

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!**

Architektur- und Sachverständigenbüro Hamacher

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

Gutachten 2025-0010

über den Verkehrswert (Marktwert) nach §194 Baugesetzbuch des mit einem Wohngebäude mit einer im Hauptgebäude lokalisierten Garage bebauten Grundstücks.

Ort:	Geisfeld
Gemarkung:	Geisfeld
Lage:	Gartenfeldstraße 2
Flurstück:	Flur 14
Flurnummer:	Nr. 60/5
Grundstücksgröße:	318m ²
Eigentumsanteil:	100%

Baujahr:	1984 (fiktiv, gewichtet)
Auftragsgeber:	Amtsgericht Trier Justizstraße 2,4,6 54290 Trier



Bewertungsobjekt von der Straße aus gesehen

Der Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks wird zum Wertermittlungstichtag, dem **8. September 2025** geschätzt auf rund:

195.000 €

In Worten:

ehundertfünfundneunzigtausend Euro

Ausfertigung als PDF

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

Konz den 13. November 2025

INHALTSVERZEICHNIS

Allgemeine Angaben	7
Angaben zum Bewertungsobjekt.....	7
Objektart, Adresse	7
Baujahr	7
Wohn-/Nutzfläche.....	7
Auftrag und Auftraggeber, Datum des Auftrags, Eigentümer	7
Datum und Teilnehmer der Ortsbesichtigung	7
Wertermittlungsstichtag	8
Zweck des Gutachtens (Auftragsart, Verwendungszweck bzw. Beweisbeschluss)	8
Verfasser des Gutachtens	8
Art des Werts	8
Anzahl der Gutachtenausfertigungen	8
Objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte.....	8
Unterlagen vom Auftraggeber	8
Von weiteren Prozessbeteiligten zur Verfügung gestellte Unterlagen.....	8
Vom Verfasser beschaffte Unterlagen.....	8
Grundbuch- und Katasterdaten.....	9
Grundbuchbezirk, Grundbuchblatt	9
Bestand, Abt. I und II ggf. auch Abt. III (wenn wertbeeinflussend)	9
Flur, Flurstücknummer, Gemarkung, Grundstücksfläche	9
Beschreibung und Beurteilung der Lage	9
Wohnlage, Nachbarschaftslage, Verkehrslage etc.	9
Lage des Grundstücks (Mikro- und Makrolage).....	9
Angaben um Ort	9
Makrolage.....	10
Mikrolage	12
Beschreibung	13
Beschreibung und Beurteilung des Grund und Bodens	13
Zuschnitt, topographische Situation	13
Bodenbeschaffenheit (Baugrund, Grundwasser etc.)	13
Kontaminierungen	13
Erschließung (Verkehr, ggf. Ver- und Entsorgung wenn wertbeeinflussend)	13
Hochwassergefährdung.....	15
Starkregengefährdung.....	16

Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung	17
Tatsächliche Nutzung	17
Beitrags- und Abgabenrechtlicher Zustand.....	17
Informelle Planungen	17
Entwicklungsstufe des Grundstücks	17
Bauplanungsrechtliche Situation	17
Flächennutzungsplan.....	17
Bebauungsplan	17
Bauordnungsrechtliche Situation.....	17
Baugenehmigungen.....	17
Abstandsflächen / Nachbarschutz.....	17
Baulasten	18
Weitere öffentlich-rechtliche Regelungen.....	18
Denkmalschutz	18
Privatrechtliche Situation.....	18
Grundbuchlich gesicherte Rechte (Dienstbarkeiten etc.)	18
Nicht eingetragene Rechte	18
Nachbarrechte	18
Beantwortung weiterer, in der Schätzungsanordnung gestellter Fragen	18
Ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht.....	18
Um Feststellung des Verwalters	18
Ob Mieter oder Pächter vorhanden sind	18
Ob eine Wohnpreisbindung gemäß §17 WoBindG besteht.....	19
Ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist	19
Ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht geschätzt wurden.....	19
Ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des GEG vorliegt.....	19
Ob Verdacht auf Hausschwamm besteht	19
Flächen- und Massenangaben	20
Angewandte Berechnungsgrundlagen (z.B. DIN-Vorschriften).....	20
Verwendete Unterlagen (Bauzeichnung, Fremdberechnung, ggf. örtliches Aufmaß, etc.).....	20
Wohn-/Nutzfläche (WoFIV).....	20
Bruttogeschossfläche (BGF)	20
Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt.....	21
Nutzungs-/Drittverwendungsmöglichkeiten	21
Baubeschreibung	21
Bauweise, Baukonzeption	21

Gebäudeart, Nutzungen.....	21
Baujahr	21
Bauzustand (auch Baumängel, Bauschäden)	21
Hausschwamm und/oder Schimmelpilzbefall.....	22
Sonstige gesundheitsbeeinträchtigende Faktoren	22
Zeitpunkt und Umfang von Modernisierungen und Erweiterungen	22
Art der Heizung	22
Barrierefreiheit.....	22
Übliche Gesamtnutzungsdauer.....	23
Restnutzungsdauer	23
Neben-/Außenanlagen.....	23
Beschreibung und Beurteilung der baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen.....	23
Vorbemerkungen zur Beschreibung der baulichen und sonstigen Anlagen.....	23
Ermittlung des Verkehrswertes.....	25
Grundstücksdaten.....	25
Auswahl der Wertermittlungsverfahren mit Begründung	25
Vergleichswertverfahren (zur Bodenwertermittlung).....	27
Bodenwertermittlung	27
Erläuterung der Anpassungsfaktoren	28
Erläuterung 1).....	28
Erläuterung 2).....	28
Aussagen zur Zuverlässigkeit der Datengrundlage und zu den verwendeten Indizes und Umrechnungsfaktoren.....	29
Sachwertverfahren	30
Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	30
Erläuterung der verwendeten Begriffe bei der Sachwertermittlung.....	30
Herstellungskosten (§36 Abs. 2 ImmoWertV 21)	30
Normalherstellungskosten	31
Normgebäude / sonstige zu veranschlagende Bauteile	31
Besondere Einrichtungen	31
Baunebenkosten.....	31
Alterswertminderung	32
Restnutzungsdauer (§4 I.V.M. §12 Abs(5) ImmoWertV 21).....	32
Gesamtnutzungsdauer	32
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 Abs.(3) ImmoWertV 21)	32
Baumängel und Bauschäden (§8 Abs. (3) ImmoWertV 21).....	32

Außenanlagen.....	33
Sachwertfaktor (§21 Abs.(3) ImmoWertV 21).....	33
Ermittlung der Normalherstellungskosten zum Wertermittlungstichtag; Modell, Quelle und Herleitung.....	34
Ableitung des Sachwerts des zu bewertenden Eigentums	34
Auflistung Gebäudebereiche	34
Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und ggf. des fiktiven Baujahres; Modell ...	35
Erläuterung der Nebenrechnungen	37
Einbezug des Baupreisindex	37
Einbezug der aktuellen Preisentwicklungen - marktübliche Zu- und Abschläge.....	39
Ableitung der Standardstufe	40
Ableitung der NHK aus der Standardstufe	42
Ableitung des Sachwertfaktors: Modell, Quelle und Herleitung.....	42
Ertragswertverfahren	43
Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	43
Erläuterung der verwendeten Begriffe bei der Ertragswertermittlung.....	45
Rohertrag (§31 Abs. (2) ImmoWertV 21)	45
Reinertrag (§31 Abs. (1) ImmoWertV 21).....	45
Bewirtschaftungskosten (§32 ImmoWertV 2010).....	45
Ertragswert / Rentenbarwert (§29 und §34 ImmoWertV 21).....	45
Liegenschaftszinssatz / (21 Abs.(2) ImmoWertV 21).....	46
Restnutzungsdauer (§4 i.V.m. §12 Abs.(5) ImowertV 21	46
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 Abs.(3) ImmoWertV 21)	46
Baumängel und Bauschäden (§8 Abs(3) ImmoWertV 21).....	46
Ableitung des Ertragswerts des zu bewertenden Eigentums	48
Auflistung der Erträge des Bewertungseigentums.....	48
Herleitung des Ertragswerts des Bewertungseigentums	48
Erläuterungen der Nebenrechnungen	49
Preisindizierung der Bewirtschaftungskosten	49
Bewirtschaftungskosten, Quelle und Herleitung	49
Nebenrechnung - Bewirtschaftungskosten.....	50
Miete, Quelle und Herleitung.....	50
Zur Ableitung des Liegenschaftszins genutztes Modell.....	51
Ableitung des Liegenschaftszins	51
Angabe der üblichen Gesamtnutzungsdauer	51
Angabe der abgeleiteten Restnutzungsdauer	51

Einbezug der aktuellen Preisentwicklungen - marktübliche zu und Abschläge	52
Ableitung des Verkehrs-/Marktwertes aus den Verfahrensergebnissen (Begründung evtl. erforderlichen Zu- und Abschlägen vom Ertragswert, Marktanpassung Sachwert oder Vergleichswert).....	54
Plausibilisierung des Sachwertes über den Ertragswert.....	54
Ableitung des Verkehrswertes.....	54
Datum, Stempel, Unterschrift	54
Hinweise zum Urheberrechtsschutz und zur Haftung	55
Beschreibung der getroffenen Annahmen	55
Ergänzende Anlagen	56
Literaturverzeichnis	56
Anlagenverzeichnis	56
Pläne zum Bewertungsobjekt	57
Grundrisse, Schnitte, Ansichten	57
Übersichtsplan (Maßstab 1:10.000).....	61
Regionalkarte (Maßstab 1:50.000).....	62
Liegenschaftskarte (Maßstab 1:1000).....	63
Berechnungen, Fotos und dergleichen.....	64
Bilder vom Bewertungsobjekt/Kontext	64

ALLGEMEINE ANGABEN**ANGABEN ZUM BEWERTUNGSOBJEKT****OBJEKTART, ADRESSE**

Art des Bewertungsobjekts: Zu bewerten ist das bebaute Grundstück "Gebäude- und Freifläche Gartenfeldstraße 2" in Geisfeld.

Objektadresse: Gartenfeldstraße 2

BAUJAHR

Baujahr des Bewertungsobjekts: 1984

Besonderheiten zum Baujahr: Das Baujahr wurde aufgrund der unterschiedlichen Abschnittsbaujahre sachverständig gemittelt und gewichtet. Das Ursprungsbaujahr des ersten Bauabschnitts wird sachverständig geschätzt. Die Baujahre der anderen beiden Bauabschnitte aus den genehmigten Bauantragsplänen entnommen.

