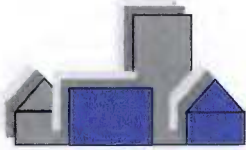


Kein Original!
Gutachten!

**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!**



Immobilienbewertung Stracke

Ingenieurbüro für Immobilienbewertung

Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
Christian Stracke

Zertifizierter Immobiliengutachter
LS (DIAZert)
nach DIN EN ISO/IEC 17024

Sachverständiger für die Bewertung
(un)beauter Grundstücke sowie
Mieten und Pachten

Bewertung von unbebauten und bebauten Grundstücken, Mieten und Pachten
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH) Christian Stracke - Auf dem Land 10 - 66989 Höheinöd

GUTACHTEN

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

**Einfamilienhaus und einer ehemaligen Scheune bebaute Grundstück
in 66957 Eppenbrunn, Neudorfstraße 50**

| | |
|-----------------------|---------------|
| AMTSGERICHT PIRMASENS | |
| Eing. | 09. Juli 2025 |
| Anl. | Abschr. |
| Akt. KM | EUR |



Wertermittlungstichtag:

23.06.2025

Auftraggeber:

Amtsgericht Pirmasens
Bahnhofstraße 22-26
66953 Pirmasens

Geschäftsnummer:

3 K 19 / 25

Ergebnis der Wertermittlung:

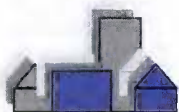
rd. 162.000 €

Dieses Gutachten besteht aus 34 Seiten zzgl. 6 Anlagen mit 6 Seiten.
Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

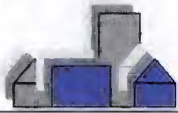


Inhaltsverzeichnis

| Nr. | Abschnitt | Seite |
|----------|---|-----------|
| 1 | Allgemeine Angaben..... | 4 |
| 1.1 | Angaben zum Bewertungsobjekt | 4 |
| 1.2 | Angaben zur Auftraggeberin | 4 |
| 1.3 | Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung | 4 |
| 1.4 | Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung | 4 |
| 2 | Grund- und Bodenbeschreibung..... | 5 |
| 2.1 | Lage | 5 |
| 2.1.1 | Großräumige Lage | 5 |
| 2.1.2 | Kleinräumige Lage | 5 |
| 2.2 | Gestalt und Form | 6 |
| 2.3 | Erschließung, Baugrund etc..... | 6 |
| 2.4 | Privatrechtliche Situation..... | 6 |
| 2.5 | Öffentlich-rechtliche Situation | 7 |
| 2.5.1 | Baulasten und Denkmalschutz..... | 7 |
| 2.5.2 | Bauplanungsrecht | 7 |
| 2.5.3 | Bauordnungsrecht..... | 7 |
| 2.6 | Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation..... | 8 |
| 2.7 | Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen..... | 8 |
| 2.8 | Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation..... | 8 |
| 3 | Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen..... | 9 |
| 3.1 | Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung | 9 |
| 3.2 | Einfamilienhaus..... | 9 |
| 3.2.1 | Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht..... | 9 |
| 3.2.2 | Nutzungseinheiten, Raumaufteilung | 9 |
| 3.2.3 | Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)..... | 10 |
| 3.2.4 | Allgemeine technische Gebäudeausstattung..... | 10 |
| 3.2.5 | Raumausstattungen und Ausbauzustand | 10 |
| 3.2.6 | Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes | 11 |
| 3.3 | Scheune | 11 |
| 3.3.1 | Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht..... | 11 |
| 3.3.2 | Gebäudekonstruktion | 11 |
| 3.4 | Außenanlagen | 11 |
| 4 | Ermittlung des Verkehrswerts | 12 |
| 4.1 | Grundstücksdaten | 12 |
| 4.2 | Verfahrenswahl mit Begründung..... | 12 |
| 4.3 | Bodenwertermittlung | 13 |
| 4.3.1 | Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks..... | 14 |



| | | |
|----------|--|-----------|
| 4.3.2 | Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung | 14 |
| 4.4 | Sachwertermittlung | 15 |
| 4.4.1 | Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung | 15 |
| 4.4.2 | Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe | 15 |
| 4.4.3 | Sachwertberechnung | 18 |
| 4.4.4 | Erläuterung zur Sachwertberechnung | 19 |
| 4.5 | Ertragswertermittlung | 24 |
| 4.5.1 | Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung | 24 |
| 4.5.2 | Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe | 24 |
| 4.5.3 | Ertragswertberechnung | 27 |
| 4.5.4 | Erläuterung zur Ertragswertberechnung | 28 |
| 4.6 | Verkehrswert | 30 |
| 5 | Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software | 32 |
| 5.1 | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung | 32 |
| 5.2 | Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten | 33 |
| 5.3 | Verwendete fachspezifische Software | 33 |
| 6 | Verzeichnis der Anlagen | 34 |
| 6.1 | Anlage 1: Liegenschaftskarte | 35 |
| 6.2 | Anlage 2: Bodenrichtwertkarte | 36 |
| 6.3 | Anlage 3: Bruttogrundfläche/Wohnfläche | 37 |
| 6.4 | Anlage 4: Auskünfte Beitragssituation, Flächennutzungs- u. Bebauungsplan | 38 |
| 6.5 | Anlage 5: Auskunft Baulasten | 39 |
| 6.6 | Anlage 6: Fotos | 40 |



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus und einer ehemaligen Scheune

Objektadresse: Neudorfstraße 50
66957 Eppenbrunn

Grundbuchangaben: Grundbuch von Eppenbrunn, Blatt 1949, lfd. Nr. 1

Katasterangaben: Gemarkung Eppenbrunn, Flurstück 3288/1 (1.067 m²)

1.2 Angaben zur Auftraggeberin

Auftraggeberin: Amtsgericht Pirmasens
Bahnhofstraße 22-26
66953 Pirmasens

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Pirmasens vom 28.05.2025

Wertermittlungsstichtag: 23.06.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag: 23.06.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag

Tag der Ortsbesichtigung: Zu dem Ortstermin am 23.06.2025 wurden die Beteiligten durch Schreiben vom 05.06.2025 fristgerecht eingeladen.

