

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!**

AMTSGERICHT PIRMASSEN

Eing. 1. Aug. 2025

Anl. Abschr.
Akt. KM EUR

Dipl. Ing. FH ELLEN FRIES von der Ingenieurkammer Rheinland
 FAUTH WEG 4 Pfalz öffentlich bestellte und vereidigte
 67663 KAISERSLAUTERN Sachverständige für die Bewertung von
 TEL 0631 - 3601812 bebauten + unbebauten Grundstücken
 FAX 0631 - 3601813

GUTACHTEN Az.: 3K 27/25

über den Verkehrs-/Marktwert (i.S.d. §194 Baugesetzbuch)
 des mit einem Wohngebäude incl Garage bebauten
 Grundstücks

Hauptstraße 13, 66989 Nünschweiler

Bundesland	Rheinland-Pfalz
Landkreis	Südwestpfalz
Verbandsgemeinde	Thaleischweiler-Wallhalben
Nutzung	Gebäude- und Freifläche
Flurstück Nr.	204/1
Flurstücksgrösse	849 m²
Wohnfläche rd.	130 m²
Baujahr	unbekannt
Eingetragen	Amtsgericht Pirmasens
	Grundbuch Nünschweiler
	Grundbuchblatt Nummer 1233



Zum Wertermittlungstichtag 25. Juli 2025 wurde der
 Verkehrs-/Marktwert des Anwesens auf

110.000 € geschätzt

in Worten: einhundertzehntausend Euro

INHALTSVERZEICHNIS

1.	<u>Vorbemerkungen</u>		
1.1	Auftraggeber, Anlass	Seite	3
1.2	Ortsbesichtigung	Seite	3
1.3	Unterlagen	Seite	3
2.	<u>Grundstücksbeschreibung</u>		
2.1	Lage, örtliche Gegebenheiten	Seite	4
2.2	Erschliessungszustand	Seite	4
2.3	Rechtliche Gegebenheiten	Seite	5
2.4	Entwicklungszustand	Seite	5
3.	<u>Beschreibung von Gebäude, Aussenanlagen</u>		
3.1	Gebäudebeschreibung	Seite	6
3.2	Aussenanlagen	Seite	7
3.3	Zustand, Bauschäden, Baumängel	Seite	7
3.4	Zusammenfassende Beurteilung	Seite	7
3.5	Flächenberechnungen	Seite	7
4.	<u>Wertermittlung</u>		
4.1	Allgemein	Seite	7
4.2	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite	7
4.3	Bodenwertermittlung	Seite	8
4.3.1	Allgemeines	Seite	8
4.3.2	Bodenrichtwert	Seite	8
4.3.3	Wertermittlung	Seite	8
4.4	Sachwertermittlung	Seite	9
4.4.1	Allgemeines	Seite	9
4.4.2	Ermittlung Sachwert Gebäude	Seite	10
4.4.3	Ermittlung Sachwert Aussenanlagen	Seite	10
4.4.4	Zusammenstellung der Sachwerte	Seite	10
4.4.5	Anpassung an den Grundstücksmarkt	Seite	11
4.4.6	Weitere wertbeeinflussende Umstände	Seite	11
4.5	Ertragswertermittlung	Seite	11
4.5.1	Allgemeines	Seite	11
4.5.2	Nutzung, Miete, Pachten	Seite	12
4.5.3	Wertermittlung	Seite	12
5.	<u>Verkehrs-/Marktwert</u>	Seite	12
6.	<u>Verzeichnis der Anlagen</u>		
1.	Rechtliche Grundlagen	Seite	13
2.	verwendete Literatur	Seite	13
3.	Ausschnitt aus der topografische Karte	Seite	14
4.	Ausschnitt aus dem Ortsplan / Flurkarte	Seite	15
5.	Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte	Seite	16
6.	Fotografien	Seite	17

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Auftraggeber/Anlass

Auftraggeber Amtsgericht Pirmasens

Grund d Gutachtenerstellung Zwangsversteigerungsverfahren 3 K 27/25

Verbandsgemeinde, Thaleischweiler-Wallhalben, Hauptstrasse 52
669877 Thaleischweiler-Fröschen

- betreibender Gläubiger -

gegen

- Schuldner/in -

Wertermittlungsstichtag 25. Juli 2025

1.2 Ortsbesichtigung / Sachverhalt

Tag der Besichtigung 25. Juli 2025, 14.00 Uhr

Teilnehmer Frau Fries (Sachverständige)
(Eigentümerin)