Die unterschiedlichen Baujahre werden durch ihren Flächenanteil der Bruttogeschossfläche gewichtet, wodurch das fiktive Baujahr wie folgt abgeleitet wird:

75,60m ²	2021
115,50m ²	2018
304,50m ²	1962 (geschätzt)

Baujahr (fiktiv, gewichtet): **1984**

WOHN-/NUTZFLÄCHE

Wohn-/Nutzfläche des Bewertungsobjekts: Die Wohnfläche wird unter Zuhilfenahme der genehmigten Baupläne wie folgt abgeleitet:

Wohnung DG	47,51m ²
Wohnung OG	63,47m ²
Wohnung EG/OG	137,48m ²

AUFTRAG UND AUFTRAGGEBER, DATUM DES AUFTRAGS, EIGENTÜMER

Auftrag: Verkehrswertermittlung im Rahmen einer Zwangsversteigerung.

Auftraggeber: Amtsgericht Trier
Justizstraße 2,4,6
54290 Trier

Datum des Auftrags: 19.8.2025

Eigentümer: Siehe AZ 23 K 73/25

DATUM UND TEILNEHMER DER ORTSBESICHTIGUNG

Die Ortsbesichtigung fand statt am: 8. September 2025

Teilnehmer der Ortsbesichtigung: Herr Dipl.-Ing. (FH) André Hamacher (Sachverständiger)

Alle Prozessbeteiligten wurden fristgerecht per Einschreiben zum Ortstermin eingeladen.

Weitere Parteien waren nicht anwesend.

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

WERTERMITTLUNGSSTICHTAG

Wertermittlungsstichtag: 8. September 2025

Qualitätsstichtag: 8. September 2025

ZWECK DES GUTACHTENS (AUFTRAGSART, VERWENDUNGSZWECK BZW. BEWEISBESCHLUSS)

Dieses Gutachten entstand zur Ermittlung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache AZ 23 K 73/25 aufgrund des entsprechenden Beschlusses des Amtsgericht Trier vom 18.8.2025.

VERFASSER DES GUTACHTENS

Architekt Dipl.-Ing. (FH) André Hamacher

Karthäuser Straße 52

54329 Konz

ART DES WERTS

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

ANZAHL DER GUTACHTENAUSFERTIGUNGEN

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

OBJEKTBEZOGENE ARBEITSUNTERLAGEN UND AUSKÜNFTE

UNTERLAGEN VOM AUFTRAGGEBER

Liegenschaftskarte des Vermessungs- und Katasteramts Westeifel-Mosel

VON WEITEREN PROZESSBETEILIGTEN ZUR VERFÜGUNG GESTELLTE UNTERLAGEN

keine

VOM VERFASSER BESCHAFFTE UNTERLAGEN

Genehmigte Bauantragsunterlagen

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Auszug aus „Nachrichtliches Verzeichnis der Kulturdenkmäler – Kreis Trier Saarburg

Grundbuchauszug aus dem Grundbuch von Geisfeld
Researchbericht der Fa. Geoport
Auskunft aus dem Bodeninformationssystem / Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz
Auskunft über die Erschließungs- und Anliegerbeiträge für das Objekt
Referenztabellen zu Raumgliederungen des BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung)
Preisindizes für Wohnimmobilien nach siedlungsstrukturellen Kreistypen – Statistisches Bundesamt
Verbraucherpreisindex – Statistisches Bundesamt
Indexreihe der Baukosten – BKI
Flächennutzungsplan Geisfeld – Verbandsgemeinde Hermeskeil

GRUNDBUCH- UND KATASTERDATEN

GRUNDBUCHBEZIRK, GRUNDBUCHBLATT

Es handelt sich um das "Grundbuch von Geisfeld", Blatt 1740 BV 1

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

Es befinden sich Rechte in Abteilung II des Grundbuchs eingetragene Rechte. Unter anderem eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht).

Laut schriftlicher Auskunft des Auftragsgebers, überdauert die beschränkte persönliche Dienstbarkeit nicht die Zwangsversteigerung, weshalb selbige auftragsgemäß nicht bewertet wird und ihr keinen Einfluss in die Wertermittlung im Rahmen dieses Gutachtens eingeräumt wird.

FLUR, FLURSTÜCKNUMMER, GEMARKUNG, GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Flur:	Flur 14
Flurstücknummer:	Nr. 60/5
Gemarkung:	Geisfeld
Grundstücksfläche:	318m ²

BESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG DER LAGE

WOHNLAGE, NACHBARSCHAFTSLAGE, VERKEHRLAGE ETC.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich in der Ortsgemeinde **Geisfeld** (PLZ 54413) im Landkreis Trier-Saarburg, Rheinland-Pfalz. Geisfeld ist eine eigenständige Ortsgemeinde innerhalb der Verbandsgemeinde Hermeskeil.

Geisfeld liegt im **Schwarzwälder Hochwald** und im **Naturpark Saar-Hunsrück**, hoch über dem Dhronthal; der Ort wird in lokalen Beschreibungen als ruhiges, landschaftlich geprägtes Dorf mit guter Anbindung an Wander- und Erholungsangebote geführt. Die Lage im Hunsrück/Hochwald prägt Klima, Bodenverhältnisse und die typische Nutzung (Wald- und Grünland, vereinzelte Landwirtschaft).

LAGE DES GRUNDSTÜCKS (MIKRO- UND MAKROLAGE)

ANGABEN UM ORT

Die Gemeinde Geisfeld hat eine Fläche von etwa **8,87 km²** bei einer Höhenlage von rund **400–440 m ü. NN**. Die Einwohnerzahl liegt in aktuellen Schätzungen bei **ca. 470–485 Einwohnern** (Angaben je nach

Quelle; Stand 2023/2024), was einer niedrigen Besiedlungsdichte von grob $\approx 50\text{--}55 \text{ Einw./km}^2$ entspricht.

MAKROLAGE

GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland	Rheinland-Pfalz
Kreis	Trier-Saarburg
Gemeindetyp	Verstädterte Räume - ländliche Kreise, Ober-/Mittelzentren
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Mainz (96,8 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Hermeskeil, Stadt (6,4 km)

BEVÖLKERUNG UND ÖKONOMIE (STAND 2020)

Einwohner (Gemeinde)	490	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	25.447
Haushalte (Gemeinde)	259	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	25.447

Quelle Bevölkerungsentwicklung:

Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenbank Deutschland - Namensanfrage - Version 2.0, Düsseldorf, 2020

BESCHREIBUNG

Die Gemeinde Geisfeld gehört zum Landkreis Trier-Saarburg im Bundesland Rheinland-Pfalz. Geisfeld zählt 473 Einwohner (31.12.2024), verteilt auf 221 Haushalte (2024), womit die mittlere Haushaltsgröße rund 2,14 Personen beträgt. Geisfeld ist gering besiedelt und liegt gemäß Definition des BBSR in keinem Verdichtungsraum. Das BBSR teilt Geisfeld räumlich der Wohnungsmarktregion Trier zu, wobei diese, basierend auf demographischen und sozio-ökonomischen Rahmenbedingungen der Nachfrage, als überdurchschnittlich wachsende Region identifiziert wird.

Der durchschnittliche jährliche Wanderungssaldo zwischen 2018 und 2023 beläuft sich auf Ebene der Gemeinde Geisfeld auf 1 Personen. Damit weist Geisfeld im Vergleich zur nationalen Entwicklung überdurchschnittlich hohe Abwanderungstendenzen auf. Auf Kreisebene (Wanderungen über die Kreisgrenze) fallen im Jahr 2023 insbesondere die Altersklassen 30-49 und 0-17 mit den höchsten Wanderungssaldi von 363 bzw. 290 Personen und die Altersklassen 18-24 und 65+ mit den tiefsten Wanderungssaldi von -178 bzw. 5 auf.

Gemäß Fachländer Partner (FPRE) zählen 33,5% der ansässigen Haushalte im Jahr 2024 zu den oberen Schichten (Deutschland: 34,2%), 36,2% der Haushalte zu den mittleren (Deutschland: 36%) und 30,4% zu den unteren Schichten (Deutschland: 29,8%). Der größte Anteil mit rund 27,3% (Deutschland: 21,4%) kann der Lebensphase «Familie mit Kindern» (altersunabhängig) zugewiesen werden, gefolgt von «Älteres Paar» (55+ J.) mit 18,5% (Deutschland: 16,8%) und «Älterer Single» (55+ J.) mit 17,9% (Deutschland: 22,6%).