Teilnehmer am Ortstermin: der Sachverständige

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Liegenschaftskarte
- Bodenrichtwertkarte
- Auskunft aus dem Liegenschaftskataster
- Baupläne (Grundrisse, Schnitte, Ansichten)
- Flächenberechnungen
- Auskunft zur bauplanungsrechtlichen Situation
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

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

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 24.03.2025

1.4 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Das Bewertungsobjekt konnte nur von außen besichtigt werden. Die Schuldner sind zum Ortstermin am 23.06.2025 nicht erschienen bzw. haben dem Sachverständigen nicht geöffnet. Die Wertermittlung wird auf Grundlage der Baupläne und den Eindrücken im Ortstermin (Außenbegutachtung) erstellt. Ein Sicherheitsabschlag wird entsprechend berücksichtigt.



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

| | |
|--|--|
| Bundesland: | Rheinland-Pfalz |
| Kreis: | Landkreis Südwestpfalz |
| Ort und Einwohnerzahl: | Eppenbrunn (ca. 1.300 Einwohner) |
| überörtliche Anbindung / Entfernungen: | <u>nächstgelegene größere Städte:</u> Pirmasens, Kaiserslautern, Zweibrücken (ca. 10, 30, 30 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Mainz (ca. 130 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 270 (ca. 10 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> BAB A 62 (ca. 10 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Pirmasens <u>Flughafen:</u> Saarbrücken, Frankfurt a. Main (ca. 60, 150 km entfernt) |

2.1.2 Kleinräumige Lage

| | |
|---|---|
| innerörtliche Lage: | Ortsrand; Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 5-10 Fußminuten. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte nur teilweise am Ort; ca. 10 km entfernt in Pirmasens mit guten Nachversorgungsmöglichkeiten, Schulen und Ärzten. öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; Verwaltung (Verbandsgemeindeverwaltung) in Pirmasens; mittlere Wohnlage |
| Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: | überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend offene, 1-2-geschossige Bauweise |
| Beeinträchtigungen: | keine |
| Topografie: | fast eben; von der Straße leicht ansteigend |



2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Grundstücksgröße:
1.067 m²

Bemerkungen:
unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Anliegerstraße; Straße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Pflastersteinen

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom; Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss (vermutlich)

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung des Wohnhauses; Scheune zur Straßenseite mit Grenzbebauung

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden

Altlasten

Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich "Altlasten" liegen nicht vor. 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. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 24.03.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II und III des Grundbuchs von Eppenbrunn, Blatt 1949 folgende, nicht wertbeeinflussende Eintragung:

- Grunddienstbarkeit (Kanalrecht) an dem Grundstück Fl.-Nr. 3110/1 und 3110/2.

Anmerkung:

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

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungstichtag, nach Auskunft der Verbandsgemeinde Pirmasens-Land, in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.



nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nicht bekannt. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 07.02.2018 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen. Es wird unterstellt, dass sich hierzu keine Änderungen ergeben haben.

Denkmalschutz:

Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

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 den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung 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

abgabenrechtlicher Zustand:

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

Auskunft der Verbandsgemeinde Pirmasens-Land zur Beitrags-situation:

Das Flurstück 3288/1 (Neudorfstraße 50) liegt an der Verkehrs-anlage „Neudorfstraße“ und ist über diese erschlossen. Die Er-schließungskosten hierfür sind bereits abgerechnet. Das Grund-stück wird aktuell (jährlich) zu wiederkehrenden Ausbaubeiträ-gen für Verkehrsanlagen veranlagt. Die Veranlagung erfolgt im Frühjahr jeden Jahres.

Anmerkung:

Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders ange-gaben, telefonisch eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzu-holen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude und einer Scheune bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebe-schreibung). Das Objekt ist vermutlich 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: | Einfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig; vermutlich unterkellert; vermutlich ausgebautes Dachgeschoss; freistehend |
| Baujahr: | ca. 1927 (gemäß Inschrift Eingangstür) |
| Modernisierung: | keine bekannt |
| Energieeffizienz: | Energieausweis liegt nicht vor |
| Erweiterungsmöglichkeiten: | keine bekannt |
| Außenansicht: | insgesamt verputzt und gestrichen |

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Im Bauarchiv der Kreisverwaltung Südwestpfalz konnten keine Baupläne zu dem Objekt gefunden werden. Zudem bestand kein Kontakt zu den Eigentümern und eine Innenbesichtigung wurde dem Unterzeichner auch nicht ermöglicht. Es können somit keine Angaben zu den Nutzungseinheiten bzw. der Raumaufteilung gemacht werden.



