esszimmer hinten, Küche vorne



Terrasse



Flur



Badezimmer



Schlafzimmer mit Balkon

8.3 Photos Innenansicht Einfamilienhaus, 1.Obergeschoss



Treppenhaus



Zimmer Nr. 1



Zimmer Nr. 2



Zimmer Nr. 3



Zimmer Nr. 4

8.4 Photos Innenansicht Einfamilienhaus, Dachgeschoss



Wohnzimmer



Zimmer Nr. 5



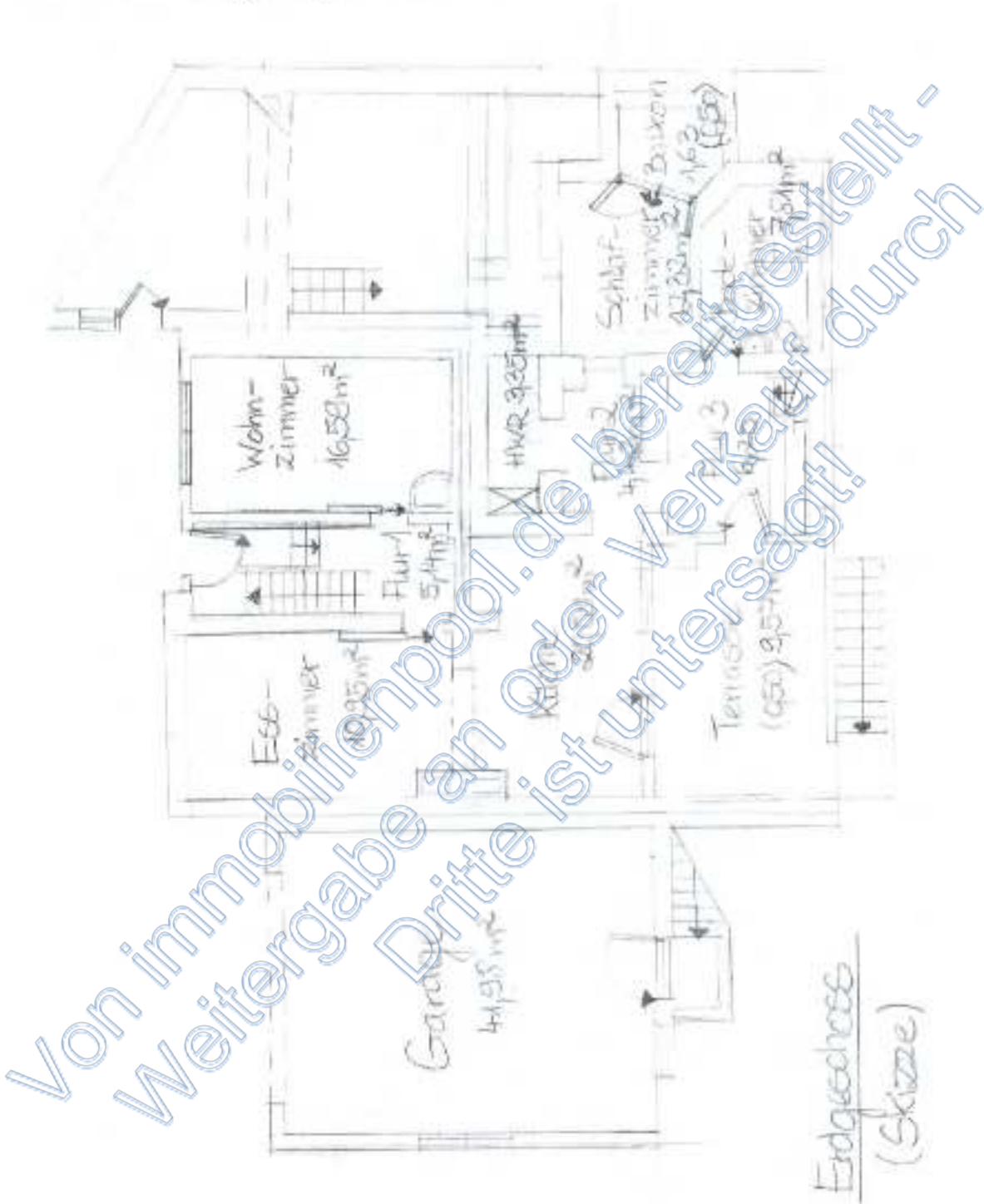
Badezimmer



Küche

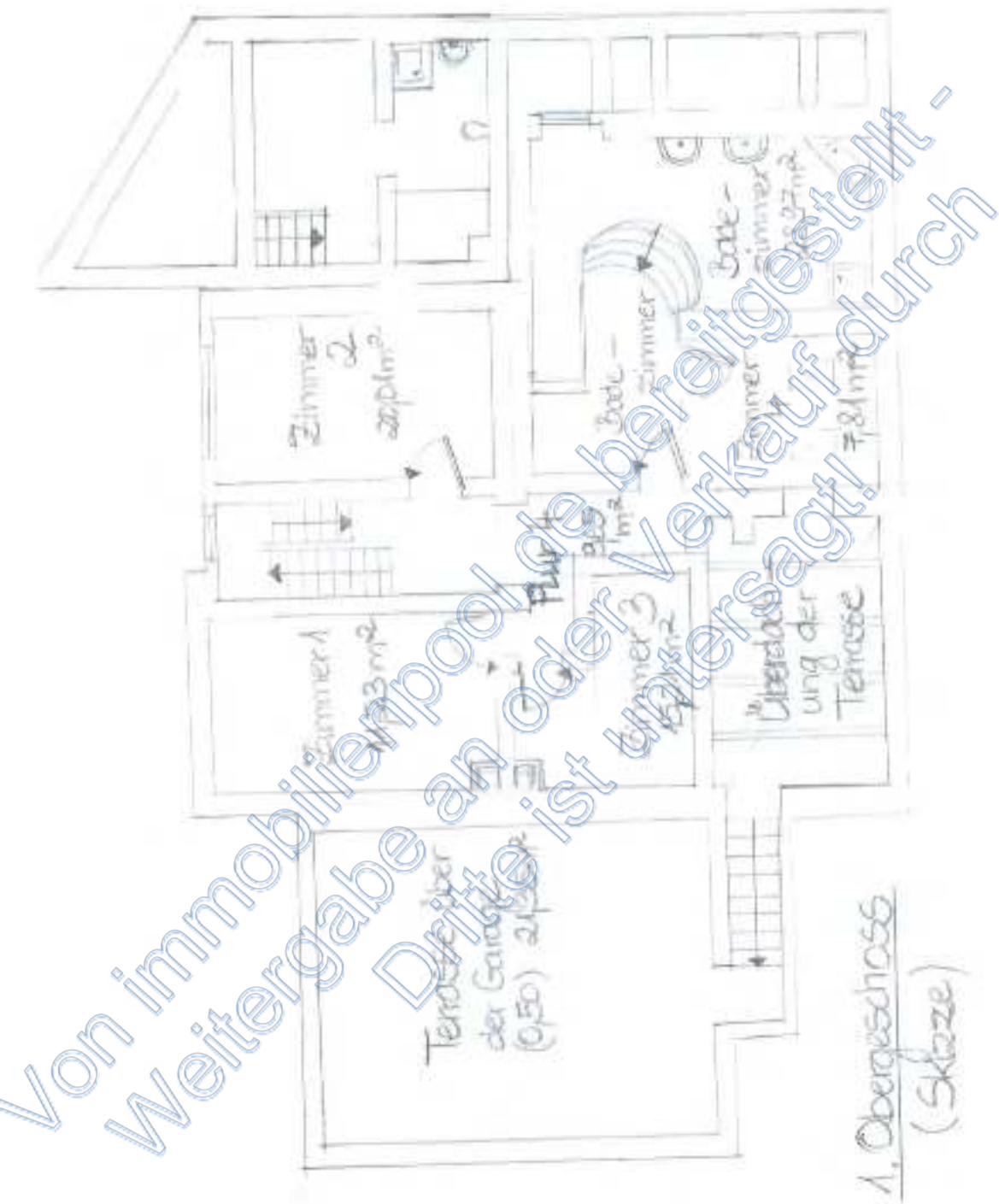
9. Planunterlagen

9.1 Planunterlage Erdgeschoss



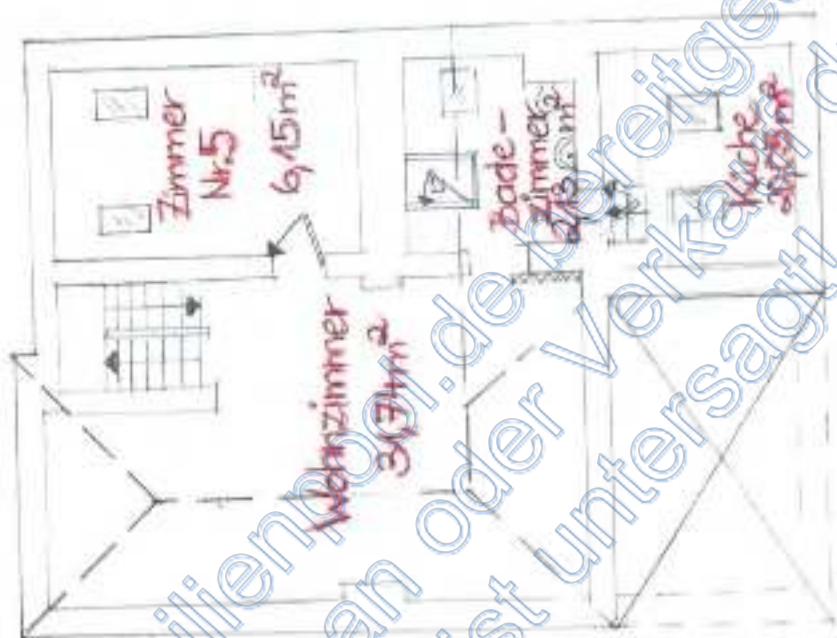
Planunterlage: Erdgeschoss

9.2 Planunterlage 1. Obergeschoss



Planunterlage: 1. Obergeschoss

9.3 Planunterlage Dachgeschoss



Dachgeschoss
(Skizze)

Planunterlage: Dachgeschoss

10. Wohn-, und Nutzflächenberechnung