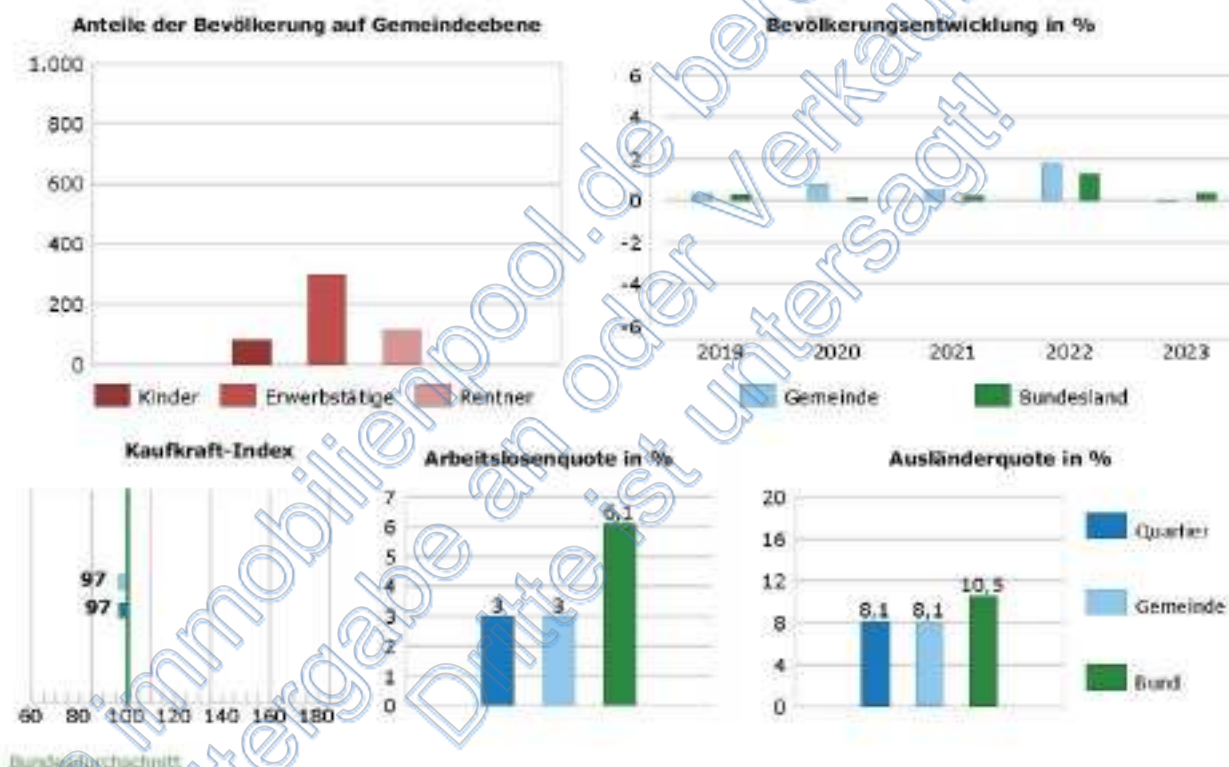
Bei den Landtagswahlen 2021 wählten in Geisfeld rund 44,1% der WählerInnen (gültige Zweitstimmen) SPD (Bundesland Rheinland-Pfalz: 35,7%), 30% CDU/CSU (Bundesland Rheinland-Pfalz: 27,7%) und 8,3% «Sonstige» (Bundesland Rheinland-Pfalz: 11%). Bei den Bundestagswahlen 2025 wählten in Geisfeld rund 36,3% der WählerInnen (gültige Zweitstimmen) CDU/CSU (Deutschland: 28,5%), 28,4% AfD (Deutschland: 20,8%) und 5,9% DIE LINKE (Deutschland: 8,8%). Bei den Europawahlen 2024 erzielten CDU/CSU mit 30,5% (Deutschland: 30%), SPD mit 26,5% (Deutschland: 13,9%) und AfD mit 25,2% (Deutschland: 15,9%) die meisten Stimmen.

Geisfeld weist per Ende 2023 einen Wohnungsbestand von 251 Einheiten auf. Dabei handelt es sich um 192 Einfamilienhäuser und 59 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die EFH-Quote liegt damit bei rund 76,5% und ist somit im bundesweiten Vergleich (30%) stark überdurchschnittlich. Mit 42,2% handelt es sich bei der Mehrheit um Wohnungen mit 7+ Räumen. Auch Wohnungen mit 6 Räumen

(23,9%) und 5 Räumen (16,7%) machen einen hohen Anteil am Wohnungsbestand aus. Die mittlere Bautätigkeit zwischen 2018 und 2023 fiel, gemessen am Wohnungsbestand, mit 0,27% tiefer aus als in Deutschland (0,61%). Dies entspricht insgesamt einer Fertigstellung von rund 4 Wohneinheiten.

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

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäß den hedonischen Bewertungsmodellen von FPPE (Datenstand: 30. Juni 2025) in Geisfeld bei den EFH bei 1.719 EUR/m², bei den ETW bei 2.233 EUR/m². Die Nettomarktmiete von MWG liegt derweil an durchschnittlichen Lagen bei Neubauten bei rund 9,3 EUR/m² pro Monat bzw. 7,1 EUR/m² pro Monat bei Altbauten. Gemäß den Preisindizes von FPPE haben die Preise von Einfamilienhäusern in den letzten 5 Jahren im Landkreis Trier-Saarburg um 31,9% zugelegt. Die Preisveränderung von Eigentumswohnungen liegt bei 38,1%. Die Marktmieten für Mietwohnungen haben sich im gleichen Zeitraum um 29,7% verändert.



MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 10 - (SEHR EINFACH)

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



Quelle:

Quelle Bevölkerungsentwicklung:

Quelle Lageeinschätzung:

Makromark, mikro Makromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2024

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

on-gro Vergleichspreisdatenbank, Stand: 2025

MIKROLAGE

QUARTIER

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Ältere Leute in Umlandgemeinden; Senioren im Umland
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Reinsfeld (5,3 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Rascheid (1,7 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Homburg/Saar (51,2 km)
nächster Flughafen (km)	Frankfurt-Hahn Airport (34,2 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Geisfeld, Dorfplatz (0 km)

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNGEN (LUFTLINIE)

Allgemein Arzt	(5,2 km)
Zahnarzt	(5,2 km)
Krankenhaus	(6,4 km)
Apotheke	(3,4 km)
LEH Discounter	(4,3 km)
EKZ	(22,6 km)
Kindergarten	(1,4 km)
Grundschule	(2,4 km)
Realschule	(13,4 km)
Hauptschule	(12,9 km)
Gesamtschule	(7,2 km)
Gymnasium	(6,5 km)
Hochschule	(19,4 km)
DB Bahnhof	(1,7 km)
Flughafen	(34,2 km)
DB Bahnhof ICE	(52,6 km)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 9 - (SEHR EINFACH)

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



Quelle:
Quelle: Bevölkerungsentwicklung
Quelle: Lageeinschätzung

Mikromarkt, mikrom Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2024
Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0, Düsseldorf, 2020
on-geo Vergleichspreisdatenbank, Stand: 2025

BESCHREIBUNG

Bei der Adresse Gartenfeldstr. 2 in der Gemeinde Geisfeld handelt es sich gemäß Mikro-Lagering von FPRE um eine durchschnittliche Lage für Wohnnutzungen (3,0 von 5,0), eine durchschnittliche Lage für Büro-Immobilien (3,0 von 5,0) sowie eine durchschnittliche Lage für Einzelhandelsliegenschaften (3,0 von 5,0).

Die Lage hat gemäß dem datengestützten Rating eine gute Besonnung (3,8 von 5,0). Außerdem liegt dem Mikro-Lagering von FPRE zufolge eine attraktive Fernsicht vor (4,1 von 5,0). Es handelt sich um eine leichte Hanglage, die Hangneigung liegt zwischen 4,5 und 9,0 Grad.

Das Image für Wohnnutzungen ist sehr gut, es handelt sich um eine gute Wohneigentumslage. Das Image für Büronutzungen ist mittelmäßig, es handelt sich um eine durchschnittlichen Bürolage. Das Image für Einzelhandelsnutzungen ist mittelmäßig, es handelt sich um eine von Passanten durchschnittlich frequentierte Lage. Die unmittelbare Umgebung ist von Altbauten geprägt, die Mehrheit der Gebäude in der Nachbarschaft wurde in der Zeit zwischen 1949 und 1978 errichtet. Das unmittelbar umliegende Gebiet ist eher dünn besiedelt, die Einwohnerdichte beträgt zwischen 25 und 50 Personen pro Hektar.

Insgesamt ist die Dienstleistungsqualität als defizitär zu beurteilen (1,8 von 5,0).

Das Rating beurteilt den Standort in Bezug auf die Nähe zu Freizeiteinrichtungen und Naherholungsgebieten als leicht defizitär (2,6 von 5,0). Die nächste Grünfläche ist etwa 150 m entfernt, der nächste Wald rund 175 m. Im Umkreis von zwei Kilometern befindet sich kein Gewässer.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist eingeschränkt (Rating: 3,1 von 5,0). Es befinden sich Haltestellen in in fußläufiger Entfernung. Die Entfernung zur nächsten Bus-Haltestelle beträgt ungefähr 50 m. Im Umkreis von 5 Kilometern gibt es keinen Bahnhof.

Die Lage bietet eine gute Anbindung an das Straßenverkehrsnetz (Rating: 3,4 von 5,0). Die Distanz bis zur nächsten Autobahnauffahrt beläuft sich auf ca. 5,3 km.

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

BESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG DES GRUND UND BODENS

ZUSCHNITT, TOPOGRAPHISCHE SITUATION

Das Bewertungsgrundstück besitzt eine annähernd trapezförmige unregelmäßige Form (kleiner Einschnitt im nördöstlichen Bereich).

Es ist weitgehend eben mit leichtem Anstieg zur Straßenseite.

BODENBESCHAFFENHEIT (BAUGRUND, GRUNDWASSER ETC.)

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

KONTAMINIERUNGEN

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

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

Verkehr: Die Lage ist typisch ländlich-regional — Anbindung erfolgt über Orts- und Kreisstraßen an die nahegelegenen Bundesstraßen und damit an das überregionale Straßennetz;

die Autobahn A1 ist in der Region gut erreichbar, Hermeskeil fungiert als nächster regionaler Knotenpunkt.

Öffentlicher Nahverkehr: Geisfeld wird durch regionale Buslinien des Verkehrsverbundes Region Trier bedient, sodass Verbindungen nach Hermeskeil und ins weitere Umland bestehen — das Angebot ist jedoch typisch für ländliche Bereiche und nicht so dicht wie in Städten.

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

HOCHWASSERGEFÄHRDUNG

Gefährdungsklasse der Objektadresse:

GK1

GK2

GK3

GK4

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

Datenquellen: Ergebnis der Gefährdungsklassen-Analyse auf der Grundlage von GeoVents © VdS; Hintergrundkarte: TopfGeoOpen © GeoBasis-DE / BKG 2021; Luftbilder mit Beschriftungen: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, Incubed.USDA, USDA, AER, GeoMapping, AeroGRID, IGN, IGF, swisstopo, and the GIS User Community; Hauskoordinaten © GeoBasis-DE 2021; Flusnetz © GeoBasis-DE / BKG 2016; Die Grundlagendaten wurden mit Genehmigung der zuständigen Behörden entnommen.

STARKREGENGEFÄHRDUNG**Detaillierte Karte mit Straßen und Bebauungsanweisung**

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden. Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

RECHTLICHE SITUATION, TATSÄCHLICHE NUTZUNG

TATSÄCHLICHE NUTZUNG

Nach Inaugenscheinnahme der örtlichen Gegebenheiten und der Baugenehmigung scheint eine Wohnnutzung vorzuliegen.

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

BEITRAGS- UND ABGABENRECHTLICHER ZUSTAND

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

Laut behördlicher Auskunft um handelt es sich um ein voll erschlossenes Grundstück. Es sind keine Erschließungsbeiträge zu zahlen.

