

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!**

**Stefan Erbeldinger**

Dipl.-Ing. (FH) -Architekt-

Dipl. Wirt.-Ing. (FH)

ö.b.u.v. Sachverständiger für die Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken,  
Mieten und Pachten

**Erbeldinger - Bei den Rüsten 11- 67578 Gimbsheim**

Amtsgericht Mainz  
Diether-von-Isenburg-Straße

55116 Mainz

Bei den Rüsten 11  
67578 Gimbsheim

Telefon: 06249-804937

Internet: [www.erbeldinger.de](http://www.erbeldinger.de)

eMail: [info@erbeldinger.de](mailto:info@erbeldinger.de)

Datum: 14.07.2025

Az.: **260 K 60/24**

**aktualisiertes und angepasstes**

## **GUTACHTEN**

über den Verkehrswert (Marktwert)  
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem Einfamilien-Reihenhaus

in Wohnungsteileigentum (WEG)

bebaute Grundstück in

**55296 Harxheim, Bahnhofstraße 17A**



Der **Verkehrswert des Teileigentums** wurde zum Stichtag  
01.06.2025 ermittelt mit rd.

**447.000,-- €.**

Dieses Gutachten besteht aus 43 Seiten inkl. 5 Anlagen Das Gutachten wurde digital als pdf-Ausfertigung erstellt.



**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>3</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer .....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	4
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>	<b>5</b>
2.1	Lage.....	5
2.2	Gestalt und Form.....	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	6
2.4	Privatrechtliche Situation .....	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	8
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>9</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	9
3.2	Einfamilienhaus .....	9
3.3	Außenanlagen .....	12
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts.....</b>	<b>13</b>
4.1	Grundstücksdaten .....	13
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	13
4.3	Bodenwertermittlung.....	15
4.4	Sachwertermittlung.....	18
4.5	Ertragswertermittlung .....	27
4.6	Verkehrswert des Grundstücks .....	31
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>32</b>
<b>6</b>	<b>Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....</b>	<b>32</b>
<b>7</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen.....</b>	<b>33</b>

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Wohnungsteileigentum (Einfamilien-Reihenhaus)

Miteigentumanteil von 380/1000 am Flurstück 183/11  
1/6 Miteigentumsanteil am Flurstück 183/7 mit 217 m<sup>2</sup>  
1/6 Miteigentumsanteil am Flurstück 183/5 mit 126 m<sup>2</sup>

Sondereigentum an den Räumen (Reihenhaus rechts gelegen),  
im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 5

Objektadresse: Bahnhofstraße 17A, 55296 Harxheim

Grundbuchangaben: Grundbuch von Harxheim - bei Mainz-, Blatt 1991, lfd. Nr. 1

Katasterangaben: Gemarkung Harxheim, Flur 14, Flurstück 183/11 (496 m<sup>2</sup>)

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Mainz  
Diether-von-Isenburg-Straße  
55116 Mainz

Eigentümer:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Auftrag vom 19.03.2025 (Datum des Auftrags Schreibens des  
Amtsgerichts Mainz)

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren zum  
Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Wertermittlungstichtag: 01.06.2025 in Absprache mit dem Amtsgericht

Qualitätsstichtag: 01.06.2025 entspricht dem Wertermittlungstichtag

Tag der Ortsbesichtigung: 10.01.2024 (04.06.2025 nur Außenbesichtigung)

Umfang der Besichtigung: Wohnhaus und Außenanlagen

Teilnehmer am Ortstermin 10.01.2024: [REDACTED]  
[REDACTED]  
und der Sachverständige

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000
- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 08.06.2016
- Eintragungsbekanntmachung vom 27.06.2016
- Wohnflächenberechnung des Bauträgers
- Baubeschreibung des Bauträgers
- Teilungserklärung mit Nachtrag
- Berechnung des Brutto-Rauminhalts für Haus Nr. 5 (aus Bauantrag des Bauträgers)
- Planunterlagen

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Auskunft zum Bodenrichtwert
- Landesgrundstücksmarktbericht 2025
- Katasterplan

#### 1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Der Sachverständige hat im Auftrag der [REDACTED] bereits in 2024 ein Wertermittlungsgutachten (Datum 23.02.2024) erstellt.

Mit Schreiben vom 19.03.2025 beauftragt das Amtsgericht Mainz den Sachverständigen das Gutachten für das Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft zu aktualisieren und zu überarbeiten. Grundlage ist der Beschluss des Amtsgerichts vom 18.03.2025.

Die übergebene Wohnflächenberechnung wurde im Ortstermin stichpunktartig überprüft. Die Flächenberechnung ist, die Räume betreffend, plausibel und kann mit einvernehmlicher Zustimmung der Auftraggeber für das Gutachten verwendet werden.

Die anteilige Anrechnung der Terrasse zur Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung wurde nicht berücksichtigt.

Die Terrasse hat eine Grundfläche von ca. 17m<sup>2</sup>. Auf die Wohnfläche sind lt. Wohnflächenverordnung 25% anzurechnen. Demnach ergibt sich eine anzuwendende Wohnfläche von

$$148,76 \text{ m}^2 + 0,25 \times 17 \text{ m}^2 = 153,01 \text{ m}^2 = \text{rd. } 153 \text{ m}^2$$

#### Belastungen in Abteilung II des Grundbuchs:

Die im Grundbuch eingetragenen Lasten auf den „Erschließungsgrundstücken“ (Flurstück1 183/5 und 183/7) werden in diesem Gutachten nicht als wertbeeinflussend unterstellt. Sie resultieren aus dem Zweck der beiden Flurstück, die Erschließung der hinterliegenden Flurstück zu ermöglichen. Dieser Sachverhalt wird durch eine entsprechende Anpassung des Bodenwerts für diese Flurstücke im Gutachten umfassend berücksichtigt.



## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Ort und Einwohnerzahl:	Harxheim (ca. 2300 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Mainz, Wiesbaden, Frankfurt  <u>Landeshauptstadt:</u> Mainz  <u>Autobahnzufahrt:</u> A63 (ca. 8 km entfernt)  <u>Bahnhof:</u> Regionalbahnhof Nieder-Olm (ca. 8km entfernt)  <u>Flughafen:</u> Rhein-Main Frankfurt (ca. 36 km entfernt)

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Ortskern; Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 300m. Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe; Schulen und Ärzte in unmittelbarer Nähe; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe; Verwaltung (Ortsverwaltung) in fußläufiger Entfernung; gute Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	Grundstück von der Straße leicht ansteigend

### 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 3)	Das Grundstück (Flst. 183/11) ist über die Flurstücke 183/7 und 183/5 an die Bahnhofstraße angebunden. Die Erschließung und Zuwegung ist über die Miteigentumsanteile an den beiden Flurstücken gesichert.  <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 30,50 m;  <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 496 m²;  <u>Bemerkungen:</u> polygone Grundstücksform
--------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Bahnhofstraße Kreisstraße (K46)
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss Glasfaseranschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	dreiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Altlasten gehören nicht zum Gutachtenauftrag und werden vereinbarungsgemäß nicht vorgenommen. Die mündlich eingeholten Auskünfte zu der Altlastensituation des Grundstücks, auch vor der Bebauung, ergeben keinen Hinweis, dass Bodenverunreinigungen oder andere Altlasten, das Grundstück betreffend, vorliegen. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein Grundbuchauszug vom 08.06.2016 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Harxheim Blatt 1991 folgende Eintragungen zu Lasten Flurstück 183/5. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Leitungs-, Geh- und Fahrrecht zu Gunsten Flst. 183/1</li> <li>• Überbaurecht zu Gunsten Flst. 183/1</li> <li>• Geh- und Fahrrecht Flst.183/2</li> <li>• Pkw-Abstellflächennutzungsrecht zu Gunsten Flst. 183/1</li> <li>• Pkw-Abstellflächennutzungsrecht zu Gunsten Flst. 183/11, Wohnung Nr. 3</li> </ul>
---------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden im Zwangsversteigerungsverfahren berücksichtigt, bzw. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten sind nach Auskunft der Eigentümer und nach Befragung im Ortstermin nicht bekannt.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	<p>Das Baulastenverzeichnis wurde nicht eingesehen, jedoch nach telefonischer Auskunft der Kreisverwaltung Mainz-Bingen bestehen folgende Baulasten:</p> <p>Flurstück 183/5: Zufahrtsbaulast zu Gunsten der Flurstücke 183/8, 183/9 und 183/11. Ferner ist das Flurstück auf einer Breite von 5m zu Flurstück 183/1 von Gebäuden freizuhalten.</p> <p>Flurstück 183/7: Zufahrtsbaulast zu Gunsten der Flurstücke 183/8, 183/9 und 183/11.</p> <p>Ggf. weitere bestehende wertbeeinflussende Eintragungen oder auch nicht eingetragene Rechte und Lasten sind nicht bekannt.</p>
Denkmalschutz:	<p>Denkmalschutz besteht nach Auskunft des Auftraggebers und offensichtlich aufgrund des Alters und der Bauweise des Gebäudes nicht.</p> <p>Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen angestellt.</p>

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 30 BauGB zu beurteilen.
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:	-

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung wurde nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.



## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand  
(Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

abgabenrechtlicher Zustand:

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei.

Anmerkung:

Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand beruhen auf den Angaben des Auftraggebers.

## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

## 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

(vgl. Anlage 5);

Das Grundstück ist mit 3 Wohngebäuden (Reihenhaus mit 3 Wohneinheiten) bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Flurstück 183/7 befinden sich der dem Teileigentum als Sondernutzungsrecht zugeordnete Pkw-Stellplatz.

Das Objekt ist eigengenutzt.

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

#### 3.2 Einfamilienhaus

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

Einfamilien-Reihenhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt;

bestehend aus:

Keller (mit Hauseingang)

Erdgeschoss

Obergeschoss

ausgebautes Dachgeschoss (Studio)

der Dachraum über dem Dachgeschoss ist zugänglich und wird als Lagerfläche (Speicher) genutzt.

Das Reihenhaus ist das letzte Gebäude einer Reihenhauanlage aus 5 Gebäudeteilen. Da es jedoch als Grenzbebauung zu Flurstück 185 errichtet wurde und in der Grenzwand keine Fenster angeordnet sind, ist das Gebäude als Reihenzwischenhaus-Typ anzusehen und wird der Wertermittlung als solches behandelt.

Baujahr:

2000

Modernisierung:

keine

Energieeffizienz:

Ein Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Wertermittlung nicht vor.

Die Energieeffizienzklasse wurde baujahrestypisch ermittelt: Energieeffizienzklasse D

Die zugrundeliegenden energetischen Eigenschaften des Gebäudes wurden bei der Bestimmung des Modernisierungsgrads und der Gebäudestandardermittlung berücksichtigt.

Die baujahrestypische Energieeffizienzklasse (statistisches Modell) basiert auf den Ergebnissen einer statistischen Auswertung mittels Regression von Bedarfsausweisen unter Berücksichtigung von Baujahr und Objektart.

Erweiterungsmöglichkeiten:	Es sind keine technisch und wirtschaftlich sinnvollen Erweiterungen möglich. Ein Ausbau des Dachraums über dem Studio ist bedingt möglich.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen

### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Keller, Gästebad, Gästezimmer, Flur/Treppe

Erdgeschoss:

Wohn-/Esszimmer, Küche, Treppe

Obergeschoss:

Kind, Flur, Bad, Schlafzimmer

Dachgeschoss:

Studio/Büro, Technikraum

### 3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau, Massivbau
Fundamente:	Betonfundamente (Details nicht bekannt)
Keller:	Betonumfassungswände
Umfassungswände:	Ziegelmauerwerk d= 30cm
Innenwände:	tragende Innenwände Ziegelmauerwerk; nichttragende Innenwände Ziegelmauerwerk,
Geschossdecken:	Decke über EG und OG: Betondecken, Dachgeschoss: Holzbalkendecke
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Stahlkonstruktion mit Holzstufen
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff mit Lichtausschnitt, Hauseingang gepflegt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach  <u>Dachform:</u> Satteldach  <u>Dacheindeckung:</u> Beton-Dachstein; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech;  Dachflächen gedämmt

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; Wasserleitungen aus Kunststoffrohr; Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen komplett in beheizter Gebäudehülle
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz; Grundleitungen aus Kunststoff
Elektroinstallation:	gute Ausstattung; je Raum mehrere Steckdosen; Türöffner, Klingelanlage, Telefonanschluss, Starkstromanschluss TV-SAT-Anlage
Heizung:	Zentralheizung, mit Gasbrennwerttherme Baujahr 2015 Plattenheizkörper in den beheizten Räumen
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	über die Heizungsanlage und thermische Solaranlage
Klimatisierung:	Klimaanlage für Wohnzimmer, Schlafzimmer und Studio (DG)
Photovoltaik:	PV-Anlage auf südlicher Dachfläche (ca. 4,5 kWp)

### 3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich mit Fliesen, Laminat / CV-Belag
Wandbekleidungen:	Wandflächen in allen Räumen verputzt mit Farbenanstrich, Im Bad: Wandfliesen, im Duschbereich raumhoch
Deckenbekleidungen:	gespachtelt / verputzt mit Farbenanstrich
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Wärmeschutzverglasung; Fensterbänke innen aus Naturstein Fensterbänke außen aus Aluminium  Dachflächenfenster
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Kunststofftür mit Lichtausschnitt  <u>Zimmertüren:</u> hochwertige glatte Türen, aus Holz, Buchefurnier
sanitäre Installation:	gute Wasser- und Abwasserinstallation; <u>Bad OG:</u> 1 eingebaute Dusche, 1 Badewanne, 1 WC, 1 Waschbecken  <u>Bad KG:</u> 1 eingebaute Dusche, 1 WC, 1 Waschbecken

besondere Einrichtungen:	keine
Küchenausstattung:	Einbauküche normaler Qualität, Einzelspüle, Spülmaschine, Herd
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar Es besteht kein Verdacht auf Hausschwamm. Schimmelpilzbefall wurde nicht festgestellt
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine

### 3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Terrasse
besondere Einrichtungen:	keine
Besonnung und Belichtung:	gut
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist gut. Reparaturbedarf konnte zum Zeitpunkt des Ortstermins keiner festgestellt werden.

### 3.3 Außenanlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz,
- Wegebefestigung,
- Hofbefestigung,
- befestigte Stellplatzfläche,
- Terrasse,
- Gartenanlagen und Pflanzungen,
- Standplatz für Mülltonnen
- Gartengerätehaus
- Anzucht-Pflanzenhaus



## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das Wohnungsteileigentum (Reihenhaus mit Pkw-Stellplatz) in 55296 Harxheim, Bahnhofstraße 17A zum

Wertermittlungsstichtag **01.06.2025** ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch		Blatt			
Harxheim		1991		1, 2, 3	
lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche	Miteigentumsanteil
1	Harxheim	14	183/11	496 m <sup>2</sup>	380/1000
2	Harxheim	14	183/5	126 m <sup>2</sup>	1/6
3	Harxheim	14	183/7	217 m <sup>2</sup>	1/6

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

#### 4.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

##### 4.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren** und
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls** zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

##### 4.2.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen;

- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

#### 4.2.1.3 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichskaufpreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des abgabenrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind.

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt –, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 26 Abs. 2 ImmoWertV).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts.

#### 4.2.1.4 Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (siehe oben).

##### Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu.

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 35-39 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

### Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück nur bedingt zu.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

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

Sowohl bei der Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

## 4.3 Bodenwertermittlung

### 4.3.1 Bodenwertermittlung Flurstück 183/11

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **310,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand	=	baureifes Land (B)
Nummer der Bodenrichtwertzone	=	0100
Art der baulichen Nutzung	=	Dorfgebiet (MD)
Bauweise	=	geschlossen (g)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei (bf)
Geschosszahl	=	2
Grundstücksgröße	=	450 m²

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	01.06.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land (B)
Art der baulichen Nutzung	=	Dorfgebiet (MD)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei (bf)
Anzahl der Vollgeschosse	=	2
Bauweise	=	geschlossen
Grundstücksfläche	=	496 m²

**Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs „Baugrundstück“**

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 01.06.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

<b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand</b>			Erläuterung
<b>abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts</b> (frei)	=	310,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>abgabenfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>310,00 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	01.06.2025	× 1,00	keine Veränderungen feststellbar

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	310,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	450	496	× 1,00	Keine Anpassung erforderlich
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	MD	MD	× 1,00	Keine Anpassung erforderlich
Vollgeschosse	2	2	× 1,00	Keine Anpassung erforderlich
Bauweise	geschlossen	geschlossen	× 1,00	Keine Anpassung erforderlich
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	310,00 €/m <sup>2</sup>	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		–	0,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>abgabenfreier relativer Bodenwert</b>		=	<b>310,00 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>IV. Ermittlung des Teilbodenwerts Teilgrundstück „Baugrundstück“</b>			Erläuterung
<b>abgabenfreier relativer Bodenwert</b>	=	<b>310,00 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	×	496,00 m <sup>2</sup>	
<b>abgabenfreier Bodenwert</b>	=	<b>153.760,00 €</b> <b>rd. 153.800,00 €</b>	

Der **abgabenfreie Bodenwert** für das Bewertungsteilgrundstück beträgt zum Wertermittlungsstichtag 01.06.2025 insgesamt rd. **153.800,00 €**.