10.1. Einfamilienhaus Wohnfläche

EG

| | |
|------------------------|----------------------------|
| Wohnzimmer: | 16,59 m ² |
| Flur 1: | 5,14 m ² |
| Esszimmer: | 10,95 m ² |
| Küche: | 20,09 m ² |
| Terrasse (unterdacht): | 9,57 m ² (0,50) |
| Flur 2: | 4,42 m ² |
| Schlafzimmer: | 12,05 m ² |
| Flur 3: | 6,20 m ² |
| Badezimmer: | 7,81 m ² |
| Schlafzimmer: | 12,32 m ² |
| Balkon: | 1,63 m ² (0,50) |

1. OG

| | |
|----------------------------------|-----------------------------|
| Zimmer 2: | 20,01 m ² |
| Flur 4: | 9,65 m ² |
| Badezimmer: | 28,97 m ² |
| Zimmer 4: | 7,81 m ² |
| Zimmer 3: | 15,21 m ² |
| Zimmer 1: | 11,23 m ² |
| Terrasse auf dem Garagendach: | 21,35 m ² (0,50) |
| Schwimmbecken: | 16,00 m ² (0,50) |

Summe Wohnfläche: 237,00 m²

10.2. Einfamilienhaus Wohnfläche Dachgeschoss

Die Wohnflächen für das ausgebaute aber den nicht genehmigten Ausbau des Dachge-
schosses wurden wie folgt ermittelt: (Baurechtlich nicht genehmigt für den Ausbau):

| | |
|---|----------------------------|
| Wohnzimmer: | 31,74 m ² |
| Zimmer Nr. 5: | 9,15 m ² |
| Badezimmer: | 2,13 m ² |
| Küche: | 20,05 m ² |
| Summe Wohnfläche Dachgeschoss: | 63,07 m² |

10.3. Einfamilienhaus Nutzfläche Kellergeschoss

Kellergeschoss: 92,88 m²

10.4. Doppelgarage Nutzfläche

Doppelgarage: 41,98 m²

10.5. Poolhaus Nutzfläche

Poolhaus: 36,98 m²

10.6. Ehemalige Mistkaute Nutzfläche

Ehemalige Mistkaute: 36,51 m²

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