Sollte in Zukunft ein Straßenausbau stattfinden, werden satzungsgemäß wiederkehrende Straßenausbaubeiträge festgesetzt.

INFORMELLE PLANUNGEN

Keine bekannt.

ENTWICKLUNGSSTUFE DES GRUNDSTÜCKS

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

BAUPLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Das Bewertungsgrundstück liegt laut schriftlicher Auskunft der Verbandsgemeinde Hermeskeil im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplans und ist als Mischgebiet bezeichnet.

BEBAUUNGSPLAN

Das Bewertungsgrundstück liegt laut Auskunft des Geoportals RLP nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE SITUATION

BAUGENEHMIGUNGEN

Es liegen dem Sachverständigen zwei Baugenehmigungen, jeweils von 2021 und 2018 vor. Die Umsetzung wurde lokal nicht überprüft, aber nach Augenschein fehlen die in der Baugenehmigung vorhandenen Erschließungen der zwei Einliegerwohnungen im 1.OG und DG.

ABSTANDSFLÄCHEN / NACHBARSCHUTZ

Die genehmigten Bauunterlagen wurden nicht rechtlich geprüft. Für den Umfang dieses Gutachtens wird nach Inaugenscheinnahme unterstellt, dass es hier keine Verstöße gibt.

Die Bebauung des Gebäudes grenzt sehr nah an eine Nachbarparzelle, was durch eine Baulast abgesichert ist.

BAULASTEN

Der jeweilige Eigentümer des Grundstückes in der Gemarkung Geisfeld, Flur 14, Parzellen-Nr. 69/3, gestattet, dass von seinem Grundstück eine Teilfläche bei der Bemessung der erforderlichen Abstandsfläche gemäß §8 der Landesbauordnung dem Grundstück in der Gemarkung Geisfeld, Flur 15, Parzellen-Nr. 60/5, zugerechnet wird (§ 9 Abs. 1 der Landesbauordnung), er ist verpflichtet, mit seinen baulichen Anlagen von dieser Teilfläche die gesetzlich vorgeschriebenen Abstände einzuhalten.

WEITERE ÖFFENTLICH-RECHTLICHE REGELUNGEN

DENKMALSCHUTZ

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

PRIVATRECHTLICHE SITUATION

GRUNDBUCHLICH GESICHERTE RECHTE (DIENSTBARKEITEN ETC.)

In den Grundbuchabteilungen I, II und III sind keine wertrelevanten Eintragungen vorhanden. Das in Abteilung II eingetragene Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht überdauert laut schriftlicher Auskunft des Auftraggebers nicht die Zwangsversteigerung, weshalb es auftragsgemäß nicht mit bewertet wird.

NICHT EINGETRAGENE RECHTE

Keine bekannt.

NACHBARRECHTE

Siehe Baulasten.

BEANTWORTUNG WEITERER, IN DER SCHÄTZUNGSANORDNUNG GESTELLTER FRAGEN

Es wird um Feststellung gebeten:

OB EIN VERDACHT AUF ÖKOLOGISCHE ALTLASTEN BESTEHT

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

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

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

Es wurde kein Bodengutachten beauftragt und durchgeführt.

UM FESTSTELLUNG DES VERWALTERS

Keiner bekannt und/oder von den Parteien benannt.

OB MIETER ODER PÄCHTER VORHANDEN SIND

Keiner bekannt und/oder von den Parteien benannt. Die Wohneinheiten werden laut Protokollgebung auf dem Ortstermin von unterschiedlichen Familienmitgliedern bewohnt.

OB EINE WOHNPREISBINDUNG GEMÄß §17 WOBindG BESTEHT

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

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

OB EIN GEWERBEBETRIEB VORHANDEN IST

Keiner bekannt und/oder von den Parteien benannt.

Nach Augenschein ist ein Gewerbebetrieb nicht vorhanden.

OB MASCHINEN UND BETRIEBSEINRICHTUNGEN VORHANDEN SIND, DIE NICHT GESCHÄTZT WURDEN

Keine bekannt und/oder von den Parteien benannt.

OB EIN ENERGIEAUSWEIS BZW. ENERGIEPASS IM SINNE DES GEG VORLIEGT

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

OB VERDACHT AUF HAUSCHWAMM BESTEHT

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

FLÄCHEN- UND MASSENANGABEN

ANGEWANDTE BERECHNUNGSGRUNDLAGEN (Z.B. DIN-VORSCHRIFTEN)

Im Regelfall werden die Wohnflächen von Wohnräumen nach der gültigen Wohnflächenverordnung abgeleitet. Die BGF üblicherweise nach DIN 277. In begründeten Fällen (wie z.B. dem Fehlen der entsprechenden Planunterlagen) kann auf Abgreifung der Daten aus Lageplänen und/oder Umrechnungsfaktoren aus der Fachliteratur zur Ableitung zurück gegriffen werden. In diesem Fall lagen genehmigte Bauantragsunterlagen vor, die zur Ableitung der entsprechenden Kennzahlen zurate gezogen wurden. Ein örtliches Aufmaß zur Überprüfung fand nicht statt.

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

Die Bruttogeschossfläche (BGF) und die Wohnfläche (WF) wurde aus den Planzeichnungen der genehmigten Baupläne übernommen. Bei der Wohnflächenableitung wurden der Wohnflächenverordnung nach entsprechend Speicher-, Böden und Kellerräume (außerhalb der entsprechenden Wohneinheit) nicht hinzugeschlagen.

Ein örtliches Aufmaß wurde weder beauftragt noch durchgeführt.

WOHN-/NUTZFLÄCHE (WOFLV)

Die Wohnfläche wird unter Zuhilfenahme der genehmigten Baupläne wie folgt abgeleitet:

Wohnung DG	47,51m ²
Wohnung OG	63,47m ²
Wohnung EG/OG	137,48m ²

BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE (BGF)

Die Wohnfläche wird unter Zuhilfenahme der genehmigten Baupläne wie folgt abgeleitet:

Gebäudebereich A - NHK 2.32 (Bereich mit nicht ausgebautem DG)	250m ²
Gebäudebereich B - NHK 2.31 (Bereich mit ausgebautem DG)	241m ²

WIRTSCHAFTLICHE GEGEBENHEITEN UND GRUNDSTÜCKSMARKT

NUTZUNGS-/DRITTVERWENDUNGSMÖGLICHKEITEN

Im momentanen Zustand wird die aktuelle Nutzung als wirtschaftlichste Nutzung angesehen.

BAUBESCHREIBUNG

BAUWEISE, BAUKONZEPTION

Der Altbaubereich ist augenscheinlich massiv errichtet, im neueren Anbaubereich ist die Wärmedämmung außenliegend sichtbar, so dass von einem Wärmedämmverbundsystem ausgegangen wird.

GEBÄUDEART, NUTZUNGEN

Nach dem äußeren Augenschein und der Baugenehmigung von 2021 ausgehend, ist das Gebäude mit drei separaten Wohneinheiten als Wohngebäude genutzt.

BAUJAHR

Baujahr: 1984

Das Baujahr wurde aufgrund der unterschiedlichen Abschnittsbaujahre sachverständig gemittelt und gewichtet. Das Ursprungsbaujahr des ersten Bauabschnitts wird sachverständig geschätzt. Die Baujahre der anderen beiden Bauabschnitte aus den genehmigten Bauantragsplänen entnommen.

Die unterschiedlichen Baujahre werden durch ihren Flächenanteil der Bruttogeschossfläche gewichtet, wodurch das fiktive Baujahr wie folgt abgeleitet wird:

75,60m ²	2021
115,50m ²	2018
304,50m ²	1962 (geschätzt)

Baujahr (fiktiv, gewichtet): 1984

BAUZUSTAND (AUCH BAUMÄNGEL, BAUSCHÄDEN)

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

Insbesondere der Zustand der Außenwände zeigt im Bereich der neueren Erweiterungen (2018 & 2021) massive Schäden, die instand gesetzt werden sollten.

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

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

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

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

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

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

Da zum Besichtigungstermin kein Zugang zu den baulichen Anlagen möglich war, wird in den Ermittlungsverfahren zum Verkehrswert mit einer pauschalen Rücklage für die genannten Bauschäden, den Instandhaltungsstau als auch vor allem die ggf. im Inneren vorhandenen Mängel und Schäden die nicht in Augenschein genommen werden konnten berücksichtigt.

HAUSSCHWAMM UND/ODER SCHIMMELPILZBEFALL

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

SONSTIGE GESUNDHEITSBEEINTRÄCHTIGENDE FAKTOREN

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

ZEITPUNKT UND UMFANG VON MODERNISIERUNGEN UND ERWEITERUNGEN

Es wurden von den Parteien keine Unterlagen zu Modernisierungen und/oder Erweiterungen zur Verfügung gestellt. Die beiden Erweiterungen sind laut Bauakte auf 2018 und 2021 datiert und werden bei der Gewichtung des Baujahres entsprechend ihrer Anteile der BGF entsprechend sachverständig gewürdigt.

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

ART DER HEIZUNG

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

BARRIEREFREIHEIT

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

ÜBLICHE GESAMTNUTZUNGSDAUER

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

RESTNUTZUNGSDAUER

Die Restnutzungsdauer wird im Unterpunkt „EINBEZUG DES MODERNISIERUNGSGRADES IN DIE RESTNUTZUNGSDAUER UND ABLEITUNG SELBIGER“ in den Bewertungsverfahren detailliert abgeleitet mit 39 Jahren.

NEBEN-/AUßENANLAGEN

Die Erschließung der beiden Einliegerwohnungen läuft momentan über ein temporäres Baugerüst ab. Selbige müssen sowohl zur Sicheren Erschließung der Wohnungen, als auch zur Nutzung der Garage neu errichtet werden.

Diese Nebenanlagen, da zwingend für die Nutzung der Wohneinheiten notwendig, finden sich als separate Bauteile im Sachwertverfahren und deren Errichtung dann in den besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmalen als Wertminderung geltend gemacht.

Die hinteren Gartenbereiche waren zum Ortstermin nicht zugänglich und konnten nicht in Augenschein genommen werden.

BESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG DER BAULICHEN ANLAGEN UND SONSTIGEN ANLAGEN

VORBEMERKUNGEN ZUR BESCHREIBUNG DER BAULICHEN UND SONSTIGEN ANLAGEN

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

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

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

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

Gebäuden durchzuführen. Untersuchungen bezüglich pflanzlicher und tierischer Schädlinge sowie potenziell gesundheitsschädlicher Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

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

ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES

GRUNDSTÜCKSDATEN

Es handelt sich um das "Grundbuch von Geisfeld", Blatt 1740 BV 1

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Fläche
Geisfeld	Blatt 1740 BV 1	1	318m ²
Gemarkung	Flur	Flurstück	Eigentumsanteil
Geisfeld	Flur 14	Nr. 60/5	100%

AUSWAHL DER WERTERMITTLUNGSVERFAHREN MIT BEGRÜNDUNG

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VERGLEICHSWERTVERFAHREN (ZUR BODENWERTERMITTLUNG)**BODENWERTERMITTLUNG**

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

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

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

	Bodenrichtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Bodenrichtwert	50 €/m ²	wird ermittelt
Wertermittlungsstichtag	01. Januar 2024	08. September 2025
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	M	M
beitragsrechtlicher Zustand	bf	bf
Anzahl der Vollgeschosse	II	II
Bauweise	offen	offen
Hinterland	nicht vorhanden	nicht vorhanden
Grundstücksfläche (f)	600m ²	318m ²

1. Umrechnung des Bodenwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert [€/m ²] (Ausgangswert für weitere Anpassungen)	50,00 €/m ²	

2. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				Erläuterung
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	08.09.2025	1,03	1)
Beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag:			51,50 €/m ²	

3. Lage und Größe des Grundstücks				Erläuterung
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Fläche [m ²]	600	318	1,0552	2)
Vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert:			54,34 €/m ²	

4. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	54,34 €/m ²	
Fläche	318 m ²	
Beitragsfreier Bodenwert (gesamt):	17.281,01 €	

ERLÄUTERUNG DER ANPASSUNGSFAKTOREN

ERLÄUTERUNG 1)

Als Anpassungsfaktor wird 1,03 gewählt, um die Preisentwicklung des Bodenwerts seit dem Bodenrichtwertstichtag (1.1.2024) und dem Bewertungsstichtag (8. September 2025) nach sachverständiger Schätzung abzubilden.

ERLÄUTERUNG 2)

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

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

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

Nebenrechnung 1 - Ableitung des Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizient									
Grundstücksgröße des Bewertungsgrundstücks:	318m ²								
Grundstücksgröße des BRW-Grundstücks:	600m ²								
Nach Tab. 4.5.22 Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten für Wohnbauland in Rheinland-Pfalz LGMB 2025									
	<table> <tr> <th>Grundstücksfläche</th><th>RLP</th></tr> <tr> <td>600m²</td><td>0,99</td></tr> <tr> <td>400m²</td><td>1,02</td></tr> <tr> <td>300m²</td><td>1,05</td></tr> </table>	Grundstücksfläche	RLP	600m ²	0,99	400m ²	1,02	300m ²	1,05
Grundstücksfläche	RLP								
600m ²	0,99								
400m ²	1,02								
300m ²	1,05								
Interpoliert für	<table> <tr> <td>318m²</td><td>1,0446</td></tr> <tr> <td>600m²</td><td>0,99</td></tr> </table>	318m ²	1,0446	600m ²	0,99				
318m ²	1,0446								
600m ²	0,99								
	$f = \frac{1,0446}{0,99}$								
Umrechnungskoeffizient bezüglich Grundstücksgröße:	1,0552								

AUSSAGEN ZUR ZUVERLÄSSIGKEIT DER DATENGRUNDLAGE UND ZU DEN VERWENDETEN INDIZES UND UMRECHENFAKTOREN

Die Umrechnungskoeffizienten der Grundstücksflächen stammen aus dem Landesgrundstücksmarktbericht des Landes Rheinland-Pfalz 2025

Zeitindizes stammen aus der Fachliteratur oder sind aus sachverständiger Würdigung der objektspezifischen Umstände abgeleitet.

SACHWERTVERFAHREN

DAS SACHWERTMODELL DER IMMOBILIENWERTERMITTLUNGSVERORDNUNG

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ERLÄUTERUNG DER VERWENDETEN BEGRIFFE BEI DER SACHWERTERMITTLUNG

HERSTELLUNGSKOSTEN (§36 ABS. 2 IMMOWERTV 21)

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

NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN

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

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

NORMGEBÄUDE / SONSTIGE ZU VERANSCHLAGENDE BAUTEILE

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

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

BESONDERE EINRICHTUNGEN

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

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

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

BAUNESENKOSTEN

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

ALTERSWERTMINDERUNG

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

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

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

GESAMTNUTZUNGSDAUER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

AUßENANLAGEN

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

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

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

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

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

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

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

ERMITTLUNG DER NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN ZUM WERTERMITTLUNGSTICHTAG; MODELL, QUELLE UND HERLEITUNG

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

ABLEITUNG DES SACHWERTS DES ZU BEWERTENDEN EIGENTUMS

AUFLISTUNG GEBÄUDEBEREICHE

Gebäudedaten	
BGF gesamt:	491,00 m²
Gebäudebereich A - NHK 2.32	250,00 m²
Gebäudebereich B - NHK 2.31	241,00 m²

Gebäude			
Gebäudebereich A - NHK 2.32	250,00 m² x	745,00 €/m² =	186.250,00 €
Gebäudebereich B - NHK 2.31	241,00 m² x	865,00 €/m² =	208.465,00 €
NHK (Basis 2010):			394.715,00 €
NHK am Stichtag:			743.684,88 €

Sonstige Bauteile	
Gaube	
Gaube auf Dachseite Straßenfassade. Ca. 2,5m²	
Ansichtsfläche, Front x 1.200€/m² + 1.900€	
NHK (Basis 2010) Gaube:	4.900,00 €
NHK am Stichtag Gaube:	9.232,12 €
Gaube	
Gaube auf Dachseite Gartenfassade. Ca. 2,5m²	
Ansichtsfläche, Front x 1.200€/m² + 1.900€	
NHK (Basis 2010) Gaube:	4.900,00 €
NHK am Stichtag Gaube:	9.232,12 €

Außentreppe

Neu zu errichtende Erschließung zur
Einliegerwohnung - Dachgeschoss. Wendeltreppe laut
Bauantrag: 24 Steigungen. (Berücksichtigung bei
BOGs)

NHK (Basis 2010) Außentreppe: 9.600,00 €

NHK am Stichtag Außentreppe: 18.087,42 €

Außentreppe

Neu zu errichtende Erschließung zur
Einliegerwohnung - 1. Obergeschoss. Einläufige
Treppe laut Bauantrag: 14 Steigungen.
(Berücksichtigung bei BOGs)

NHK (Basis 2010) Außentreppe: 6.258,00 €

NHK am Stichtag Außentreppe: 11.790,74 €

Herstellungskosten (zum Bewertungsstichtag)

Normgebäude: 743.684,88 €

Sonstige Bauteile: 48.342,39 €

Gebäudeherstellungskosten zum Bewertungsstichtag: 792.027,27 €

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

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

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

Im Weiteren wird hierdurch für den Bewertungsbereich eine Restnutzungsdauer von 39 Jahren, und eine relative Restnutzungsdauer von 48,75% abgeleitet.

Selbige fließt in die lineare Alterswertminderung nach ImmoWertV 21 ein.

Alterswertminderung nach ImmoWertV 2021

Modell: linear

Gesamtnutzungsdauer: 80

Restnutzungsdauer: 39

prozentuale Restnutzungsdauer: 48,75 %

Faktor: 0,4875

Zeltwert	
Gebäude:	362.546,38 €
Sonstige Bauteile:	23.566,92 €

Vorläufiger Gebäudesachwert:	386.113,30 €
Vorläufiger Sachwert der Außenanlagen (4% pauschal):	15.444,53 €
Außenanlagen laut L&MB-Modell angelehnt an Sprungnotizen mit pauschal 2-8% nach sachverständiger Einschätzung	

Vorläufiger Sachwert des Gebäudes mit Außenanlagen:	401.557,83 €
--	---------------------

Bodenwert des Grundstücks:	17.281,01 €
Ableitung des Bodenwertes des Grundstücks erfolgt detailliert im Kapitel untenpunkt 'Ableitung des Bodenwertes' und ist dort ausführlich ersichtlich.	

Vorläufiger Sachwert:	418.838,84 €
------------------------------	---------------------

Sachwertfaktor:	0,78
Siehe 'Ableitung des Sachwertfaktors' in den Nebenrechnungen zum Sachwertverfahren	
marktübliche Zu- oder Abschläge (Faktor):	1,028G

marktangepasster, Vorläufiger Sachwert:	336.037,75 €
--	---------------------

Wertminderung – Außenanlagen/Erschließung	
Die Erschließung der beiden Einfahrtswürme (EG, LDG) ist mit einem temporären Zugangsmittel möglich. Selbst vorbe, um keine weitere Nutzung zu gewährleisten, schneidmännlich als feststehend nach ausgeführte Außenanlagen freigegeben werden (vgl. Baugenehmigung von 2021). Diese Wertminderung betrifft nicht eine detaillierte Kostenanalyse von ggf. vorhandenen Bauelementen oder Baumaßnahmen sondern stellt einen geschätzten Übertrag dar, den ein durchschnittlicher, rational handelnder Kaufinteressent auf das Bewertungsobjekt vornehmen würde.	
Ab- bzw. Zuschlag: -	29.700,00 €

Sicherheitsabschlag wegen nicht Zugänglichkeit des Bewertungsobjekts am Ortstermin	
Das Objekt war zum Ortstermin nicht zugänglich. Nachfolgend wird das Gutachten nach dem äußeren Eindrucksindruck erstellt. Daher fand daher eine Außenbewertung statt und es wird ein pauschaler Sicherheitsabschlag von 20% auf den Verkehrswert angesetzt. Dieser Sicherheitsabschlag beinhaltet keine detaillierte Kostenanalyse von ggf. vorhandenen Bauelementen oder Baumaßnahmen sondern wird durch eine pauschale Minderung auf den Verkehrswert gewündigt.	
Ab- bzw. Zuschlag: -	67.207,55 €

Wertminderung – Fassadenzustand

Weitere Teile der Fassade des Bewertungsobjekts sind ausgerechnet stark beschädigt. In größeren Bereichen ist kein Putz auf dem Dämmstoff, im oberen Bereich sind Elektroinstallationen direkt auf dem Dämmstoff montiert. Der Dämmstoff ist z.T. stark verwirrt/zerstört. Diese Wertminderung beinhaltet keine detaillierte Kostenanalyse von ggf. vorhandenen Beschäden oder Baumängeln sondern stellt einen geschätzten Überblick dar, den ein durchschätzender, rational handelnder Wertminderer auf das Bewertungsobjekt vornehmen würde.