Bemerkungen der Eigentümer wurde zum Besichtigungstermin geladen, war jedoch nicht anwesend

1.3 Unterlagen / Daten / Auskünfte

- Bodenrichtwert, Bodenrichtwertkarte
- Liegenschaftszins
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster / Flurkarte
www.katasteramt.vermgeo.rlp.de
- Baupreisindex
- planungsrechtlicher Zustand
- Beitrags- und Abgaberechtlicher Zustand
- Auszug aus dem Grundbuch vom 08.07.2025

2. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

2.1 Lage / örtliche Gegebenheiten

Bundesland	Rheinland-Pfalz
Kreis	Landkreis Südwestpfalz
Verbandsgemeinde	Thaleischweiler-Wallhalben
Verkehrsanbindung	Bundesbahnanschluss ist in Pirmasens vorhanden, Bushaltestellen befinden sich im Ort. Der Verkehrsflughafen Hahn befindet sich in ca. 110 km Entfernung. Ca. 10 km von Pirmasens Ca. 25 km von Zweibrücken Ca. 30 km von Kaiserslautern Ca. 120 km von Mainz entfernt
Ort/Einwohner	die Einwohnerzahl beträgt ca. 750
Lage des Objektes	zentrale Ortslage siehe auch Lageplan in der Anlage
Wohn- und Geschäftslage	normale Wohnlage, kaum Geschäftslage
Topographische Lage	Gelände zur Strasse hin ebenerdig, rückwärtig hängig
Gestalt und Form	unregelmäßig, siehe auch Lageplan in der Anlage
Himmelsrichtung	das Gebäude ist überwiegend von Westen, Norden und Osten belichtet
Oberflächenbeschaffenheit	bebaut mit dem Wohngebäude, sowie einem Garagengebäude, keine weitere Aussagen möglich
Grenzverhältnisse, nachbarschaftliche Gegebenheiten	das Gebäude ist an die südliche Nachbargrenze gebaut.
Art der Bebauung und Nutzung im Umfeld	überwiegend Wohngebäude im Umfeld
Immissionen	Orts- bzw /Durchgangsverkehr
weitere Belastungen (Altlasten u.ä.)	sind nicht bekannt

2.2 Erschliessungszustand

Strassenart	Ortstrasse
Strassenausbau	ausgebaut, Beleuchtung, asphaltierte Fahrbahn mit Bürgersteige beidseitig
Höhenlage zur Strasse	Grundstückszugang sowie Kellerebene auf Strassenniveau, Erdgeschossenebene des Gebäudes vom Strassenniveau aus deutlich erhöht,
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen	Anschlüsse an Elektrizität, Wasser, Kanalisation, Telekommunikation vermutlich vorhanden
Baugrund/ Grundwasser	Soweit ersichtlich normaler, tragfähiger Baugrund mit Hangfläche im rückwärtigen Grundstück

Anmerkung: Es wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse mit normaler Tragfähigkeit unterstellt.

2.3 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchliche
Eintragungen

In dem Grundbuchauszug **Blatt 1233** vom 08.07.2025 befinden sich in den angeführten Abteilungen folgende Eintragungen.

BESTANDSVERZEICHNIS (auszugsweise)

lfd Nr	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				Größe		
	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m²
	a		b	c			
1			3			4	
1	Nüschweiler		204/1	Gebäude- und Freifläche Hauptstrasse 13	00	08	49

ZWEITE ABTEILUNG (auszugsweise)

lfd Nr der Eintragungen	Lasten und Beschränkungen
	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Pirmasens, 3 K 27/25); eingetragen am 23.05.2025

- Eintragungen im Baulastenverzeichnis nach Auskunft der Kreisverwaltung Südwestpfalz Herr sind im Baulastenkataster zu dem o.a. Grundstück keine Eintragungen vorhanden
- Nicht eingetragene Lasten und Rechte sind keine bekannt, keine diesbezüglichen Auskünfte von Eigentümer/ Auftraggeber
Eventuell doch vorhandene weitere, wertbeeinflussende Rechte und Lasten müssen ggf noch zusätzlich berücksichtigt werden
- weitere Belastungen (Altlasten u.ä.) sind keine bekannt, keine diesbezüglichen Auskünfte von Eigentümer/Auftraggeber
Eventuell doch vorhandene weitere, wertbeeinflussende Belastungen müssen ggf noch zusätzlich berücksichtigt werden
- Festsetzungen im Bebauungsplan nach Auskunft der Kreisverwaltung Südwestpfalz, liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, siehe auch online "Übersicht der Satzungen_Nüschweiler"
- ortsentwickelnde Maßnahmen Satzungen sind nach obiger Auskünfte keine bekannt

Anmerkung: Das Vorliegen einer Baugenehmigung bzw die Übereinstimmung der Bauausführung mit der Baugenehmigung und der Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Bei der Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlage vorausgesetzt.