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

| | |
|------------------------|--|
| Konstruktionsart: | Massivbau |
| Fundamente: | Streifenfundament, Bruchstein (vermutlich) |
| Keller: | keine Innenbesichtigung! |
| Umfassungswände: | einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung |
| Innenwände: | keine Innenbesichtigung! |
| Geschossdecken: | keine Innenbesichtigung! |
| Treppen: | keine Innenbesichtigung! |
| Hauseingang(sbereich): | Eingangstür aus Holz |
| Dach: | <u>Dachkonstruktion:</u> Pfetten aus Holz, Träger aus Holz <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech |

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

| | |
|-------------------------|--------------------------|
| Wasserinstallationen: | keine Innenbesichtigung! |
| Abwasserinstallationen: | keine Innenbesichtigung! |
| Elektroinstallation: | keine Innenbesichtigung! |
| Heizung: | keine Innenbesichtigung! |
| Lüftung: | keine Innenbesichtigung! |
| Warmwasserversorgung: | keine Innenbesichtigung! |

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

| | |
|---------------------|---|
| Bodenbeläge: | keine Innenbesichtigung! |
| Wandbekleidungen: | keine Innenbesichtigung! |
| Deckenbekleidungen: | keine Innenbesichtigung! |
| Fenster: | Einfachfenster aus Holz als Doppelfenster; Fensterläden aus Holz |
| Türen: | keine Innenbesichtigung! |



| | |
|----------------------------------|--|
| sanitäre Installation: | keine Innenbesichtigung! |
| besondere Einrichtungen: | keine Innenbesichtigung! |
| Küchenausstattung: | keine Innenbesichtigung! |
| Bauschäden und Baumängel: | keine Innenbesichtigung; von außen keine wesentlichen erkennbar |
| Grundrissgestaltung: | keine Innenbesichtigung! |
| wirtschaftliche Wertminderungen: | keine Innenbesichtigung! |

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

| | |
|---------------------------|--------------------------------------|
| besondere Bauteile: | Dachgauben Vorder- und Rückseite |
| besondere Einrichtungen: | keine Innenbesichtigung! |
| Besonnung und Belichtung: | vermutlich normal |
| Allgemeinbeurteilung: | Der bauliche Zustand scheint normal. |

3.3 Scheune

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

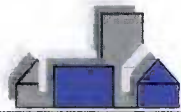
| | |
|-----------------|---------------|
| Gebäudeart: | Scheune |
| Baujahr: | ca. 1927 |
| Modernisierung: | keine bekannt |
| Außenansicht: | verputzt |
| Tor: | Holztor |

3.3.2 Gebäudekonstruktion

| | |
|-------------------|---|
| Konstruktionsart: | Massivbau |
| Dach: | <u>Dachform:</u> Giebeldach; Holz mit Dachziegel |
| Fenster: | Holz mit Einfachglas, tlw. Vergitterung |

3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, Stützmauer, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Mauer, Hecken)



4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus und einer ehemaligen Scheune bebaute Grundstück in 66957 Eppenbrunn, Neudorfstraße 50 zum Wertermittlungsstichtag 23.06.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

| | | | |
|------------|-------|-----------|----------------------|
| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr. | |
| Eppenbrunn | 1949 | 1 | |
| Gemarkung | Flur | Flurstück | Fläche |
| Eppenbrunn | - | 3288/1 | 1.067 m ² |

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

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

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lage, Merkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

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

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.



4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **65,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

| | | |
|------------------------------|---|-----------------------------|
| Entwicklungsstufe | = | baureifes Land |
| Art der baulichen Nutzung | = | WA (allgemeines Wohngebiet) |
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei |
| Zahl der Vollgeschosse (ZVG) | = | II |
| Bauweise | = | offen |
| Grundstücksfläche (f) | = | 700 m ² |

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

| | | |
|------------------------------|---|-----------------------------|
| Wertermittlungsstichtag | = | 23.06.2025 |
| Entwicklungsstufe | = | baureifes Land |
| Art der baulichen Nutzung | = | WA (allgemeines Wohngebiet) |
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei |
| Zahl der Vollgeschosse (ZVG) | = | II |
| Bauweise | = | offen |
| Grundstücksfläche (f) | = | 1.067 m ² |



4.3.1 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 23.06.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand | | | Erläuterung |
|--|----------------|--------------------------|-------------|
| beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts | = | frei | |
| beitragsfreier (Ausgangswert für weitere Anpassung) | Bodenrichtwert | = 65,00 €/m ² | |

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts | | | | |
|---|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
| | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag | 01.01.2024 | 23.06.2025 | × 1,000 | |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen | | | | |
|---|-----------------------------|-----------------------------|--------------------------|----|
| Art der baulichen Nutzung | WA (allgemeines Wohngebiet) | WA (allgemeines Wohngebiet) | × 1,000 | |
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag | | | = 65,00 €/m ² | |
| Fläche (m ²) | 700 | 1.067 | × 0,97 | E1 |
| Entwicklungsstufe | baureifes Land | baureifes Land | × 1,000 | |
| Vollgeschosse | II | II | × 1,000 | |
| Bauweise | offen | offen | × 1,000 | |
| vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | | | = 62,99 €/m ² | |

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts | | | Erläuterung |
|--|---|--------------------------------|-------------|
| objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | = | 62,99 €/m ² | |
| Fläche | × | 1.067 m ² | |
| beitragsfreier Bodenwert | = | 67.210,33 € rd. 67.200,00 € | |

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 23.06.2025 insgesamt **67.200,00 €**.

4.3.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 – Grundstücksflächen-Umrechnung; Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: LGMB RLP 2025 Tab. 4.5-22

Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten für Wohnbauland

| | Fläche | Koeffizient |
|------------------|--------|-------------|
| Bewertungsobjekt | 1.067 | 0,94 |
| Vergleichsobjekt | 700 | 0,97 |

Anpassungsfaktor (GFZ) = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = 0,97



4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudelfläche (m²) des (**Norm**)Gebäudes mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.



Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauzuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.



Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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 Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

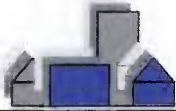
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen,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



4.4.3 Sachwertberechnung

| Gebäudebezeichnung | | Einfamilienhaus | Scheune |
|--|---|-----------------|-----------------|
| Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010) | = | 725,00 €/m² BGF | 350,00 €/m² BGF |
| Berechnungsbasis | | | |
| • Brutto-Grundfläche (BGF) | x | rd. 342 m² | rd. 192 m² |
| Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010 | = | 247.950,00 € | 67.200,00 € |
| Baupreisindex (BPI) 23.06.2025 (2010 = 100) | x | 187,2/100 | 187,2/100 |
| Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag | = | 464.162,40 € | 125.798,40 € |
| Regionalfaktor | x | 1,000 | 1,000 |
| Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag | = | 464.162,40 € | 125.798,40 € |
| Alterswertminderung | | | |
| • Modell | | linear | linear |
| • Gesamtnutzungsdauer (GND) | | 80 Jahre | 30 Jahre |
| • Restnutzungsdauer (RND) | | 12 Jahre | 8 Jahre |
| • prozentual | | 85,00 % | 73,33 % |
| • Faktor | x | 0,15 | 0,2667 |
| Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten | = | 69.624,36 € | 33.550,43 € |
| Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert) | + | 1.000,00 € | 0,00 € |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen | = | 70.624,36 € | 33.550,43 € |

| | | |
|---|-----|--------------|
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) | | 104.174,79 € |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen | + | 5.208,74 € |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen | = | 109.383,53 € |
| beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) | + | 67.200,00 € |
| vorläufiger Sachwert | = | 176.583,53 € |
| Sachwertfaktor | x | 1,02 |
| Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge | - | 0,00 € |
| marktangepasster vorläufiger Sachwert | = | 180.115,20 € |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | - | 0,00 € |
| Sachwert | = | 180.115,20 € |
| | rd. | 180.000,00 € |



4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

| Bauteil | Wägungsanteil [%] | Standardstufen | | | | |
|---------------------------------|----------------------|----------------|---------|-------|-------|-------|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Außenwände | 23,0 % | | 1,0 | | | |
| Dach | 15,0 % | | 1,0 | | | |
| Fenster und Außentüren | 11,0 % | | 1,0 | | | |
| Innenwände und -türen | 11,0 % | | 1,0 | | | |
| Deckenkonstruktion und Treppen | 11,0 % | | 1,0 | | | |
| Fußböden | 5,0 % | | 1,0 | | | |
| Sanitäreinrichtungen | 9,0 % | | 1,0 | | | |
| Heizung | 9,0 % | | 1,0 | | | |
| Sonstige technische Ausstattung | 6,0 % | | 1,0 | | | |
| insgesamt | 100,0 % | 0,0 % | 100,0 % | 0,0 % | 0,0 % | 0,0 % |

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

| | |
|------------------------|--|
| Außenwände | |
| Standardstufe 2 | ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995) |
| Dach | |
| Standardstufe 2 | einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995) |
| Fenster und Außentüren | |
| Standardstufe 2 | Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995) |
| Innenwände und -türen | |
| Standardstufe 2 | massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen |



| | |
|---------------------------------|--|
| Deckenkonstruktion und Treppen | |
| Standardstufe 2 | Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung |
| Fußböden | |
| Standardstufe 2 | Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung |
| Sanitäreinrichtungen | |
| Standardstufe 2 | 1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest |
| Heizung | |
| Standardstufe 2 | Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995) |
| Sonstige technische Ausstattung | |
| Standardstufe 2 | wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen |

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise: freistehend
Gebäudetyp: KG, EG, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

| Standardstufe | tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF] | relativer Gebäudestan- dardanteil [%] | relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF] |
|---------------------------------------|---|--|--|
| 1 | 655,00 | 0,0 | 0,00 |
| 2 | 725,00 | 100,0 | 725,00 |
| 3 | 835,00 | 0,0 | 0,00 |
| 4 | 1.005,00 | 0,0 | 0,00 |
| 5 | 1.260,00 | 0,0 | 0,00 |
| gewogene, standardbezogene NHK 2010 = | | | 725,00 |
| gewogener Standard = 2,0 | | | |

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 725,00 €/m² BGF
rd. 725,00 €/m² BGF



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

Ermittlung des Gebäudestandards:

| Bauteil | Wägungsanteil [%] | Standardstufen | | | | |
|------------------------|----------------------|----------------|-------|---------|-------|-------|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Außenwände | 20,0 % | | | 1,0 | | |
| Konstruktion | 20,0 % | | | 1,0 | | |
| Dach | 20,0 % | | | 1,0 | | |
| Fenster und Außentüren | 20,0 % | | | 1,0 | | |
| Innenwände und -türen | 10,0 % | | | 1,0 | | |
| Fußböden | 10,0 % | | | 1,0 | | |
| insgesamt | 100,0 % | 0,0 % | 0,0 % | 100,0 % | 0,0 % | 0,0 % |

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

| | |
|------------------------|---|
| Außenwände | |
| Standardstufe 3 | ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; gedämmte Metall-Sandwichelemente, Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995) |
| Konstruktion | |
| Standardstufe 3 | Stahl- und Betonfertigteile |
| Dach | |
| Standardstufe 3 | Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel; Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995) |
| Fenster und Außentüren | |
| Standardstufe 3 | Zweifachverglasung (nach ca. 1995) |
| Innenwände und -türen | |
| Standardstufe 3 | Anstrich |
| Fußböden | |
| Standardstufe 3 | Beton |