Ab- bzw. Zuschlag: - 43.000,00 €

Marktangepasster Sachwert:

196.130,20 €

Sachwert (gerundet):

195.000,00 €

ERLÄUTERUNG DER NEBENRECHNUNGEN**EINBEZUG DES MODERNISIERUNGSGRADES IN DIE RESTNUTZUNGSDAUER UND ABLEITUNG SELBIGER**

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

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

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

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

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

Ableitung der Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts

Baujahr (sachverständig abgeleitet):	1984
Alter (gerundet in Jahren):	41
GND (nach ImmoWertV 2021, Anlage 1):	80
Relatives Alter (real):	0,5125

Die abgeleitete Restnutzungsdauer beträgt damit:

39

Die Restnutzungsdauer des Bewertungsabschnitts wird damit abgeleitet mit 39 Jahren; die relative Restnutzungsdauer mit 48,75%.

EINBEZUG DES BAUPREISINDEX

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

Baupreisindex (BPI)	
November 2010:	90,6
genutzter BPI zum Stichtag:	170,7
Faktor:	1,88410596

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

EINBEZUG DER AKTUELLEN PREISENTWICKLUNGEN - MARKTÜBLICHE ZU- UND ABSCHLÄGE

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

Unter Zuhilfenahme der Indexreihen des "Preisindizes für Wohnimmobilien nach Kreistypen" des Statistischen Bundesamts (Stand: 2. Vierteljahr 2025 und der Ein Kategorisierung des Kreistyps unter Zuhilfenahme der Referenztabellen zu Raumgliederungen des BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung), wird hierbei ein Umrechnungsfaktor abgeleitet, der die aktuellen Marktpreientwicklungen abbildet.

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

Nebenrechnung - Preisentwicklung

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

Quelle: "Preisindex für Wohnimmobilien nach Kreistypen" des Statistischen Bundesamtes, Stand: 2. Vierteljahr 2025

Stichtag des Modells im Landesgrundstücksmarktbericht des Landes
Rheinland-Pfalz 2025

1.1.2024

Preisindex - 1. Vierteljahr 2024

139,9

Preisindex - 2. Vierteljahr 2025

143,9

$$f = \frac{143,9}{139,9}$$

$$f = 1,0286$$

ABLEITUNG DER STANDARDSTUFE

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

ABLEITUNG DER NHK AUS DER STANDARDSTUFE

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

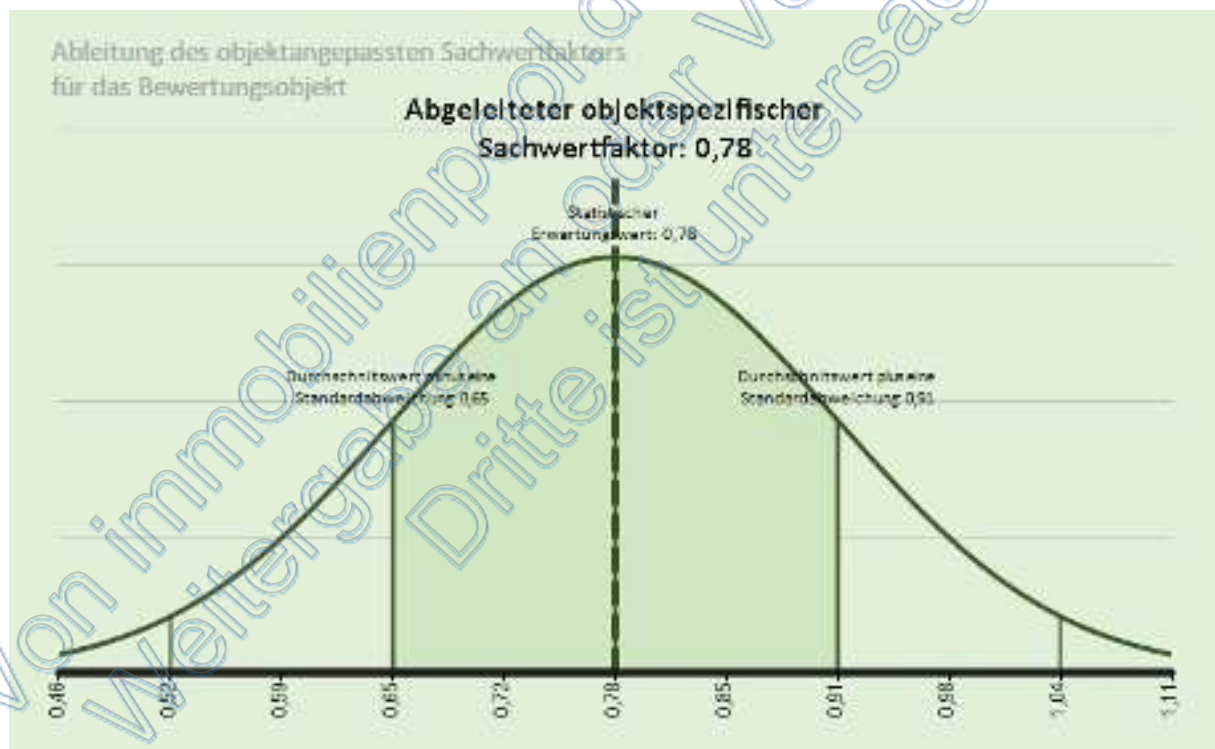
Gebäudeteil	NHK 2010
Gebäudebereich A - NHK 2.32	745 €/m ² BGF
Gebäudebereich B - NHK 2.31	865 €/m ² BGF

ABLEITUNG DES SACHWERTFAKTORS: MODELL, QUELLE UND HERLEITUNG

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

Hierbei ergibt sich für das Bewertungsobjekt ein statistischer Erwartungswert für den Sachwertfaktor von 0,78 bei einer Standardabweichung des statistischen Modells von $\pm 0,13$. Dies ergibt einen Wertekorridor zwischen 0,65 und 0,91 in dem rechnerisch zu 68% (also rund zwei Drittel) der Fälle der ermittelte Sachwertfaktor nach Modell liegen sollte.

Der Sachwertfaktor wird nach sachverständiger Würdigung mit 0,78 (in diesem Fall mit dem statistischen Erwartungswert) abgeleitet:



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

ERTRAGSWERTVERFAHREN

DAS ERTRAGSWERTMODELL DER IMMOBILIENWERTERMITTLUNGSVERORDNUNG

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ERLÄUTERUNG DER VERWENDETEN BEGRIFFE BEI DER ERTRAGSWERTERMITTLUNG

ROHERTRAG (§31 ABS. (2) IMMOWERTV 21)

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

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

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

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

BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN (§32 IMMOWERTV 2010)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ABLEITUNG DES ERTRAGSWERTS DES ZU BEWERTENDEN EIGENTUMS

AUFLISTUNG DER ERTRÄGE DES BEWERTUNGSEIGENTUMS

Gebäudeübersicht						
Bezeichnung	Fläche in m ²	Anzahl	Mietzins in €/m ²	monatlich	jährlich	
OG	47,51	1	5,8	275,58 €	3.308,70 €	
OG	63,47	1	5,8	368,13 €	4.417,51 €	
EG/OG	137,48	1	5,8	797,38 €	9.568,61 €	
Garage	1	1	20	20,00 €	240,00 €	
Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten):					17.532,82 €	
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters):					5.268,40 €	
(siehe Neberechnung Bewirtschaftungskosten)						
Jährlicher Reinertrag:					12.264,42 €	

HERLEITUNG DES ERTRAGSWERTS DES BEWERTUNGSEIGENTUMS

Reinertragsanteil des Bodens			
Liegenschaftszinssatz x Bodenwert	2,08	17.281,01 €	
(Bodenwert siehe Bodenwertableitung in Nebenermittlung)			
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen:			353,45 €
			11.904,97 €

Kapitalisierungsfaktor (gem. ImmoWertV 2021, §34 Abs.(2))			
Bei Liegenschaftszinssatz p=		2,08	
und Restnutzungsdauer n=		39	
$q = 1 + LZ$	$LZ = \frac{p}{100}$	$q =$	1,0208
Kapitalisierungsfaktor (K) = $\frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)}$		$K =$	1,231956847
			0,046424702
Kapitalisierungsfaktor K=			26,53666654

Vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen			
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen			11.904,97 €
Kapitalisierungsfaktor x jährlicher Ertrag	26,537	11.904,97 €	
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen			315.918,25 €
Bodenwert			17.281,01 €
vorläufiger Ertragswert			333.199,26 €
marktübliche Zu- oder Abschläge (Faktor):			1,0286
marktangepasster vorläufiger Ertragswert			342.728,75 €

Besondere, objektspezifische Gebäudemerkmale			
--	--	--	--

Wertminderung – Außenanlagen/Erschließung

Die Erschließung der beiden Einliegerwohnungen (DG, 1OG) ist nur über ein temporäres Baugerüst möglich. Selbige sollte, um eine sichere Nutzung zu gewährleisten, schnellstmöglich als fachmännisch ausgeführte Außentreppen hergestellt werden (vergl. Baugenehmigung von 2021). Diese Wertminderung beinhaltet keine detaillierte Kostenanalyse von ggf. vorhandenen Bauschäden oder Baumängeln sondern stellt einen geschätzten Abschlag dar, den ein durchschnittlicher, rational handelnder Marktteilnehmer auf das Bewertungsobjekt vornehmen würde.

Ab- bzw. Zuschlag: - **29.700,00 €**

Sicherheitsabschlag wegen nicht Zugänglichkeit des Bewertungsobjekts am Ortstermin

Das Objekt war beim Ortstermin nicht zugänglich. Beschlussgemäß wird das Gutachten nach dem äußeren Gebäudeeindruck erstellt. Daher fand daher eine Außenbewertung statt und es wird ein pauschaler Sicherheitsabschlag von 20% auf den Verkehrswert angesetzt. Dieser Sicherheitsabschlag beinhaltet keine detaillierte Kostenanalyse von ggf. vorhandenen Bauschäden oder Baumängeln sondern wird durch eine pauschale Minderung auf den Verkehrswert gewürdigt.