Der für das Bewertungsobjekt **anteilige Wert** beträgt  $380/1000 \times 153.760,00 \text{ €} = 58.428,80 \text{ €}$ ; **rd. 58.400,-- €**

**4.3.2 Bodenwertermittlung Flurstück 183/5 mit Flurstück 183/7****Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks**

Der **Bodenrichtwert** beträgt **310,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand	=	baureifes Land (B)
Nummer der Bodenrichtwertzone	=	0100
Art der baulichen Nutzung	=	Dorfgebiet (MD)
Bauweise	=	geschlossen (g)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei (bf)
Geschosszahl	=	2



Grundstücksgröße = 450 m<sup>2</sup>

### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungstichtag = 01.06.2023  
 Entwicklungszustand = baureifes Land (B)  
 Art der baulichen Nutzung = Dorfgebiet (MD)  
 abgabenrechtlicher Zustand = frei (bf)  
 Anzahl der Vollgeschosse = 0  
 Bauweise = Nicht bebaubar  
 Grundstücksfläche = 343m<sup>2</sup>

### Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs „Erschließungsgrundstück“

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 01.06.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand			Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	310,00 €/m <sup>2</sup>	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>310,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	01.06.2025	× 1,00	keine Veränderungen feststellbar

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungstichtag		=	310,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	450	126	× 1,034	Nach LGMB 2025
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	MD	MD	× 1,00	Keine Anpassung erforderlich
Vollgeschosse	2	nichtbebaubar	× 0,7	Abschlag 30% wegen Nichtbebaubarkeit und Belastungen, aber Nutzung als Erschließungsfläche und Parkplatz
Bauweise	geschlossen	nichtbebaubar	× 1,00	Anpassung über Vollgeschosse
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	224,38 €/m <sup>2</sup>	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		–	0,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>abgabenfreier relativer Bodenwert</b>		=	<b>224,38 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Teilbodenwerts Teilgrundstück „Erschließungsfläche“			Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	<b>224,38 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	×	343,00 m <sup>2</sup>	
abgabenfreier Bodenwert	=	76.962,34 € <b>rd. 77.000,00 €</b>	

Der **abgabenfreie Bodenwert** für das Bewertungsteilgrundstück beträgt zum Wertermittlungstichtag 01.06.2025 insgesamt rd. **77.000,00 €**.



Der für das Bewertungsobjekt **anteilige Wert** beträgt  $1/6 \times 76.962,34 \text{ €} = 12.827,06 \text{ €}$ ; **rd. 12.800,-- €**

#### 4.3.3 Bodenwert -gesamt-

Für das Bewertungsobjekt ergibt sich ein anteiliger Gesamtbodenwert von

aus Bewertungsteilgrundstück „Baugrundstück“	58.400,00 €
aus Bewertungsteilgrundstück „Erschließungsfläche“	+ 12.800,00 €
<b>Gesamt</b>	<b>71.200,00 €</b>

#### 4.4 Sachwertermittlung

##### 4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in Teil 3, Abschnitt 3, §§ 35 bis 39 ImmoWertV geregelt. Es kommt zur Herleitung des Verkehrswertes überwiegend bei solchen Grundstücken in Betracht, bei denen vorwiegend eine renditeunabhängige Eigennutzung des Bewertungsobjektes im Vordergrund steht. Es wird daher vor allem bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern angewendet, aber auch immer dann, wenn der Sachwert von nutzbaren baulichen oder sonstigen Anlagen für die Preisbildung ausschlaggebend ist und geeignete Daten, wie insbesondere geeignete Sachwertfaktoren zur Verfügung stehen (vgl. ImmoWertV und ImmoWertA, 6.(1).6, Entwurfsfassung 12/2021). Zusätzlich sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze – geregelt in den §§ 1 – 11 der ImmoWertV – zu beachten.

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks wird aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und dem Bodenwert nach den §§ 40 bis 43 ermittelt.

Der Bodenwert wird vorrangig im Vergleichswertverfahren ermittelt. Dabei sind selbstständig nutzbare Teilflächen gesondert zu berücksichtigen.

Der Wert der Gebäude wird auf der Grundlage von Normalherstellungskosten gemäß Anlage 4 ImmoWertV (zu § 12 (5), Satz 3) unter Berücksichtigung des Regionalfaktors sowie des Alterswertminderungsfaktors ermittelt.

Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) kann nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden.

Der aus dieser Summe - „vorläufige Sachwerte der baulichen Anlagen, der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und des Bodenwerts – gebildete „vorläufige Sachwert des Grundstücks“ (§ 35 (2)) muss dann an die örtlichen Marktverhältnisse angepasst werden.

Wesentlicher Bestandteil des Sachwertverfahrens ist daher die Marktanpassung mit Hilfe des sogenannten Sachwertfaktors. Sachwertfaktoren werden von den örtlichen Gutachterausschüssen unter Anwendung bestimmter Modellparameter auf der Grundlage von Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt und veröffentlicht. Sie dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind. Die Verwendung von Sachwertfaktoren setzt voraus, dass die Modellkonformität gewahrt wird. Dem Sachverständigen obliegt es, den objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV) auf den vorläufigen Sachwert anzuwenden und im Anschluss ggf. vorhandene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) zu berücksichtigen.

Das Ergebnis stellt den sogenannten Verfahrenswert dar und wird als „Sachwert des Grundstücks“ bezeichnet. Damit sind das Grundstück inklusive der aufstehenden Gebäude, der Außenanlagen und der fest dazugehörigen Bestandteile gemeint.

**Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich,**

bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Zur Wahrung der Modellkonformität wird im vorliegenden Gutachten daher auf die Modellparameter zurückgegriffen, die der Obere Gutachterausschuss im Landesgrundstücksmarktbericht 2023 für Rheinland-Pfalz für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser veröffentlicht (Seite 116-118).

#### 4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

##### Herstellungskosten / Normalherstellungskosten - § 36 ImmoWertV

Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind gemäß Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 3) ImmoWertV die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) für die jeweilige Gebäudeart unter Berücksichtigung des Gebäudestandards je Flächeneinheit zugrunde zu legen.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 Normalherstellungskosten sind aus abgerechneten Baumaßnahmen nach wissenschaftlichen Standards modellhaft abgeleitete bundesdurchschnittliche Kostenkennwerte für unterschiedliche Gebäudearten. Sie besitzen die Dimension „€/m<sup>2</sup>“ Bruttogrundfläche des Gebäudes einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer. Die Bruttogrundfläche ist in Anlehnung an DIN 277-1:2005-02 gem. Anlage 4 ImmoWertV unter Berücksichtigung der jeweiligen Modellvorgaben zu ermitteln. Bei der Zuordnung zu einem Kostenkennwert der NHK 2010 ist auf die Nutzung am Qualitätsstichtag abzustellen. Eine konkret absehbare andere Nutzung ist nach Maßgabe des § 11 zu berücksichtigen. Mit der Verwendung des Baupreisindex wird auch eine ggf. erfolgte Umsatzsteueränderung berücksichtigt.

Des Weiteren ist – als vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter – ein **Regionalfaktor** anzuwenden, der der Anpassung der Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt ermöglichen soll.

##### Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste Bauteile - § 36 (2) ImmoWertV

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.

##### Nebengebäude

Klassische Nebengebäude von typischen Sachwertobjekten sind Garagen, deren Herstellungswert mit Hilfe der Kostenkennwerte für die Gebäudeart 14 ermittelt werden können. Je nach Sachwertmodell, Art und Lage eines solchen Nebengebäudes werden die Herstellungskosten zusammen mit denen des Hauptgebäudes oder erst nach der Marktanpassung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) berücksichtigt.

Andere Nebengebäude, wie z.B. Gartenhäuser oder kleine Stallgebäude etc., die in den Kaufpreisauswertungen des jeweiligen Gutachterausschusses nicht vorkommen, sind auf jeden Fall als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) nach der Marktanpassung bzw. vor der Bildung des Verfahrenswertes zu berücksichtigen. Ihre Wertermittlung erfolgt analog zu der der „nicht erfassten Bauteile“

##### Besondere Einrichtungen oder Vorrichtungen - § 36 Abs. (2) ImmoWertV

Unter besonderen Einrichtungen sind innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und (i.d.R.) mit dem Gebäude fest verbundene Einrichtungen eher technischer Natur zu verstehen, die üblicherweise in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden und deshalb bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt sind (z.B. Sauna, Schwimmbad, ...). Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts- und Gewerbegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen (z.B. Hochregallager, Kranbahnen, ...). Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.