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Scheune

Nutzungsgruppe:

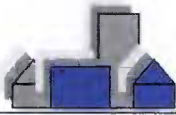
Lagergebäude

Gebäudetyp:

Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

| Standardstufe | tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF] | relativer Gebäudestan- dardanteil [%] | relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF] |
|--|---|--|--|
| 1 | 0,00 | 0,0 | 0,00 |
| 2 | 0,00 | 0,0 | 0,00 |
| 3 | 350,00 | 100,0 | 350,00 |
| 4 | 490,00 | 0,0 | 0,00 |
| 5 | 640,00 | 0,0 | 0,00 |
| gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 350,00 | | | |
| gewogener Standard = 3,0 | | | |



Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

| | | |
|------------------------------------|-----|-----------------------------|
| NHK 2010 für das Bewertungsgebäude | = | 350,00 €/m ² BGF |
| | rd. | 350,00 €/m ² BGF |

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus

| Bezeichnung | Zeitwert |
|--|------------|
| Besondere Bauteile (Einzelaufstellung) | |
| Dachgauben Vorder-u. Rückseite | 1.000,00 € |
| Summe | 1.000,00 € |

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

- aufwendige Sandsteinstützmauer

| Außenanlagen | vorläufiger Sachwert (inkl. BNK) |
|---|----------------------------------|
| prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (104.174,79 €) | 5.208,74 € |
| Summe | 5.208,74 € |

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.



Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Scheune

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

| Standard | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|---------------------|---|---|----|----|----|
| übliche GND [Jahre] | | | 30 | 40 | 50 |

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 3,0 beträgt demnach rd. 30 Jahre.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungssaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das gemäß Inschrift Eingangstür ca. 1927 errichtete Gebäude wurde vermutlich (keine Innenbesichtigung) nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1927 = 98$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 98 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" und der augenscheinlichen Beurteilung wird für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 12 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1957 angesetzt.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Scheune

Das ca. 1927 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (30 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1927 = 98$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($30 \text{ Jahre} - 98 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht (wesentlich) modernisiert" und der augenscheinlichen Beurteilung wird für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 8 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 2003.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des Landesgrundstücksmarktberichtes 2025 (LGMB 2025) berechnet. Die im Marktsegment 1 befindliche Gemeinde Eppenbrunn hat zum Wertermittlungstichtag (23.06.2025) ein Bodenwertniveau im Bereich der Straße „Neudorfstraße“ in Höhe von 65 €/m². Bei einem vorläufigen Sachwert von 176.583 € wurde ein Sachwertfaktor von 1,02 bestimmt.



4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 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 vorläufigen (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 (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) 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 (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

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

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen 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 marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

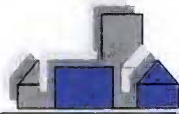
Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

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 21)

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 (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

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 (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).



Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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.

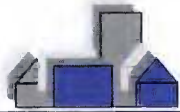
Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

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 Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

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



4.5.3 Ertragswertberechnung

| Gebäudebezeichnung | Mieteinheit | | Fläche (m²) | Anzahl (Stk.) | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete | | |
|--------------------|-------------|--------------------|----------------|------------------|---------------------------------------|------------------|-----------------|
| | lfd. Nr. | Nutzung/Lage | | | (€/m²) bzw. (€/Stk.) | monatlich (€) | jährlich (€) |
| Einfamilienhaus | 1 | Wohnung EG, DG | ca. 187 | - | 6,00 | 1.122,00 | 13.464,00 |
| Scheune | 2 | Garage/Lager EG | ca. 90 | - | 2,50 | 225,00 | 2.700,00 |
| Summe | | | 277,00 | - | - | 1.347,00 | 16.164,00 |

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **16.164,00 €**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)
(vgl. Einzelaufstellung) **3.453,28 €**

jährlicher Reinertrag **= 12.710,72 €**

Reinertragsanteil des Bodens

2,80 % von 67.200,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei)) **1.881,60 €**

Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen **= 10.829,12 €**

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)

bei LZ = 2,80 % Liegenschaftszinssatz
und RND = 12 Jahren Restnutzungsdauer **× 10,074**

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen **= 109.092,55 €**

beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) **+ 67.200,00 €**

vorläufiger Ertragswert **= 176.292,55 €**

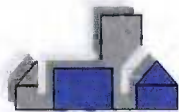
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge **- 0,00 €**

marktangepasster vorläufiger Ertragswert **= 176.292,55 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale **- 0,00 €**

Ertragswert **= 176.292,55 €**

rd. **176.000,00 €**



4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Wohn- bzw. Nutzfläche wurde überschlägig aus der ermittelten Bruttogrundfläche (BGF) errechnet (siehe Anlage). Grundlage sind die Umrechnungsfaktoren nach Sprengnetter.

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. Ein örtlicher Mietspiegel existiert nicht. Sie wird daher auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen bzw. diesbezüglich angestellten Recherchen als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

- Wohnung im EG/DG; mittlerer Standard (angenommen) >> in Anlehnung an Preisspiegel Wohnimmobilien 2024 des ivd 6,00 €/m²
- Scheune (Garage/Lager) >> 2,50 €/m²

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Gemäß § 18 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV sind die Bewirtschaftungskosten (BWK) in der Höhe anzusetzen, wie sie bei **gewöhnlicher Bewirtschaftung nachhaltig** entstehen. Dementsprechend sind Bewirtschaftungskosten in üblicher (d. h. durchschnittlicher) und nachhaltiger (d. h. zukünftig im langjährigen Durchschnitt anfallender) Größenordnung für vergleichbare Objekte anzusetzen (vgl. Sprengnetter in [2], Teil 6, Kapitel 2, Abschnitt 2.2).