Ein Energieausweis lag nicht vor, dieser Umstand bleibt bei der Bewertung unberücksichtigt.

Die obigen Auskünfte wurden teilweise mündlich bzw fernmündlich eingeholt, es wird empfohlen bei weitergehendem Interesse, konkreten baurechtlich relevanten Anliegen bzw vor dem Eingehen finanzieller Verpflichtungen gegebenenfalls rechtsverbindliche Auskünfte einzuholen.

2.4 Entwicklungszustand des Bewertungsgrundstücks

Allgemein:

Die Entwicklungszustände von Grund und Boden sind in § 4 WertV definiert, sie werden dort in 4 Stufen eingeteilt

- ° Flächen der Land- und Forstwirtschaft
- ° Bauerwartungsland
- ° Rohbauland
- ° Baureifes Land

Bewertungsgrundstück

Bei dem Anwesen handelt es sich um ein mit einem Wohngebäude bebauten Grundstück

Ausbau- und Erschliessungskosten es wird folgend davon ausgegangen, dass keinen Massnahmen anstehen welche Ausbau- und Erschliessungsbeiträge erwarten liessen

Bei dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass auf dem Grundstück keine Forderungen von "öffentlichen Lasten" (z.B. Forderungen aus bereits geltend gemachten Erschliessungsbeiträgen oder sonstigen grundstücksbezogenen Abgaben) ruhen.

3. BESCHREIBUNG VON GEBÄUDE UND AUSSENANLAGEN

Die Gebäude und Zustandsbeschreibung ist durch zerstörungsfreie Inaugenscheinnahme erfolgt d.h. es wurden keine Freilegungen oder Öffnungen vorgenommen, vorhandenes Mobiliar nicht entfernt bzw bewegt. Die Auflistung der Mängel oder Schäden erlaubt somit keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Nähere Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Die Dachkonstruktion und das Holz des Dachtragwerks wurde nicht näher begutachtet. Die tech.und sanitären Einrichtungen wurden keiner Funktionsprüfung unterzogen

Die nachfolgenden Angaben basieren auf eigener Inaugenscheinnahme von aussen sowie den besichtigten Räumlichkeiten beim Ortstermin.

Die Baubeschreibung ist nicht im Sinne eines Raumbuches erfolgt, d.h. Ausstattungs- und Konstruktionsmerkmale wurden nicht raumweise angegeben sondern die wesentlichen Merkmale zusammengefasst.

3.1 Gebäudebeschreibung und Gebäudedaten Wohngebäude

Art des Gebäudes Ein-/Zweifamilienwohngebäude

Baujahr unbekannt

Ausführung

Konstruktionsart Massivbauweise

Fundamente Sandsteinfundament vermutlich

Umfassungswände Sandsteinmauerwerk

Innenwände Massivmauerwerk vermutlich

Geschossdecken keine Aussage möglich

Dach	Dachform	Satteldach
	Dachkonstruktion	keine Aussage möglich
	Dachdeckung	Ziegel

Innentreppen keine Aussage möglich

Besondere Bauteile keine Aussage möglich

Ausstattung

Hauseingangstür Metallrahmentür mit Glasausschnitt, Holztüren zu den Kellerräumen

Innentüren keine Aussage möglich

Fenster keine Aussage möglich

Wände aussen verputzt und gestrichen, Sockelbereich sowie Fenster- und Türumrandungen sandsteinsichtig, südliche Giebelwand an das Nachbargebäude gebaut sichtbarer Wandbereich mit Schieferplatten verkleidet, nördliche Giebelseite Garagenanbau sichtbare Wandfläche verputzt und hell gestrichen

Wände innen keine Aussage möglich

Decken keine Aussage möglich

Böden keine Aussage möglich

Besondere Ein-/Bauteile keine Aussage möglich

Technische Ausstattung / Installation

Elektroinstallation keine Aussage möglich

Fernsehempfang keine Aussage möglich

Heizung keine Aussage möglich

W.wasserversorgung keine Aussage möglich

Sanitäre Installation keine Aussage möglich

Sonstiges

Belichtung/Besonnung	mittel
KFZ-Abstellplätze	Garage vorhanden
Balkon /Terrasse	Terrasse auf Garagengebäude
Kellerräume	soweit von aussen ersichtlich auf Strassenniveauebene vorhanden
Modernisierungen	keine Aussage möglich