##### Baupreisindex - § 36 (2) ImmoWertV

Nach § 36 (2) ImmoWertV sind die aus den Kostenkennwerten ermittelten Herstellungskosten mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Falls das jeweilige Basisjahr abweicht, ist dies durch „Umbasieren“ zu berücksichtigen.

Für den Wertermittlungstichtag 1.6.2023 lagen die Auswertungen des 2. Quartals 2023 des Statistischen Bundesamtes vor. Modellkonform wird demnach der Baupreisindex für *Neubau von Wohn- und Nichtwohngebäuden* einschließlich Umsatzsteuer angewendet. Bei Anwendung der NHK 2010 ist mittlerweile eine Umbastierung erforderlich, da vom Statistischen Bundesamt das Basisjahr auf 2015 angehoben wurde, die NHK aber auf dem Basisjahr 2010 beruhen.

### **Baunebenkosten – Anlage 4, I. 1. (3) ImmoWertV**

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten, welche als Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen definiert sind. Die Höhe der Baunebenkosten hängt bei Neubauprojekten von der Gebäudeart, von den Gesamtherstellungskosten der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung, der Ausstattung der Gebäude und sonstigen Einflussfaktoren ab. Bei Anwendung der NHK 2010 (Modellkosten) sind die Baunebenkosten in Abhängigkeit von der Gebäudeart in den Kostenkennwerten bereits enthalten.

### **Gesamtnutzungsdauer - § 4 (2) und § 12 (5) ImmoWertV**

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

### **Restnutzungsdauer - § 4 (2) und § 12 (5) ImmoWertV**

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

### **Regionalfaktor - § 36 (1) und (3) ImmoWertV**

Nach § 36 (1) sind zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen - ohne bauliche Außenanlagen – die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren. Nach ImmoWertA soll der vom jeweiligen Gutachterausschuss zu ermittelnde Regionalfaktor den Unterschied zwischen dem bundesdurchschnittlichen und dem regionalen Baukostenniveau berücksichtigen, damit auf diese Weise außergewöhnlich hohe oder niedrige Sachwertfaktoren vermieden werden.

Der Regionalfaktor ist nach Absatz 3, § 36 ImmoWertV ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstückmarkt.

### **Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen - § 37 Abs. ImmoWertV**

Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. befestigte Wege, Plätze und Terrassen, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen.

Im vorliegenden Gutachten werden die den Wert beeinflussenden Außenanlagen modellkonform berücksichtigt.

### **Alterswertminderungsfaktor - § 38 ImmoWertV**

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

$$\text{Alterswertminderungsfaktor (AWMF)} = \frac{\text{Restnutzungsdauer}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}}$$

Wie vorstehend beschrieben wird durch Multiplikation der durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne bauliche Außenanlagen) mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen ermittelt.



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

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

**Sachwertfaktor - § 21 Abs. 3 ImmoWertV**

Nach ImmoWertV § 7 (1) und § 21 (1) sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mittels Sachwertfaktoren erfasst werden, soweit sie nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind. Im Rahmen des Sachwertverfahrens sind Sachwertfaktoren nach § 193 Abs. (5) Satz 2 Nr. 2 des BauGB zu verwenden. Demnach gehört es explizit zu den Aufgaben der Gutachterausschüsse, diese für die Wertermittlung erforderlichen Faktoren aus den Kaufpreisfällen abzuleiten und zu veröffentlichen.

Der – vom Sachverständigen - modellhaft und modellkonform gemäß § 35 (2) ImmoWertV ermittelte „vorläufige Sachwert“ wird durch Multiplikation mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor (vgl. § 39) zum „vorläufigen marktangepassten Sachwert“.

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist der nach § 21 Absatz 3 ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Dabei ist zu beachten, dass Sachwertfaktoren i.d.R. aus Kaufpreisen von Objekten einer bestimmten vergleichbaren Kategorie/ Gebäudegruppe abgeleitet werden. Für diesen Vorgang werden die Kaufpreise möglichst um alle Wertanteile für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) bereinigt, so dass es für den/ die Sachverständige/n von großer Wichtigkeit ist, vor der Durchführung eines Wertermittlungsverfahrens zu erkennen, für welches „Normobjekt“ der jeweils ermittelte Sachwertfaktor gilt. Der Ausschluss von Wertanteilen die auf „Baumängeln und Bauschäden“ oder auf „besonderen Ertragsverhältnissen“ basieren ist dabei ebenso zu berücksichtigen wie die Separierung von Anteilen für „selbstständig nutzbare Teilflächen“, „grundstücksbezogene Rechte und Lasten“ oder sonstige Besonderheiten (i.S.v. „boG“, vgl. § 8 (3)). Für die Unterscheidung zwischen „Standard“ und „Besonderheit“ ist dasjenige Ableitungsmodell maßgeblich, welches dem anzuwendenden Sachwertfaktor zugrunde gelegen hat. Zusätzlich ist – wie in § 39 ImmoWertV vorgegeben – die Anpassung des auf seine Eignung geprüften Sachwertfaktors an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts durchzuführen.

Der objektartspezifische Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor) wird i.d.R. auf der Grundlage

- der Veröffentlichungen des regionalen Gutachterausschusses (Immobilienmarktbericht)
  - der in der Fachliteratur [1] veröffentlichten Werte und
  - den eigenen Ableitungen der Sachverständigen
- bestimmt und angesetzt.

**Flächen - Bruttogrundfläche – BGF (in Anlehnung an DIN 277-1:2005-02)**

Die Bruttogrundfläche des Wohngebäudes wurde mit einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit modellkonform unter Beachtung der Ausführungen in Anlage 4 ImmoWertV ermittelt.

**4.4.3 Sachwertberechnung**

<b>Gebäudebezeichnung</b>	Einfamilienwohnhaus
<b>Berechnungsbasis</b>	
· Brutto-Grundfläche (BGF)	248,00 m² BGF
<b>Baupreisindex (BPI) 1.06.2023 (2010 = 100)</b>	187,2
<b>Normalherstellungskosten</b>	
· NHK im Basisjahr (2010)	773,40 €/m² BGF
· Zu-/Abschläge wegen Teilausbau Keller	10% 77,34 €/m² BGF
· NHK am Wertermittlungsstichtag	1592,59 €/m² BGF
<b>Herstellungskosten</b>	
· Normgebäude	394.961,15 €
· Zu-/Abschläge	
· besondere Bauteile	0,00 €
· besondere Einrichtungen	0,00 €
<b>Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)</b>	394.961,15 €
<b>Alterswertminderung</b>	
· Modell	linear
· Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
· Restnutzungsdauer (RND)	55 Jahre
· prozentual	31,25%
· Betrag	-123.425,36 €
<b>Zeitwert (inkl. BNK)</b>	
· Gebäude (bzw. Normgebäude)	271.535,79 €
· besondere Bauteile	
· besondere Einrichtungen	15.000,00 €
<b>Gebäudewert (inkl. BNK)</b>	286.535,79 €

<b>Gebäudesachwerte insgesamt</b>		<b>286.535,79 €</b>
<b>Sachwert der Außenanlagen "Baugrundstück"</b>	+	<b>15.000,00 €</b>
<b>Sachwert der Außenanlagen "Erschließungsgrundstück"</b>	+	<b>4.500,00 €</b>
<b>Sachwert der Gebäude und Außenanlagen</b>	=	<b>306.035,79 €</b>
<b>Bodenwert gesamt (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>71.200,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>377.235,79 €</b>
<b>objektspez. angepasster Sachwertfaktor (Marktanpassung)</b>	·	<b>1,17</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>441.365,87 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	+	<b>6.000,00 €</b>
<b>(marktangepasster) Sachwert</b>	=	<b>447.365,87 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>447.000,00 €</b>



#### 4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

##### Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen der ImmoWert V der Anlage 4 entnommen.