Die **tatsächlichen Bewirtschaftungskosten** können entweder **überdurchschnittlich hoch** sein, z. B.

- bei Nachholung zuvor versäumter Instandsetzungsmaßnahmen im Betrachtungszeitraum oder
- bei übermäßig hohen (d. h. unüblichen und ggf. auch unwirtschaftlichen) Instand- und Unterhaltungsaufwendungen des Eigentümers,

bzw. unterdurchschnittlich hoch, z. B. bei Vernachlässigung der Instandhaltung in den letzten Jahren.

Durch das Zurückgreifen auf (durchschnittliche) Erfahrungssätze wird verhindert, dass in der Wertermittlung auf unübliche – z. B. in der Person des derzeitigen Eigentümers begründete – BWK abgestellt wird.

Zudem ist die **Bestimmung der BWK** für das Bewertungsobjekt grundsätzlich schon deshalb **mit** den in [1], Kapitel 3.05, Tabelle 2 **veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten** vorzunehmen, **weil in dem gleichen Modell auch** der verwendete **Liegenschaftszinssatz abgeleitet** wurde. Für marktkonforme Wertermittlungen ist es zwingend erforderlich, dass bei der Datenableitung und der Bewertung hinsichtlich der wesentlich wertbestimmenden Daten das gleiche Bewertungsmodell angewendet wird (vgl. [2], Teil 2, Kapitel 2, Forderung 1).



Bewirtschaftungskosten (BWK)

| BWK-Anteil | | | |
|---------------------------------|---------------------|---------------------|------------|
| Verwaltungskosten Wohnen | Wohnungen (Whg.) | 1 Whg. × 359,00 € | 359,00 € |
| | Garagen (Gar.) | 1 Gar. × 47,00 € | 47,00 € |
| Instandhaltungskosten Wohnen | Wohnungen (Whg.) | 187 m² × 14,00 €/m² | 2.618,00 € |
| | Garagen (Gar.) | 1 Gar. × 106,00 € | 106,00 € |
| Mietausfallwagnis Wohnen | 2,0 % vom Rohertrag | ---- | 323,28 € |
| Summe | | | 3.453,28 € |

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz von 2,80 % wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des Landesgrundstücksmarktberichtes Rheinland-Pfalz 2025 für das vorliegende Bodenwertniveau, die Wohnfläche, die Gesamt- und Restnutzungsdauer sowie das Marktsegment der Gemeinde, hier „1“ für Eppenbrunn, ermittelt.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.



4.6 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **180.000,00 €** ermittelt. Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **176.000,00 €**.

Das Bewertungsobjekt konnte nur von außen begutachtet werden, deshalb wird ein **Sicherheitsabschlag** von **10 %** des ermittelten vorläufigen Sachwertes von 176.583,53 € (Seite 18) in Ansatz gebracht. Als Sicherheitsabschlag werden **rd. 18.000,00 €** berücksichtigt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus und einer ehemaligen Scheune bebaute Grundstück in 66957 Eppenbrunn, Neudorfstraße 50

| | | |
|------------|-------|-----------|
| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr. |
| Eppenbrunn | 1949 | 1 |
| Gemarkung | Flur | Flurstück |
| Eppenbrunn | - | 3288/1 |

wird zum Wertermittlungsstichtag 23.06.2025 mit rd.

162.000 €

in Worten: einhundertzweihundsechzigtausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige versichert mit seiner Unterschrift, dass er die vorstehende Marktwertermittlung nach bestem Wissen und Gewissen erstellt hat. Die herangezogenen Daten beruhen auf Angaben bzw. Unterlagen (Baupläne etc.) des Eigentümers.

Höheinöd, den 04.07.2025

Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
Christian Stracke

Zertifizierter Immobiliengutachter LS (DIAZert)
nach DIN EN ISO/IEC 17024
Sachverständiger für die Bewertung
(un) bebauter Grundstücke sowie Mieten und Pachten





Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, 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 Beschaffenhheitsgarantie, 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, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

Erbbaurecht:

Erbbaurechtsgesetz – Gesetz über das Erbbaurecht

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

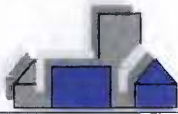


5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018
- [7] Kleiber-Simon-Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4. Auflage 2002
- [8] Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte Rheinland-Pfalz: Landesgrundstücksmarktbericht 2025

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 30.05.2025) erstellt.