Ab- bzw. Zuschlag: - **68.545,75 €**

Wertminderung – Fassadenzustand

Weite Teile der Fassade des Bewertungsobjekts sind augenscheinlich stark beschädigt. In größeren Bereichen ist kein Putz auf dem Dämmstoff, im oberen Bereich sind Elektroinstallationen direkt auf dem Dämmstoff montiert. Der Dämmstoff ist z.T. stark verwittert/zersetzt. Diese Wertminderung beinhaltet keine detaillierte Kostenanalyse von ggf. vorhandenen Bauschäden oder Baumängeln sondern stellt einen geschätzten Abschlag dar, den ein durchschnittlicher, rational handelnder Marktteilnehmer auf das Bewertungsobjekt vornehmen würde.

Ab- bzw. Zuschlag: - **43.000,00 €**

Ertragswert: **201.493,00 €**

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

ERLÄUTERUNGEN DER NEBENRECHNUNGEN**PREISINDIZIERUNG DER BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN**

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

Verbraucherpreisindex

Index Oktober 2001: **77,1**

Index des Monats Oktober des Jahres, das dem Stichtag der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes vorausgeht: **120,2**

Faktor: **1,5590143**

Quelle: Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes

BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN, QUELLE UND HERLEITUNG

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

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

Bewirtschaftungskosten nach ImmoWertV 21**Betriebskosten Stand 2001**

Verwaltungskosten je Wohnung (EFH & ZFH) (jährlich)	230,00 €
Verwaltungskosten je Eigentumswohnung (jährlich)	275,00 €
Verwaltungskosten je Garagenstellplatz (jährlich)	30,00 €
Instandhaltungskosten je m ² Wohnfläche (jährlich)	9,00 €
Instandhaltungskosten je Garage (jährlich)	68,00 €

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

NEBENRECHNUNG - BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN**Bewirtschaftungskosten****Verwaltungskosten**

	Anz	Kosten (pa)	Anz x Kosten	Anz x Kosten x VPI
DG	1	275,00 €	275,00 €	428,73 €
OG	1	275,00 €	275,00 €	428,73 €
EG/OG	1	275,00 €	275,00 €	428,73 €
Garage	1	30,00 €	30,00 €	46,77 €

Instandhaltungskosten

DG	1	427,59 €	427,59 €	665,14 €
OG	1	571,23 €	571,23 €	888,58 €
EG/OG	1	1.237,32 €	1.237,32 €	1.924,72 €
Garage	1	68,00 €	68,00 €	106,00 €

Mietausfallwagnis

Mietausfallwagnis (2% Rohertrag)				351,00 €
----------------------------------	--	--	--	----------

Bewirtschaftungskosten gesamt:**5.268,40 €****MIETE, QUELLE UND HERLEITUNG**

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

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

für das Objekt: DG **5,8€/m²**

für das Objekt: OG **5,8€/m²**

für das Objekt: EG/OG **5,8€/m²**

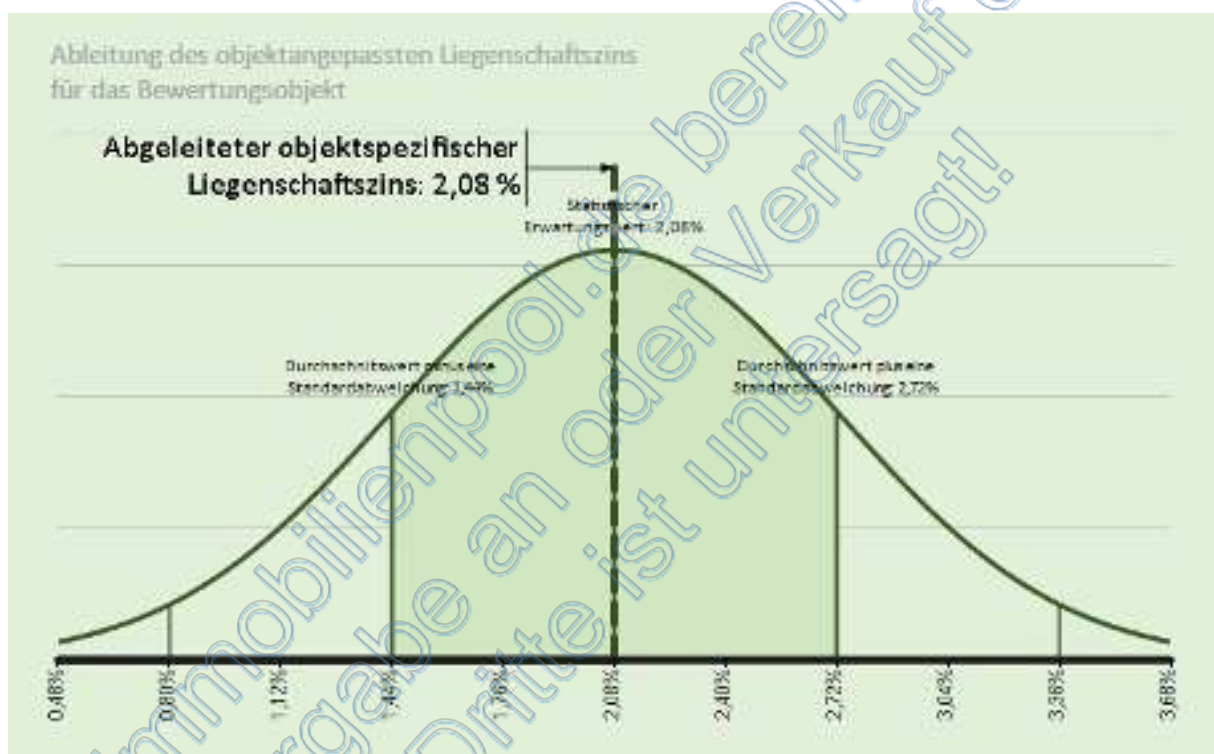
für das Objekt: Garage **20€/Stck**

ZUR ABLEITUNG DES LIEGENSCHAFTSZINS GENUTZTES MODELL

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

ABLEITUNG DES LIEGENSCHAFTSZINS

Hierbei ergibt sich für das Bewertungsobjekt ein statistischer Erwartungswert für den Liegenschaftszins von **2,08%** bei einer Standardabweichung des statistischen Modells von **±0,64%**. Dies ergibt einen Wertekorridor zwischen **1,44%** und **2,72%** in dem rechnerisch zu 68% (also rund zwei Drittel) der Fälle der ermittelte Liegenschaftszins nach Modell liegen sollte. Der Liegenschaftszins für das Bewertungsobjekt wird nach sachverständiger Einschätzung mit **2,08%** abgeleitet:



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

ANGABE DER ÜBLICHEN GESAMTNUTZUNGSDAUER

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

ANGABE DER ABGELEITETEN RESTNUTZUNGSDAUER

Die Restnutzungsdauer des zu bewertenden Wohneigentums wird mit 39 Jahren abgeleitet im Punkt: „EINBEZUG DES MODERNISIERUNGSGRADES IN DIE RESTNUTZUNGSDAUER UND ABLEITUNG SELBIGER“.

EINBEZUG DES MODERNISIERUNGSGRADES IN DIE RESTNUTZUNGSDAUER UND ABLEITUNG SELBIGER

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

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

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

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

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

Ableitung der Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts	
Baujahr (sachverständig abgeleitet):	1984
Alter (gerundet in Jahren):	41
GND (nach ImmoWertV 2021, Anlage 1):	80
Relatives Alter (real):	0,5125
Die abgeleitete Restnutzungsdauer beträgt damit:	
	39

Die Restnutzungsdauer des Bewertungsabschnitts wird damit abgeleitet mit 39 Jahren; die relative Restnutzungsdauer mit 48,75%.

EINBEZUG DER AKTUELLEN PREISENTWICKLUNGEN - MARKTÜBLICHE ZU UND ABSCHLÄGE

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

Unter Zuhilfenahme der Indexreihen des "Preisindizes für Wohnimmobilien nach Kreistypen" des Statistischen Bundesamts (Stand: 2. Vierteljahr 2025 und der Ein Kategorisierung des Kreistyps unter Zuhilfenahme der Referenztabelle zu Raumgliederungen des BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung), wird hierbei ein Umrechnenfaktor abgeleitet, der die aktuellen Marktpreisentwicklungen abbildet.

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

Nebenrechnung - Preisentwicklung

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

Quelle: "Preisindex für Wohnimmobilien nach Kreistypen" des Statistischen Bundesamtes; Stand: 2. Vierteljahr 2025

Stichtag des Modells im Landesgrundstücksmarktbericht des Landes
Rheinland-Pfalz 2025

1.1.2024

Preisindex - 1. Vierteljahr 2024

139,9

Preisindex - 2. Vierteljahr 2025

143,9

$$f = \frac{143,9}{139,9}$$

f = 1,0286

**ABLEITUNG DES VERKEHRS-/MARKTWERTES AUS DEN VERFAHRENERGEBNISSEN
(BEGRÜNDUNG EVTL. ERFORDERLICHEN ZU- UND ABSCHLÄGEN VOM ERTRAGSWERT,
MARKTANPASSUNG SACHWERT ODER VERGLEICHSWERT)****PLAUSIBILISIERUNG DES SACHWERTES ÜBER DEN ERTRAGSWERT**

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

$$196.130,20 \text{ € (SW)} / 201.483,00 \text{ € (EW)} = 0,973$$

Daraus ergibt sich eine Abweichung von 2,66%.

Das Ergebnis wird daher vom Sachverständigen als plausibel angesehen

ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES

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

$$196.130,20 \text{ €} \times 100\% + 201.483,00 \text{ €} \times 0\% = \mathbf{196.130,20 \text{ €}}$$

gerundet: 195.000,00 €

Der Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks in Gartenfeldstraße 2, 54413 Geisfeld

Flur:	Flur 14
Flurnummer:	Nr. 60/5
Gemarkung:	Geisfeld

Wird zum Wertermittlungstichtag, dem 8. September 2025 auf rund

195.000,00 €

In Worten:

ehundertfünfundneunzigtausend Euro

geschätzt

DATUM, STEMPEL, UNTERSCHRIFT

HINWEISE ZUM URHEBERRECHTSSCHUTZ UND ZUR HAFTUNG

Dieses Gutachten entstand zur Ermittlung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache Aktenzeichen 23 K 73/25 aufgrund des entsprechenden Beschlusses des Amtsgericht Trier vom 18.8.2025.