3.2 Aussenanlagen

keine Aussage möglich

3.3 Zustand /Bauschäden /Instandhaltungsrückstände

Über den Zustand des Gebäudes kann aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung keine Aussage getroffen werden

3.4 Zusammenfassende Beurteilung

Gebäude und Gelände machten vor aussen einen normalen durchschnittlichen Eindruck

3.5 Flächen

Da keine Planunterlagen vorhanden waren, wurden die folgenden Flächen aus dem Geoportal Rheinland-Pfalz herausgemessen, eigene Aufmessungen erfolgten keine. Die Wohnflächen wurden anhand der Bruttogeschossfläche abzüglich der angenommenen Flächen für das aufgehenden Mauerwerk sowie der Flächen unter den Dachschrägen geschätzt

Die folgenden Berechnungen weichen teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277, II.BV, WofIV) ab, und sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

3.5.1 Bruttogrundfläche /Geschossfläche						3.5.2 Wohn-/Nutzflächen					
Haus rd	8,00	x	10,50	=	84,00 m ²	Erdgeschoss				Dachgeschoss	
Garage	6,00	x	3,50	=	21,00 m ²	84m - 20%	67,20 m ²			84m - 25%	63,00 m ²
KG					84,00 m ²						
EG					84,00 m ²						
DG					84,00 m ²						
					252,00 m ²					zusammen ca	130,20 m ²

4. WERTERMITTLUNG

4.1 Allgemeines

Der Verkehrswert wird im Baugesetzbuch § 194 wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“

4.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Für die Ermittlung des Verkehrswertes von bebauten und unbebauten Grundstücken einschliesslich derer Bestandteile sieht die Wertermittlungsverordnung ImmoWertV BauGB drei Verfahren vor

- o das Sachwertverfahren
- o des Ertragswertverfahren
- o das Vergleichswertverfahren

Das **Vergleichswertverfahren** ermöglicht, insofern genügend Vergleichspreise zur Verfügung stehen, durch den direkten Bezug zu Marktvorgängen eine unmittelbare Ermittlung des Marktwertes.

Der **Ertragswert** ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände nach § 19 ImmoWertV. Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstückes ist.

Das **Sachwertverfahren** basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen (Wert der Gebäude, der besonderen Betriebseinrichtungen und der baulichen Aussenanlagen) und Wert der sonstigen Anlagen ermittelt. Die Erzielung eines Ertrages steht nicht im Vordergrund, dieses Verfahren findet vorwiegend bei eigen-genutzten Ein- bis Zweifamilienhausgrundstücken Anwendung.

Bei Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes wird der Marktwert überwiegend durch die Eigennutzung (Wohnen) d.h. durch den Sachwert bestimmt den Ertragswert wird stützend ermittelt

4.3 Bodenwertermittlung

4.3.1 Allgemeines

Nach der Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel durch das Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 13 Abs. 1 i.V.m. § 15 Abs. 2 und § 21 Abs. 2 WertV).

Neben oder an Stelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 13 Abs. 2 WertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstücks in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschliessungszustand, spezielle Lage, Art und Mass der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen vom Bodenrichtwert.

4.3.2 Bodenrichtwert

Nach Auskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt der Bodenrichtwert in der entsprechenden Richtwertzone **50,00 Euro**, bezogen auf den Stichtag 01.01.2024

4.3.3 Bodenwertermittlung

		Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
1.	Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/und abgabefreien Zustand				
1.1	tatsächlicher b/a Zustand des Bodenrichtwerts (frei)			=	50,00 €/m ²
1.2	im obigen Bodenwert ev. nicht enthaltene Beiträge o. Abgaben			-	0,00 €/m ²
1.3	beitrags- und abgabefreier Bodenwert			=	50,00 €/m ²
2.	Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwert				
2.1	Stichtag	01.01.2024	25.07.2025	x 1.00	= 50,00 €/m ²