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

##### Wohnhaus (Reihenmittelhaus)

##### Ermittlung des Gebäudestandards:

Beschreibung der Gebäudestandards Wohnhäuser

Standardmerkmale	Standardstufen					Wägungsanteile
	1	2	3	4	5	
<b>Außenwände</b>	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglatzstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verbländmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23%
<b>Dach</b>	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel; Foliendichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brett-schichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdäch; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbe-grünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhaus-standard	15%
<b>Fenster und Außentüren</b>	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeit-gemäßen Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßen Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutz-glas, aufwendigere Rahmen, Roll-läden (elektr.); höherwertige Tür-anlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11%
<b>Innenwände und Innentüren</b>	Fachwerkwände, einfache Putz-/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen; mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innen-wände; nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holz-ständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständer-konstruktionen; schwere Türen, Holz-zargen	Sichtmauerwerk, Wand-vertiefungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeiler-varianten), abgesetzte oder geschwungene Wandpartien; Vertiefungen (Edelholz, Metall), Akustik-putz, Brandschutzverkleidung; raum-hohe aufwendige Türelemente	11%
<b>Deckenkonstruktion und Treppen</b>	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschall- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); gerad-läufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holz-paneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertiefungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	11%
<b>Fußböden</b>	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzo-belag, hochwertige Massivholz-böden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholz-böden auf gedämmter Unterkonstruktion	5%
<b>Sanitär-einrichtungen</b>	einfaches Bad mit Stand-WC, ; Installation auf Putz, Ölfarbanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit tlw. zwei Wasch-becken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)	9%
<b>Heizung</b>	Einzelöfen; Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmflüßheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Nieder-temperatur- oder Brennwert-kessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheiz-kraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9%
<b>Sonstige technische Ausstattung</b>	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steck-dosen und Lichtauslässen, Zähler-schrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kipp-sicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem,	6%

	Standardstufe						
	1	2	3	4	5	Wägungsanteil	
Außenwände			1,0			23%	196,65 €/m² BGF
Dächer			1,0			15%	110,25 €/m² BGF
Außentüren und Fenster			1,0			11%	80,85 €/m² BGF
Innenwände und -türen			1,0			11%	80,85 €/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11%	80,85 €/m² BGF
Fußböden			1,0			5%	36,75 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen				1,0		9%	76,95 €/m² BGF
Heizung			1,0			9%	66,15 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung			1,0			6%	44,10 €/m² BGF
Kostenkennwerte für Gebäudeart 3.11 in €/m² BGF	575 €/m² BGF	640 €/m² BGF	735 €/m² BGF	855 €/m² BGF	1105 €/m² BGF	100%	773,40 €/m² BGF
Regionalfaktor							1,0

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:****Wohngebäude**

Gebäudeart: Reihemittelhaus, Keller, EG, OG, Dachgeschoss ausgebaut

NHK 2010 773,40 €/m² BGF

Anmerkung: Reihemittelhaus wegen Grenzbebauung ohne Fenster (Fenster nur auf 2 Seiten)

**Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren**

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß ImmoWertV: 10 % Zuschlag für Teilausbau Keller als Wohnraum

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 850,74 €/m² BGF**Baupreisindex**

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100).

Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

**Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten**

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

**Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile**

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden

einzelner erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagschätzungen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Wohngebäude

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

### Besondere Einrichtungen

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

Gebäude: Wohngebäude

besondere Einrichtungen	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
PV-Anlage		8.000,00 €
Klimaanlage		6.000,00 €
Wallbox		1.000,00 €
Summe (nach sachkundiger Schätzung)	Nicht bekannt €	15.000,00 €

### Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) sind prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten (einschl. der Herstellungskosten der Nebenbauteile, besonderen Einrichtungen und Außenanlagen) nach Anlage 4 ImmoWertV mit 16% in den Herstellkosten berücksichtigt.

### Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und prozentual am Gebäudesachwert geschätzt. Grundlage sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen „Baugrundstück“	Sachwert (inkl. BNK)
Grundstücksanschlüsse	6.000,00 €
Wegebefestigung, Einzäunung, Grünflächen, Terrasse (Sondernutzungsrecht)	9.000,00 €
Summe	15.000,00 €

Außenanlagen „Erschließungsgrundstück“	Sachwert (inkl. BNK)
Wege, Pflasterungen, usw. (anteilig 1/6 von 27.000,--€)	4.500,00 €
Summe	4.500,00 €

### Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) wird modellkonform nach ImmoWertV mit 80 Jahren festgelegt.

### Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann

verlängert wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungssaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Da keine Modernisierungen durchgeführt ist, ergibt sich:

Baujahr 2000 - Alter 25 Jahre

Restnutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer – Alter

Restnutzungsdauer = 80 Jahre – 25 Jahre = 55 Jahre

### Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

### Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des regionalen Gutachterausschusses im Landesgrundstücksmarktbericht 2025 für Rheinland-Pfalz im verwendeten Wertermittlungsmodell bestimmt.

Bei einem vorläufigen Sachwert von **377.235,79 €** und einem Bodenwertniveau von 310 €/m<sup>2</sup> (Marktsegment 5) wird unter Berücksichtigung des Wertermittlungsmodells und den Ausführungen im Grundstücksmarktbericht (Anpassung Einfamilienhaus auf Reihenhaushaus + 4%) und der Veröffentlichung der Anpassung der Sachwertfaktoren vom 3.7.2025 zum 1.1.2025 ein Sachwertfaktor von **1,17** festgestellt.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung
Pkw-Stellplatz (pauschal)	+6.000,00 €
<b>Summe boG</b>	<b>6.000,00 €</b>



## 4.5 Ertragswertermittlung

### 4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre).

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der (Ertrags)Wert der baulichen und sonstigen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

### 4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

#### Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

#### Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.



Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten (Anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

#### **Ertragswert / Rentenbarwert (§ 34 ImmoWertV)**

Der Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

#### **Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)**

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

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

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

#### **Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz**

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Absatz 2 ImmoWertV ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

#### **Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Absatz 2 ImmoWertV)**

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

#### **Restnutzungsdauer (§ 4 Absatz 3 ImmoWertV)**

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

#### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)**

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

#### **Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)**

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte

Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

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

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

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

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

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

### 4.5.3 Ertragswertberechnung

#### Allgemeines Ertragswertverfahren

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus	1	Wohnhaus gesamt	153	1	9,80 €	1.499,40 €	17.992,80 €
		Pkw-Stellplatz mit Ladeanschluss			75,00 €	75,00 €	900,00 €
Summe			153	1		1.574,40 €	18.892,80 €

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 31 Abs. 2 ImmoWertV)

**Rohertrag** (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) 18.892,80 €

**Bewirtschaftungskosten** (nur Anteil des Vermieters) 2.861,59 € - 2.861,59 €

Verwaltungskosten 359,00 €

Instandhaltungskosten 2.142,00 €

Mietausfallwagnis 360,59 €

Betriebskosten (vom Vermieter zur tragen) - €

**jährlicher Reinertrag** = 16.031,21 €

#### Reinertragsanteil des Bodens

objektspez. angepasster Liegenschaftszinssatz: 2,19%

Bodenwert 71.200,00 € - 1.559,28 €

**Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen** 14.471,93 €

**Kapitalisierungsfaktor** (gem. § 28 ImmoWertV) x 32,49

bei Liegenschaftszinssatz: p= 2,19%

und Restnutzungsdauer: n= 55 Jahre

**vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen** = 470.160,84 €

Marktanpassung nach §7 Abs. 2 ImmoWertV x 1

**marktangepasster vorläufiger Ertragswert** 470.160,84 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) +/- - €

**Ertragswert** = 470.160,84 €

#### 4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

##### Wertermittlungsmodell

Nach §10 ImmoWertV sind bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität).

Dieser Wertermittlung liegen die Daten des Landesgrundstücksmarktberichts für Rheinland-Pfalz 2025 zugrunde.

Das für die Ertragswertberechnung verwendete Modell wird im Immobilienmarktbericht detailliert beschrieben.

##### Nutzflächen

Die Berechnungen der Nutz- und Mietflächen wurden vom Auftraggeber durchgeführt und auf Plausibilität überprüft. Sie orientieren sich an den Vorgaben der „Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für Gebäude“ der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

##### Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagfähigen Bewirtschaftungskosten.

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

- aus dem Landesgrundstücksmarktbericht,
- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus Angebotsmieten von Immobilienanzeigen in Online-Portalen (ImmoScout24, u.a.),
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

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

##### Bewirtschaftungskosten

Dieser Wertermittlung liegen die Bewirtschaftungskostenansätze der ImmoWertV Anlage 3, gemäß der Modellbeschreibung zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze des zugrunde

##### Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des Gutachterausschusses aus dem Landesgrundstücksmarktbericht 2025 für Rheinland-Pfalz bestimmt und auf die objektspezifische Situation angepasst (Anpassung Reihennittelhaus; aktuelle Marktlage gem Veröffentlichung der oberen Gutachterausschusses).

##### Gesamtnutzungsdauer

Siehe Sachwertermittlung

##### Restnutzungsdauer

Siehe Sachwertermittlung

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

keine ( Stellplatz ist bei Erträgen bereits berücksichtigt)

**4.6 Verkehrswert des Grundstücks**

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am **Sachwert** orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **447.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **470.000,00 €**.