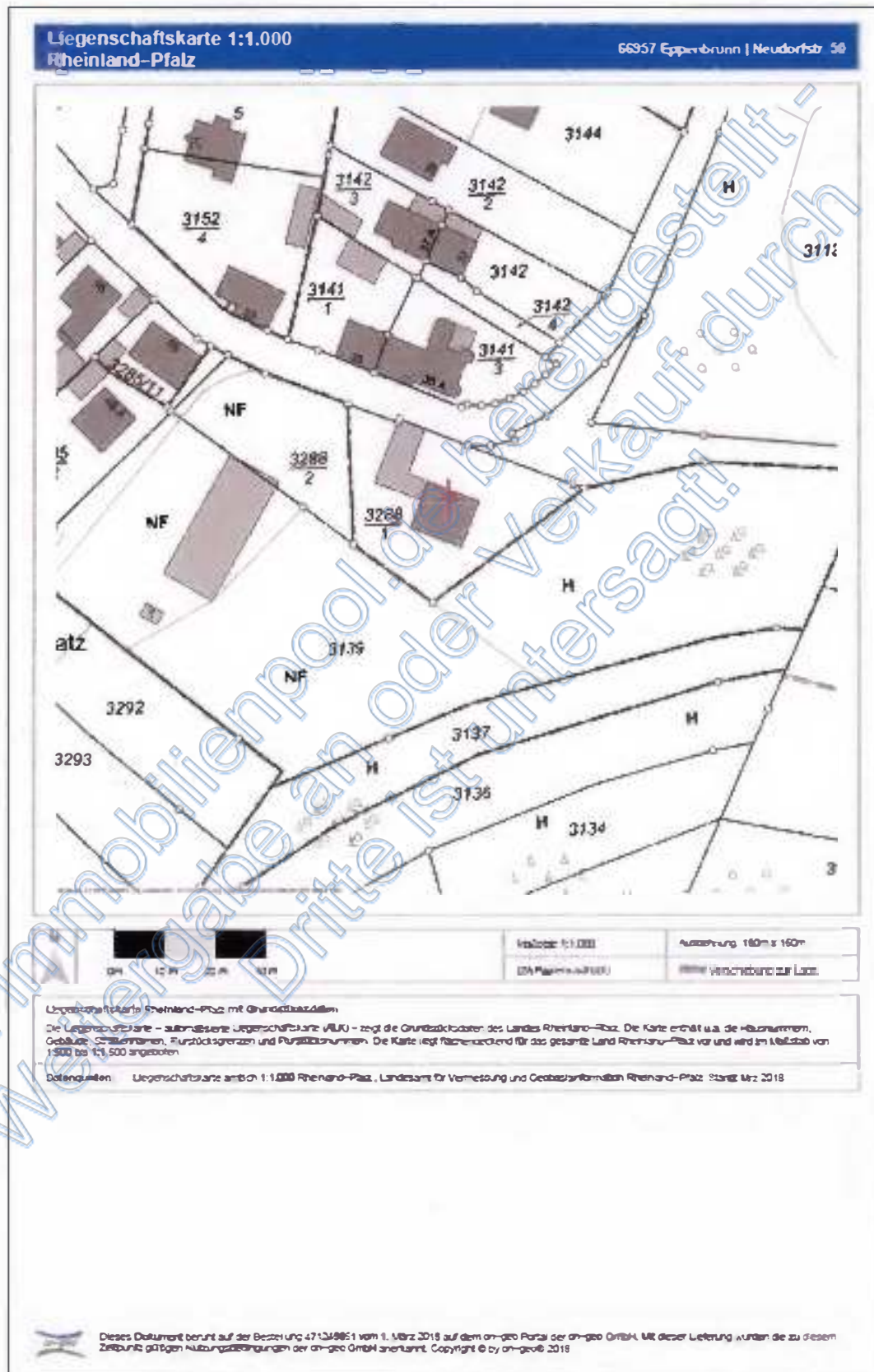
6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Liegenschaftskarte
Anlage 2: Bodenrichtwertkarte
Anlage 3: Bruttogrundfläche / Wohnfläche
Anlage 4: Auskünfte Beitragssituation, Flächennutzungs- u. Bebauungsplan
Anlage 5: Auskunft Baulasten
Anlage 6: Fotos