3.	Anpassung an weitere wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale				
3.1	Entwicklungsstufe	B (baureifes Land)	B (baureifes Land)	x 1,00	= 50,00 €/m ²
3.2	Art der Nutzung	MI (Mischgebiet)	MI (Mischgebiet)	x 1,00	= 50,00 €/m ²
3.3	Bauweise	k.A	o (offen)	x 1,00	= 50,00 €/m ²
3.4	Geschosszahl	k.A	k.A	x 1,00	= 50,00 €/m ²
3.5	Bauliche Nutzung				
	• Festlegung	k.A	k.A		
	• Maß	k.A	k.A		
3.6	Grundstückstiefe	k.A	k.A	x 1,00	= 50,00 €/m ²
3.7	Sonstiges, Lage	k.A	k.A	x 1,00	= 50,00 €/m ²
3.9	Grundstücksgrösse	k.A	849 m ²	x 1,00	= 50,00 €/m ²
4.	Ermittlung des Bodenwerts				
	Bodenwert	Bauland ca.	300 m ²	x 50,00 €/m ²	= 15.000,00 €/m ²
		Waldbereich ca.	549 m ²	x 5,00 €/m ²	= 2.745,00 €/m ²
					17.745,00 €/m ²

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Allgemeines

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 21-25 WertV geregelt. Der Sachwert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Sachwert (Zeitwert) der baulichen Anlagen, Aussenanlagen und nichtbaulichen Anlagen unter Berücksichtigung ev. vorhandener sonstiger wertbeeinflussender Umstände.

Der Wert der baulichen Anlagen (Gebäude und bauliche Aussenanlagen) wird im Sachwertverfahren auf der Grundlage von Herstellungswerten unter Berücksichtigung von individuellen Merkmalen wie Alter (Alterswertminderung) Baumängel, Bauschäden sowie sonstige wertbeeinflussende Umstände ermittelt.

Der Wert der Aussenanlagen kann auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden. Der so rechnerisch ermittelte Sachwert (vorläufiger Sachwert) ist nun hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. In der Regel ergeben sich Zu- oder Abweichungen, deren Berücksichtigung dann zu dem eigentlichen Sachwert (marktkonformer Sachwert) führen.

Erläuterung der verwendeten Begriffe

Herstellungswert	Der Gebäudeherstellungswert wird durch Multiplikation des Gebäuderauminhaltes m ³ oder der Gebäudefläche m ² des Gebäudes mit Normalherstellungskosten NHK für vergleichbare Gebäude ermittelt. Dem so ermittelten Herstellungswert ist noch der Wert von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen sowie die Baunebenkosten BNK hinzuzurechnen.
Normalherstellungskosten	Die Normalherstellungskosten basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten beziehen sich entweder auf €/m ³ Rauminhalt des Gebäudes oder auf €/m ² Bruttogrundfläche und verstehen sich inclusive Mehrwertsteuer.
Normgebäude besonders zu veranschlagende Bauteile	Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhaltes werden einige, über den durchschnittlich zugrundegelegten Gebäudestandard hinausgehende, Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der Rauminhaltsberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kellerausstentreppe, Eingangstreppe und Eingangsüberdachungen, ggf auch Balkone und Dachgauben. Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu dem für das Normgebäude ermittelten Wert durch Wertzuschlag besonders zu berücksichtigen.
Besondere (Betriebs) Einrichtungen	Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit normalen d.h. üblicher vorhandenen und durchschnittlichem Standard. Üblicherweise den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungswert des Normgebäudes zu berücksichtigen. Unter besonderen Einrichtungen sind zu dem Gebäude gehörige überdurchschnittliche Ausstattungen und fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in der Regel in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden und deshalb bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt sind (z.B. Solarkollektoren).
Baunebenkosten	Hierunter sind im Wesentlichen die Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigung gemeint. Die Baunebenkostenhöhe hängt von der Gebäudeart, vom Gesamterstellungswert der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen ab.
Alterswertminderung	Die Wertminderung des Gebäudes wegen Alters wird üblicherweise nach dem Abschreibungsmodell von Ross auf der Basis der geschätzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer RND des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer GND vergleichbarer Gebäude ermittelt.
Restnutzungsdauer	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 in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen als auch von technischen Zustand des Objektes und eher nachrangig vom ursprünglichen Baujahr/Alter des Gebäudes bzw. Gebäudeteiles abhängig.
Gesamtnutzungsdauer	Wie bei der Restnutzungsdauer ist auch hier die übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer GDN gemeint und nicht die technische Standdauer die wesentlich länger sein kann. Die wirtschaftliche