Der Ertragswert weicht vom Sachwert rd. 5,1 % ab.

Der **Verkehrswert** für das Wohnungsteileigentum (Reihenhaus mit Sondernutzungsrechten) in Bahnhofstraße 17A, 55296 Harxheim

Miteigentumanteil von 380/1000 am Flurstück 183/11  
1/6 Miteigentumsanteil am Flurstück 183/7 mit 217 m<sup>2</sup>  
1/6 Miteigentumsanteil am Flurstück 186/5 mit 126 m<sup>2</sup>

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Harxheim bei Mainz	1991	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Harxheim	14	183/11

wird zum Wertermittlungsstichtag 01.6.2025 mit rd.

**447.000,- €**

**in Worten: vierhundertsiebenundvierzigtausend Euro**

geschätzt.

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

Gimbsheim, den 14. Juli 2025



**Stefan Erboldinger**

Dipl.-Ing. (FH) -Architekt-

Dipl. Wirt.-Ing. (FH)

ö.b.u.v. Sachverständiger für die Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken,  
Mieten und Pachten



## Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffungsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt. Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden. Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 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.

## 5 Rechtsgrundlagen

### ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

### ImmoWertA:

Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise); Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen; September 2023

### BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.12.2021 (BGBl. I S. 5252)

### BauGB:

Baugesetzbuch in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674)

## 6 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

### Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Kommentar und Handbuch, Wolfgang Kleiber, 10. vollständig überarbeitete Auflage 2023, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln; ISBN 978-3-8462-1403-9

### Landesgrundstücksmarktbericht für Rheinland-Pfalz 2025

## 7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte  
Anlage 2: Auszug aus dem Ortsplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts  
Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte  
Anlage 4: Fotos  
Anlage 5: Grundrisse, Schnitte, Ansichten

**Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte**

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

**Anlage 2:      Auszug aus dem Ortsplan**

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

**Anlage 3      Auszug aus der Katasterkarte**

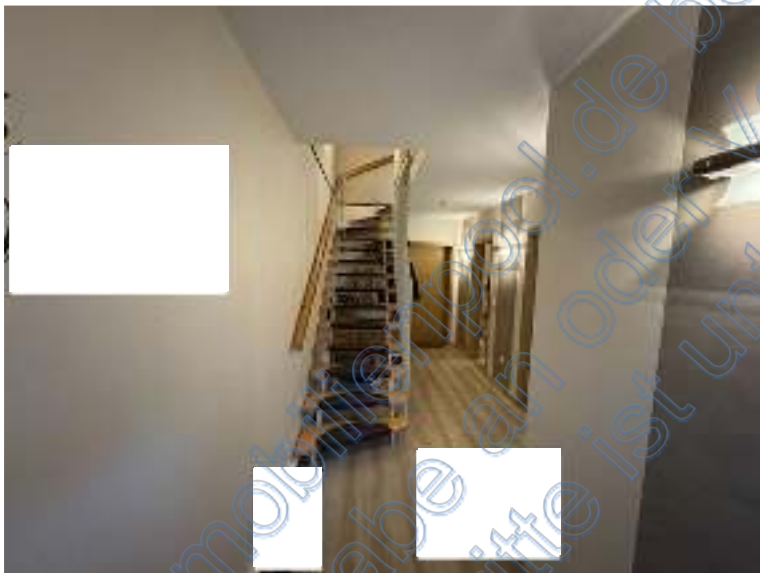
Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!