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

BESCHREIBUNG DER GETROFFENEN ANNAHMEN

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

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

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

ERGÄNZENDE ANLAGEN

LITERATURVERZEICHNIS

Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz – 2023 (LGMB 2023)

Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz – 2025 (LGMB 2025)

Sprengnetter, Lehrbuch und Kommentar, Teil 5-16

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

Bildkommentar DIN 276 / DIN 277

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

ANLAGENVERZEICHNIS

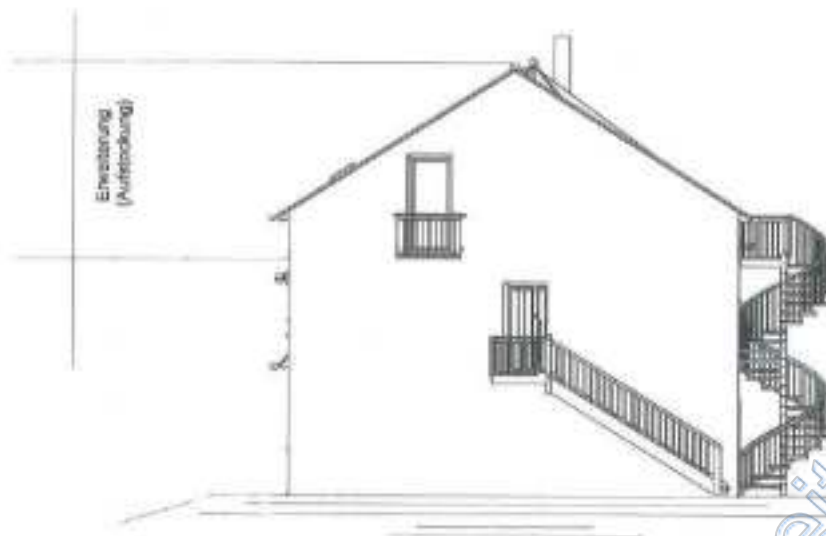
Planzeichnungen des Bewertungsobjekts

Liegenschaftsplan 1:1.000

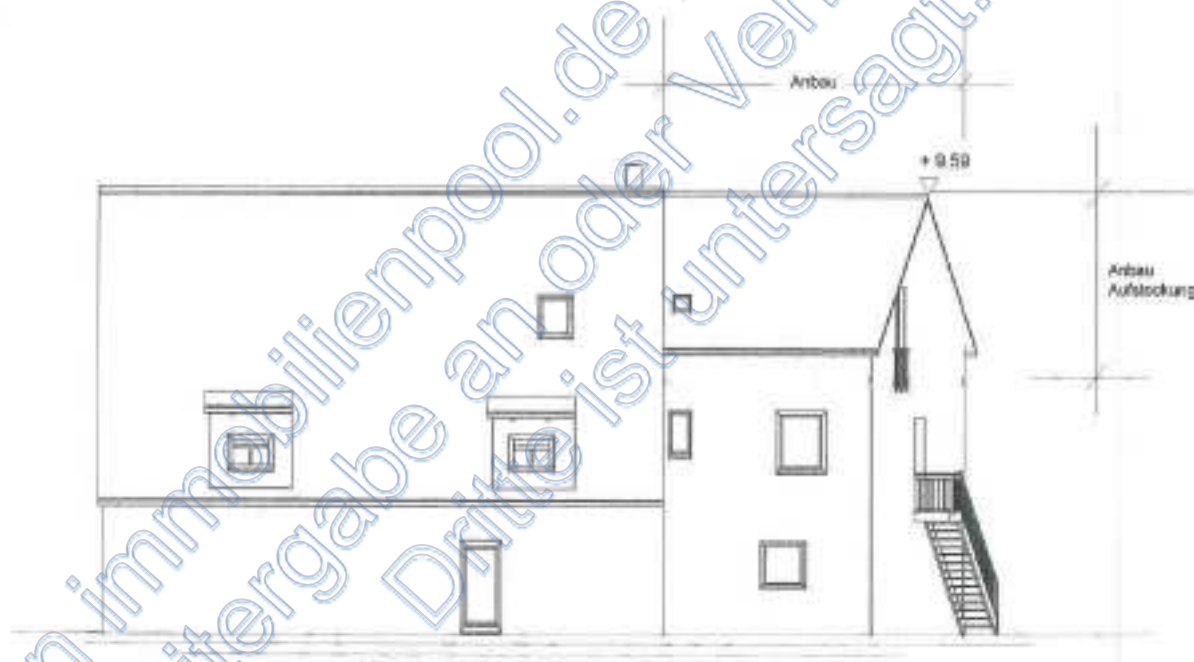
Übersichtsplan 1:10.000

Regionalkarte 1:50.000

Fotos um das Bewertungsobjekt



Ansicht aus der Baugenehmigung von 2021 – ohne Maßstab – Seitenansicht



Ansicht aus der Baugenehmigung von 2021 – ohne Maßstab – Rückwärtige Ansicht

Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar

Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten. Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden. Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

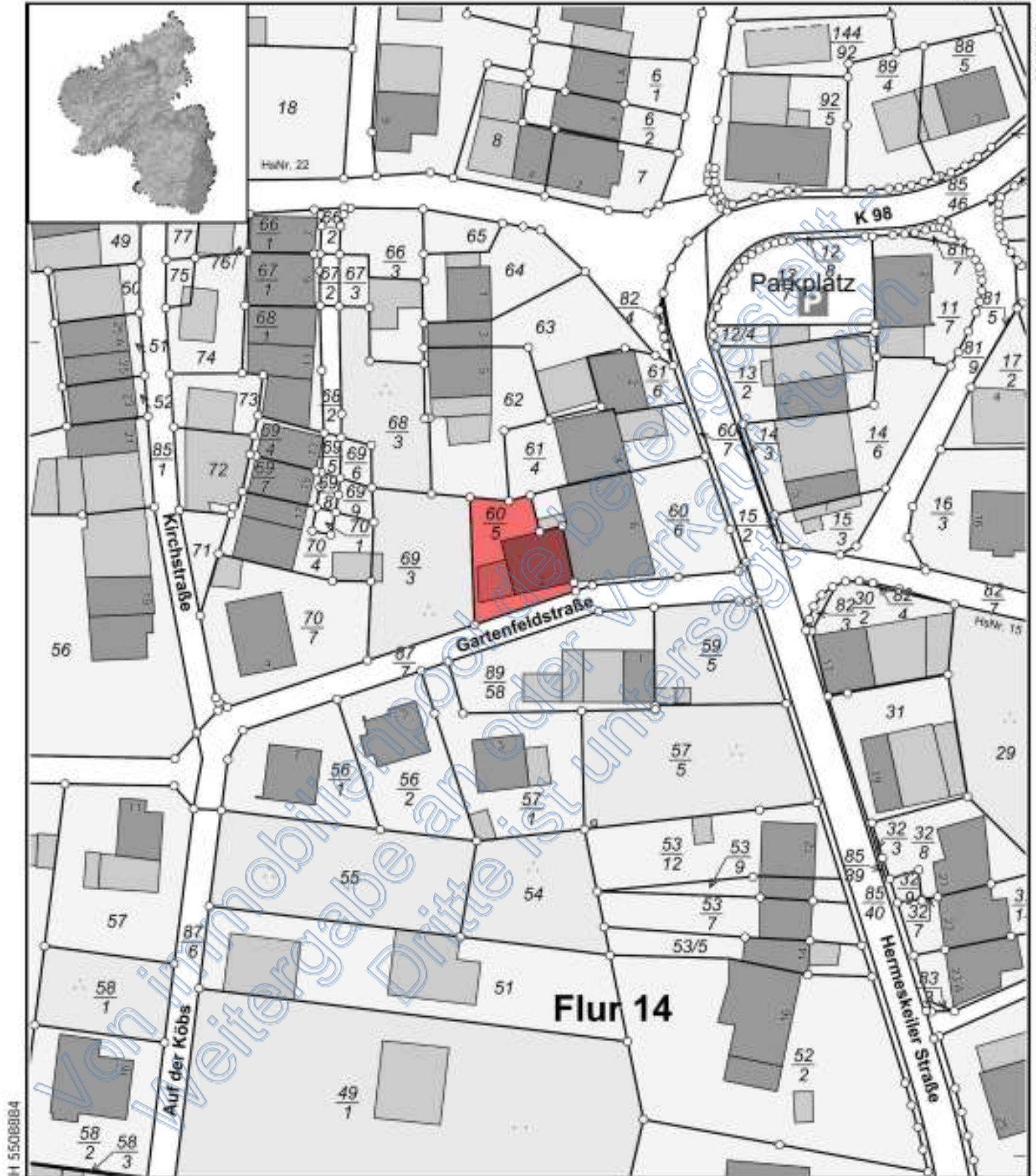
REGIONALKARTE (MAßSTAB 1:50.000)

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

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

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025



Datum: 12.11.2025

Maßstab: 1 : 1000

Notiz



BERECHNUNGEN, FOTOS UND DERGLEICHEN

BILDER VOM BEWERTUNGSOBJEKT/KONTEXT

Blick auf das Bewertungsobjekt vom rückwärtigen öffentlichen Raum.



Bewertungsobjekt von öffentlichem Straßenbereich.



Zugang zur Einliegerwohnung im Dachgeschoss mit Elektroinstallation auf der Dämmschicht.



Bewertungsobjekt mit Blick auf die Erschließung der Einliegerwohnungen über Baugerüste.



Ortgang von Seite.



Zugang zur Einliegerwohnung i m1.OG mit Blick auf die Dämmung der Garage.



Schadhafter Putz und Dämmung exemplarisch für weite Teile der Außenfassade.



Schadhafte Außendämmung, exemplarisch für weite Teile der Fassade.



Schadhafte Außendämmung, exemplarisch für weite Teile der Fassade.



Schadhafte Außendämmung, exemplarisch für weite Teile der Fassade mit temporärer Erschließung der Einliegerwohnung im DG. Dadurch Garage aktuell nicht nutzbar.



Blick auf die Teile der Fassade von Straßenseite.



Blick auf Teile der Fassade von Straßenseite und Dachfläche.



Gaube zum Straßenbereich.



Temporäre Erschließung der DG-Wohnung mit schadhafter Fassade.



Temporäre Erschließung der DG-Wohnung mit schadhafter Fassade.



Bewertungsobjekt von Straßenseite