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

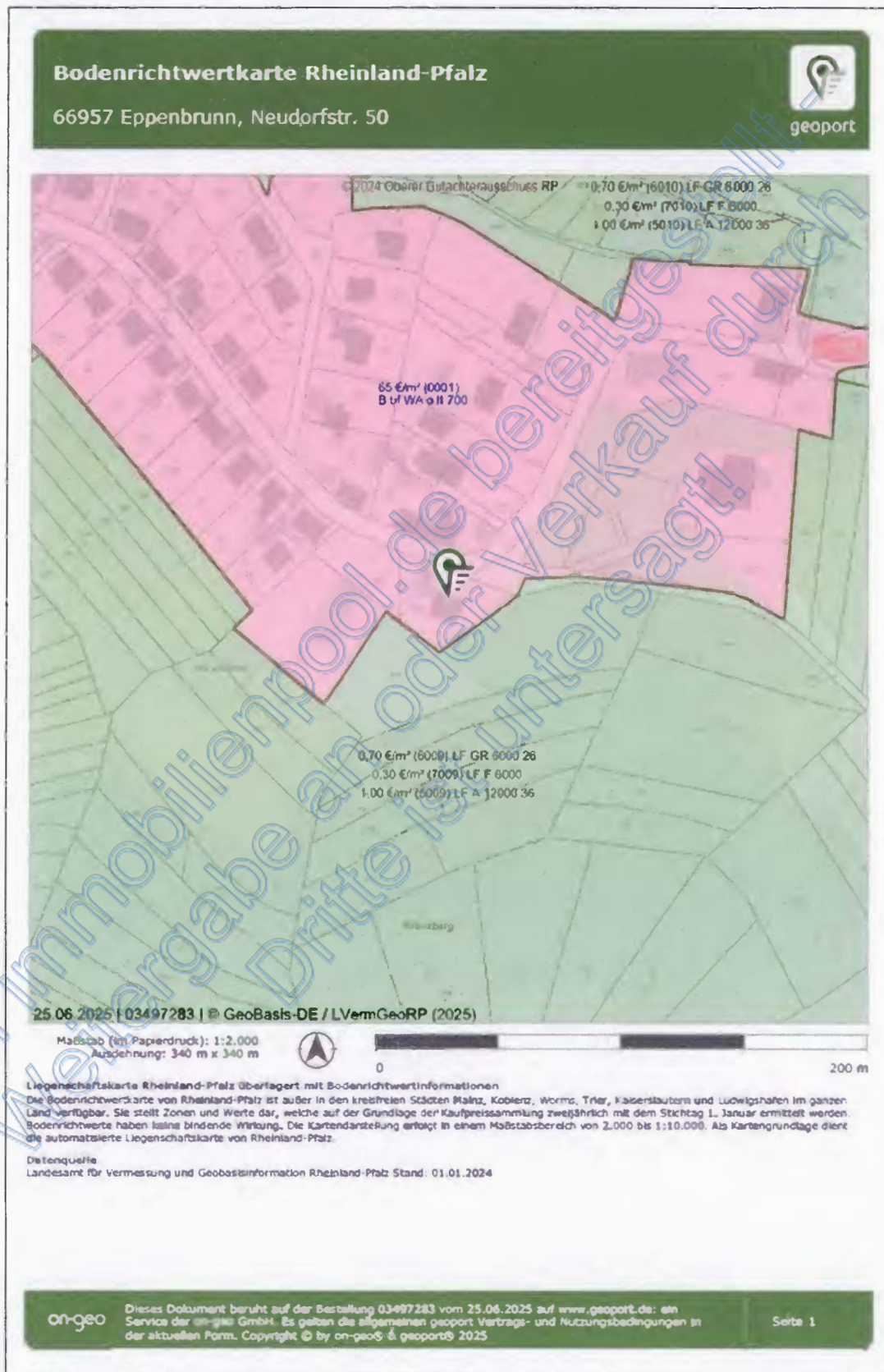


6.1 Anlage 1: Liegenschaftskarte





6.2 Anlage 2: Bodenrichtwertkarte





6.3 Anlage 3: Bruttogrundfläche/Wohnfläche

Gebäude: Einfamilienhaus

Die Berechnung erfolgt aus ☒ Fertigmaßen ☐ Rohbaumaßen ☐ Fertig- und Rohbaumaßen auf der Grundlage von ☐ örtlichem Aufmaß ☒ Bauzeichnungen ☐ örtlichem Aufmaß u. Bauzeichnungen

| Ifd. Nr. | Geschoss / Grundriss-ebene | (+/-) | Flächen-faktor / Sonderform | Länge (m) | Breite (m) | (m ²) | Bruttogrundfläche (m ²) | | |
|--|----------------------------|-------|-----------------------------|-----------|------------|-------------------|-------------------------------------|-----------|-----------|
| | | | | | | | Bereich a | Bereich b | Bereich c |
| 1 | KG | + | 1,00 | 11,300 | 10,100 | 114,13 | | | |
| 2 | EG | + | 1,00 | 11,300 | 10,100 | 114,13 | | | |
| 3 | DG | + | 1,00 | 11,300 | 10,100 | 114,13 | = 342,39 | | |
| Summe | | | | | | | 342,39 m ² | | |
| Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt | | | | | | | RD. 342 m ² | | |

Nutzflächenfaktor

Überschlagsberechnung

BGF (ermittelt): 342,39 m²

WF/NF (überschlägig): 187,10 m² aus ermittelter BGF ergibt sich überschlägig

IST BGF / WF/NF:

SOLL nach Sprengnetter: 1,83 WF/NF (nach Sprengnetter): 187,10 m²
rd. 187 m²

Gebäude: ehemalige Scheune

Die Berechnung erfolgt aus ☒ Fertigmaßen ☐ Rohbaumaßen ☐ Fertig- und Rohbaumaßen auf der Grundlage von ☐ örtlichem Aufmaß ☒ Bauzeichnungen ☐ örtlichem Aufmaß u. Bauzeichnungen

| Ifd. Nr. | Geschoss / Grundriss-ebene | (+/-) | Flächen-faktor / Sonderform | Länge (m) | Breite (m) | (m ²) | Bruttogrundfläche (m ²) | | |
|--|----------------------------|-------|-----------------------------|-----------|------------|-------------------|-------------------------------------|-----------|-----------|
| | | | | | | | Bereich a | Bereich b | Bereich c |
| 1 | EG | + | 1,00 | 4,200 | 10,000 | 42,00 | | | |
| 2 | EG | + | 1,00 | 5,700 | 9,500 | 54,15 | | | |
| 3 | DG | + | 1,00 | 4,200 | 10,000 | 42,00 | | | |
| 3 | DG | + | 1,00 | 5,700 | 9,500 | 54,15 | = 192,30 | | |
| Summe | | | | | | | 192,30 m ² | | |
| Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt | | | | | | | RD. 192 m ² | | |

Nutzflächenfaktor

Überschlagsberechnung

BGF (ermittelt): 192,30 m²

WF/NF (überschlägig): 89,86 m² aus ermittelter BGF ergibt sich überschlägig

IST BGF / WF/NF:

SOLL nach Sprengnetter: 2,14 WF/NF (nach Sprengnetter): 89,86 m²
rd. 90 m²



6.4 Anlage 4: Auskünfte Beitragssituation, Flächennutzungs- u. Bebauungsplan

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



6.5 Anlage 5: Auskunft Baulasten

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



6.6 Anlage 6: Fotos



Bild 1: Straßensicht



Bild 2: Vorderansicht Wohnhaus



Bild 3: Vorderansicht Scheune



Bild 4: Seitenansicht Scheune



Bild 5: Rückansicht Scheune