# **Anlage 4: Fotos**



Hauseingang



Hauseingangsflur



Bad Keller



Wohn-/ Esszimmer



Küche



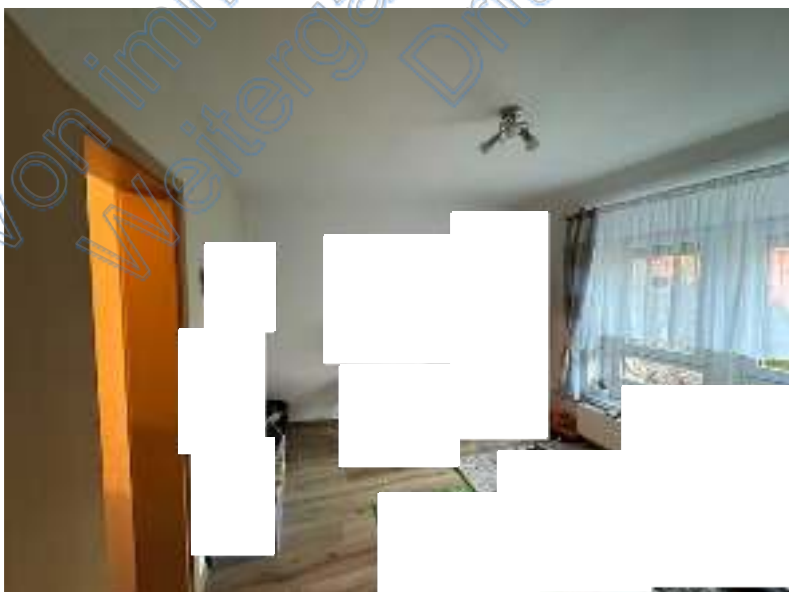
Gartenansicht



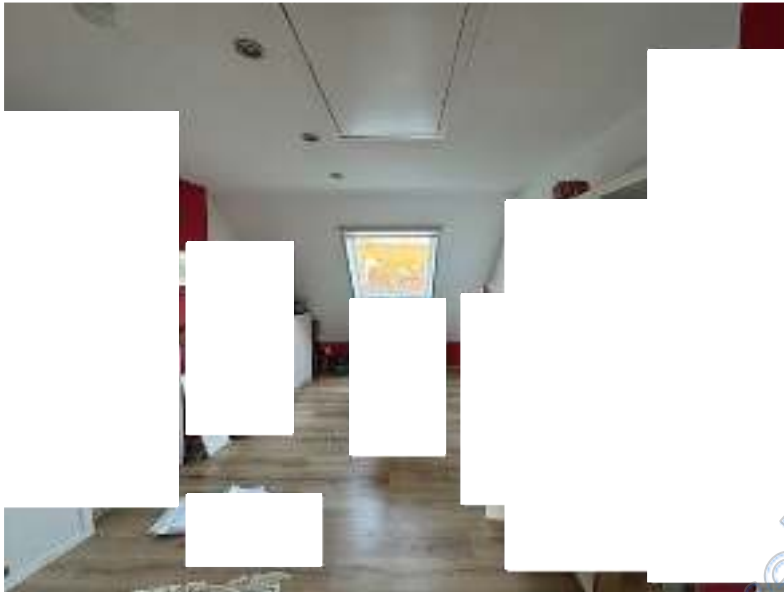
Schlafzimmer



Bad OG



Kinderzimmer



Studio /Dachgeschoss



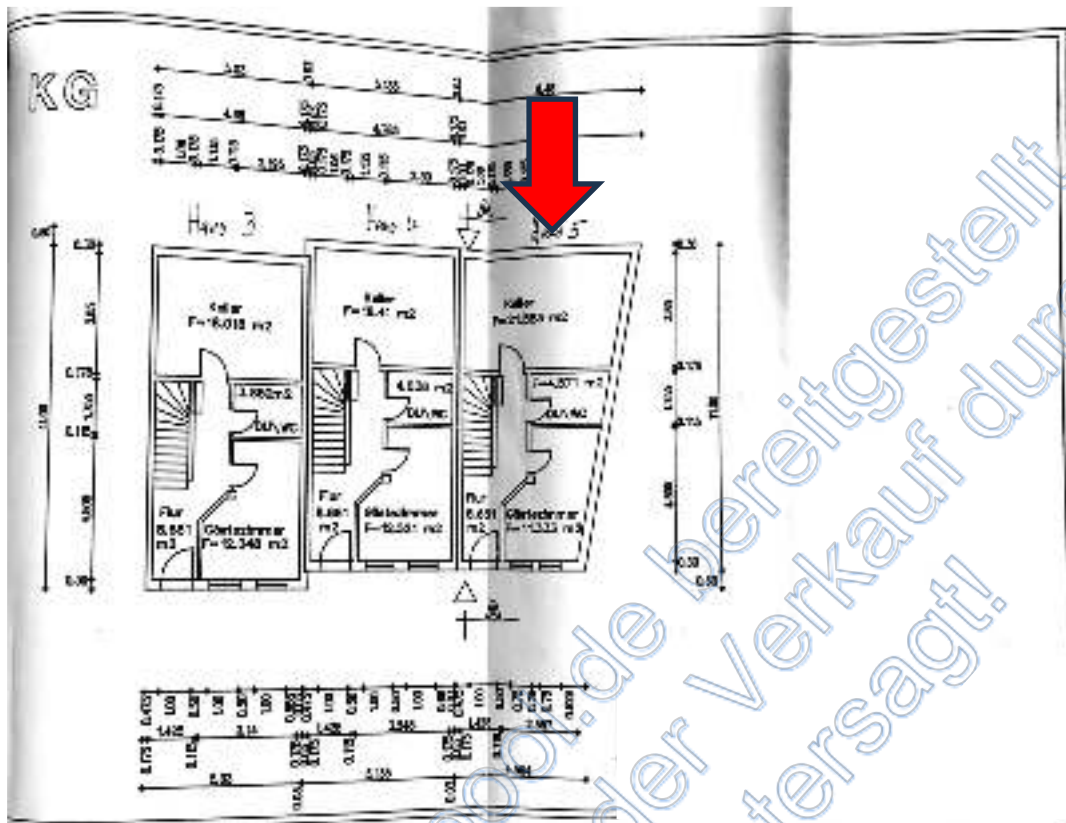
Heizungsanlage



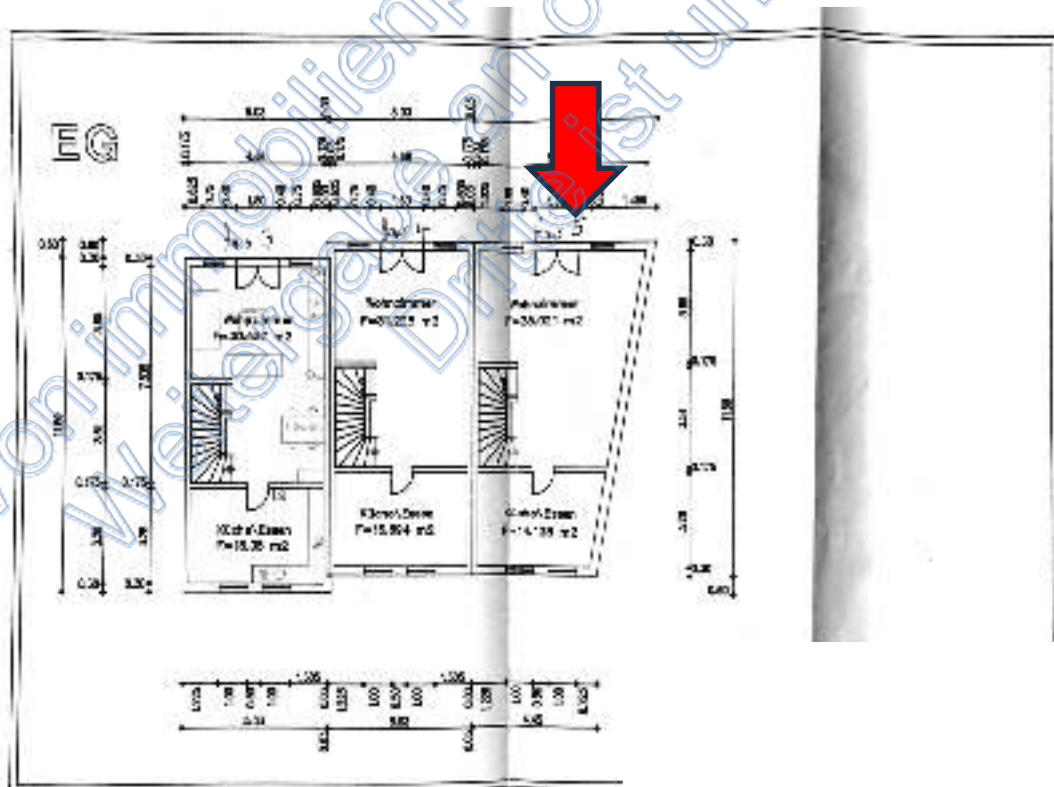
Dachboden



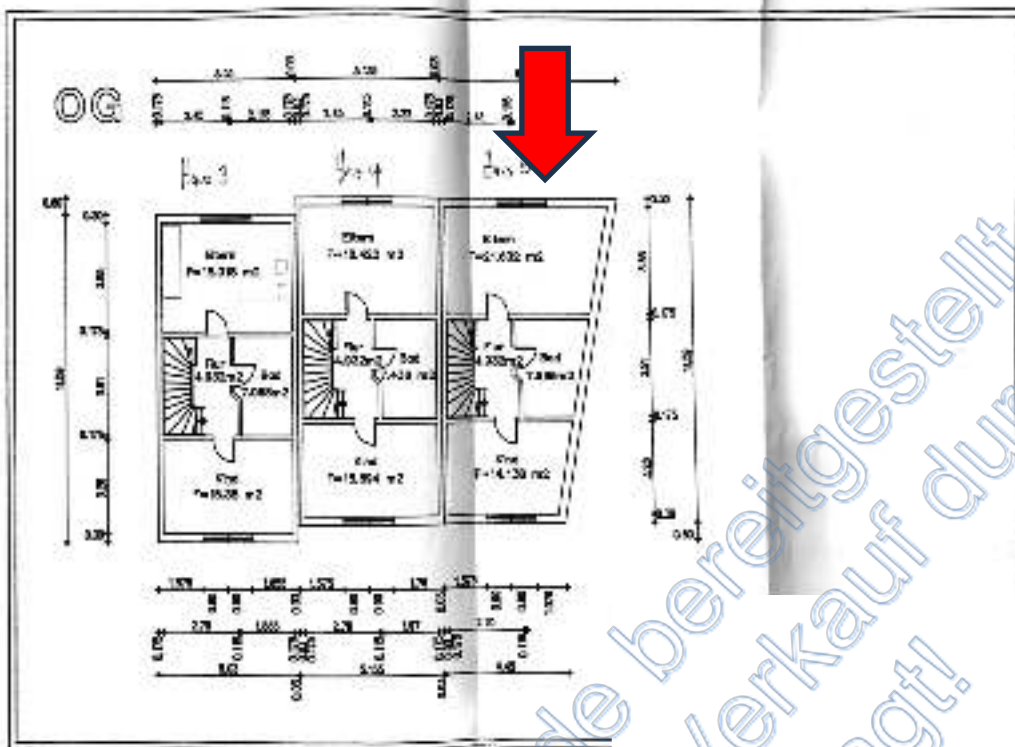
## Anlage 5 -Grundrisse, Schnitte, Ansichten-



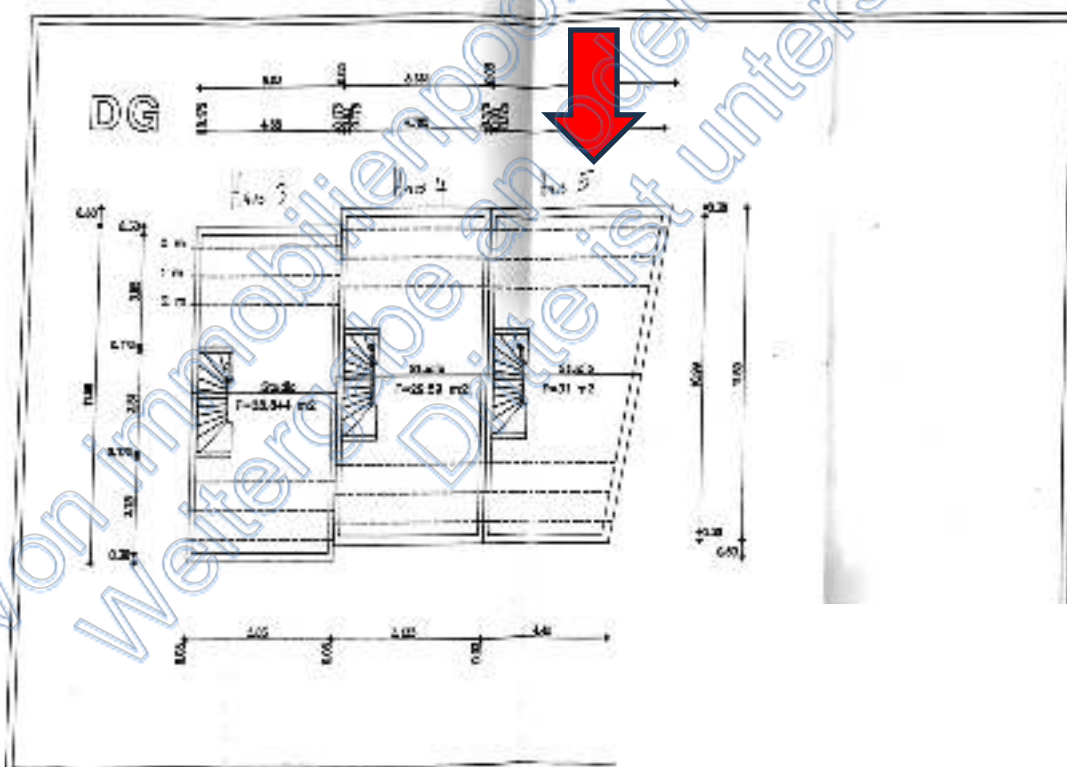
Keller



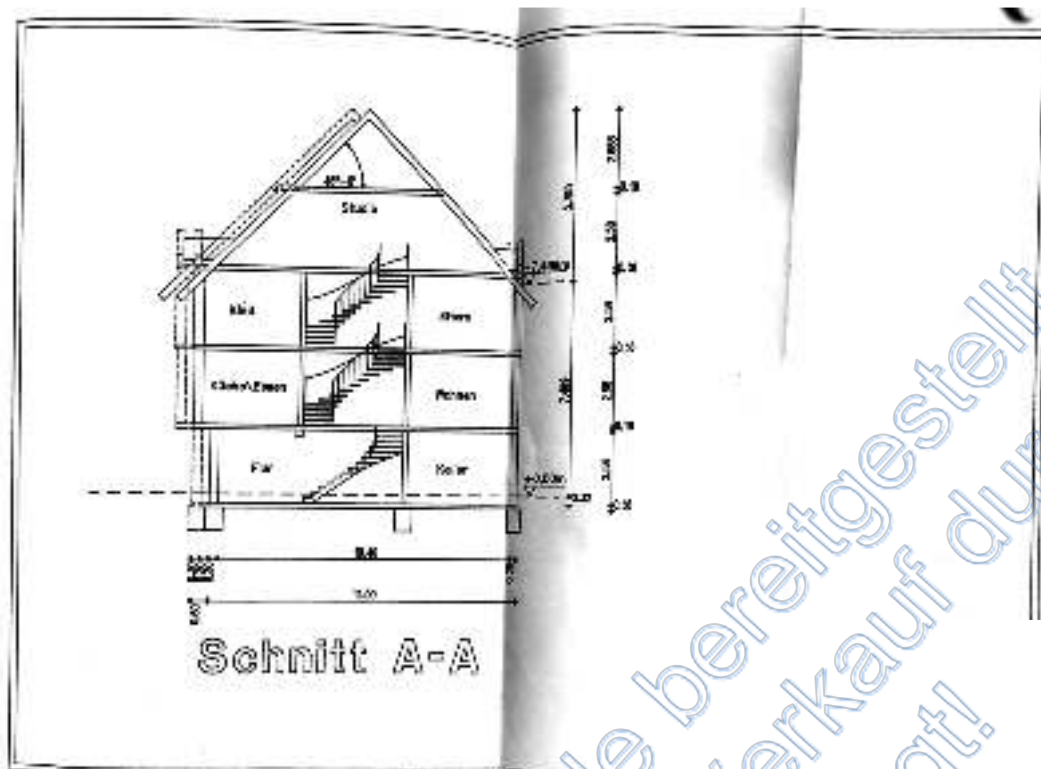
Erdgeschoss



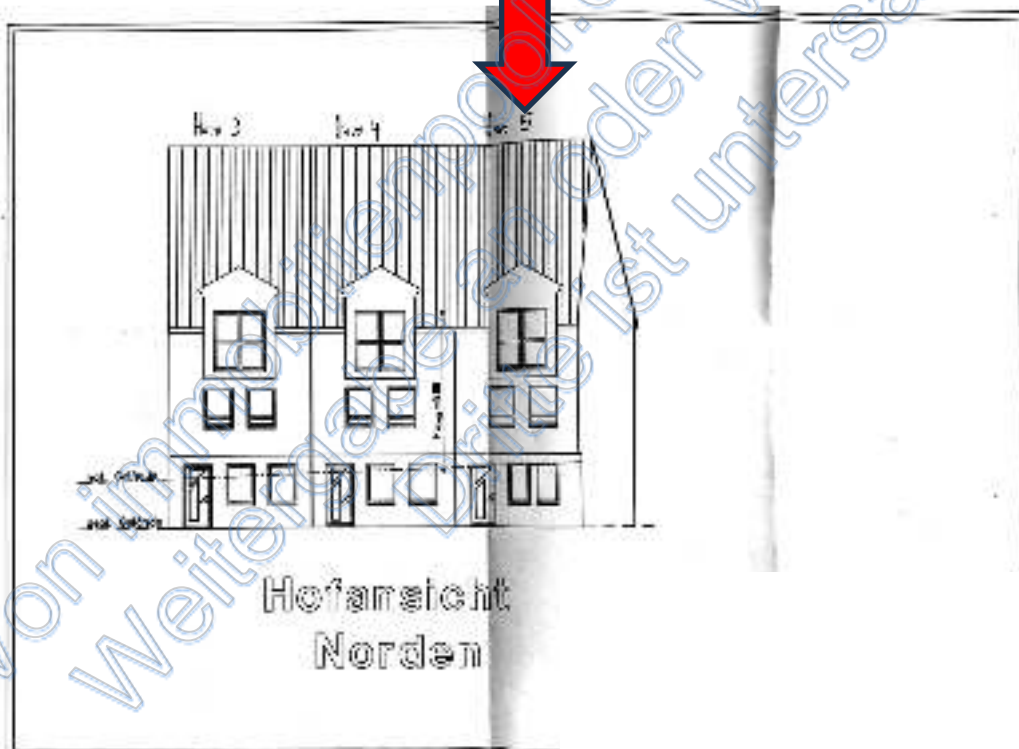
Obergeschoss



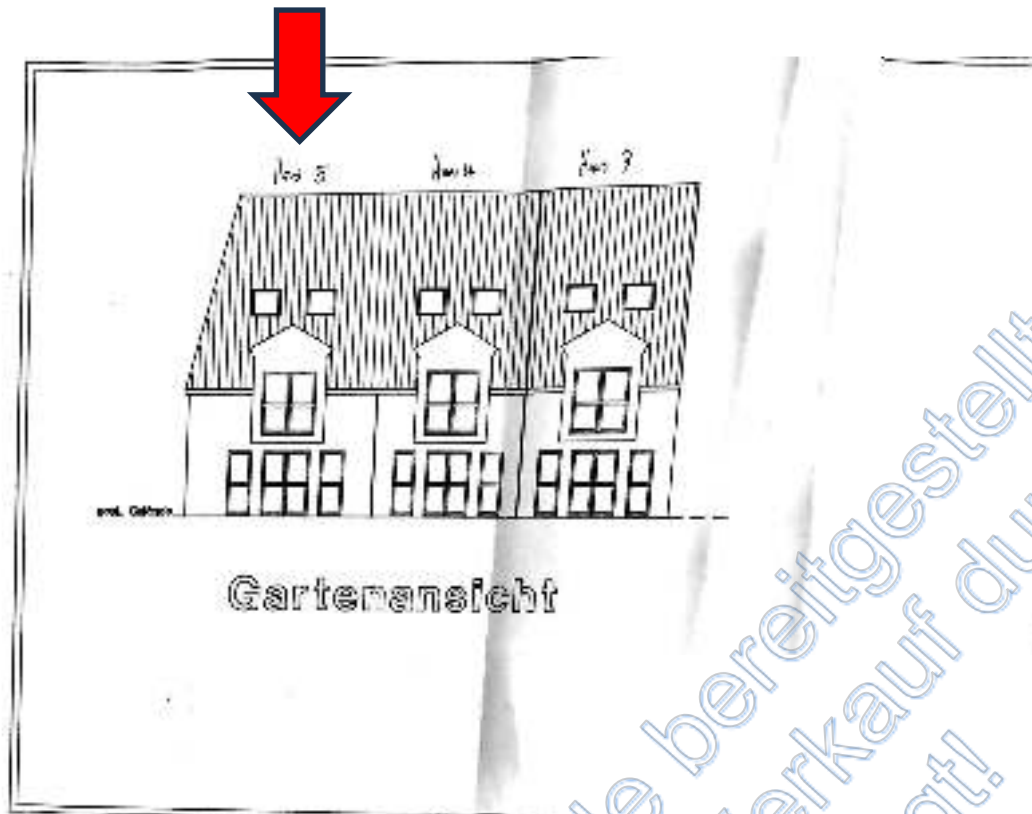
Dachgeschoss



chnitt



Ansicht Nord



- Ende der Anlagen -

Ansicht Süd

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