	Gesamtnutzungsdauer wird nach vorherrschender Meinung bei Wohngebäuden auf 60 - 100 Jahre begrenzt.
Besondere wertbeeinflussende Umstände	Darunter versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Bauschäden und Baumängel wie auch Abweichungen von der ortsüblichen Miete.
Baumängel und Bauschäden	Baumängel sind Fehler die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften, z.B. mangelnde Ausführung oder Planung. Sie können sich aber auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards und des Nutzerbedürfnisses äußern. Bauschäden sind auf mangelnde oder unterlassene Unterhaltungsaufwendungen oder auch 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 als auch durch positionsbezogene Kostenschätzung erfolgen. Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei d.h. durch Inaugenscheinnahme untersucht wird und grundsätzliche keine Bauschadensbegutachtung erfolgt. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Wertermittlung alleine aufgrund von Inaugenscheinnahme ohne differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.
Aussenanlagen	Hierunter sind ausserhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen zwischen der Gebäudeaussenwand und der Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) als auch nicht bauliche Anlagen, insbesondere Gartenanlagen, zu verstehen.
Marktanpassungsfaktor	Das herstellungsorientierte Ergebnis des „vorläufigen Sachwertes“ ist in der Regel nicht mit den am Markt für ein bestimmtes Objekt gezahlten Preisen identisch. Deshalb muss das „Rechenergebnis“ vorläufiger Sachwert (=Substanzwert des Gebäudes) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des Marktanpassungsfaktors. Dieser wird i.d.R. durch die Geschäftstellen der jeweiligen Gutachterausschüsse durch Nachbewertungen aus realisierten Vergleichskauffällen (vorläufigen Sachwerten) abgeleitet. Der Marktanpassungsfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden nach den Vorschriften der WertV ermittelten „vorläufigen Sachwerten“. Er wird gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. bei Einfamilienwohnhausgrundstücken ein anderer als bei Geschäftshausgrundstücken), der Region (in Regionen mit hohen Bodenwerten höher als in wirtschaftsschwachen Regionen mit eher niedrigem Bodenwert) und der Objektgrösse

4.4.2 Ermittlung des Sachwertes

Bruttogeschossfläche rd.	252,00 m ²	
Normalherstellungskosten Basisjahr 2010, (1.01 Standardstufe 1-2)	670,00 €/m ²	
Korrekturfaktoren		
- Bundesland Rheinland-Pfalz 0,98	656,60 €/m ²	
- Ortsgrösse hier rd 500 Bewohner 0,91	597,51 €/m ²	
Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag Basisjahr 2010	187,2	
Normalherstellungskosten incl Baunebenkosten am Wertermittlungsstichtag	1.118,53 €/m ²	
Herstellungswert des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag		
Bruttogrundfläche	x	aktuelle Normalherstellungskosten
252,00 m ²	x	1.118,53 €/m ²
		= 281.869,87 €
Wertminderung wegen Alters		
Gebäudealter tatsächlich	unbekannt	
Gebäudealter fiktiv geschätzt	1970	55 Jahr 68,75 %
Gesamtnutzungsdauer GND	2050	80 Jahr 100,00 %
Restnutzungsdauer RND modifiziert rd.		25 Jahr 31,25 %
Wertminderung Berechnung 80 GND - 25 RND / 80 GND * 100 =	68,75 %	- 193.785,54 €
Zeitwert des Gebäudes (incl.Baunebenkosten)		= 88.084,33 €

4.4.3 Zeitwert der Aussenanlagen

- Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Gartenanlage werden pauschal wie folgt geschätzt	= 1.000,00 €
--	--------------

4.4.4 Zusammenstellung der vorläufigen Sachwerte

Wohngebäude	= 88.084,33 €
Garage pauschal	3.000,00 €
Aussenanlage pauschal zum Zeitwert	+ 1.000,00 €
Bodenwert	+ 17.745,00 €
vorläufiger Sachwert	= 109.829,33 €

4.4.5 Anpassung an den Grundstücksmarkt

Der örtliche Gutachterausschuss hat keine entsprechende Sachwertfaktoren ermittelt, deshalb werden auf die in der entsprechenden Literatur veröffentlichte Werte, insbesondere des Grundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz, zurückgegriffen. Unter Berücksichtigung der speziellen Lage des Grundstücks innerhalb der Bodenrichtwertzone, als auch von Art, Zuschnitt, Ausstattung und Zustand des Gebäudes und Grundstücks wird der unten angegebene Abschlag angenommen

Der marktangepasste Sachwert beträgt $109.829,33 \text{ €} + 1,00 \% = 109.829,33$

4.4.6 Weitere wertbeeinflussende Umstände

4.4.6.1 Bauschäden, Baumängel, Instandhaltungsrückstände

Es wurde zur Ermittlung der Wertminderung durch Bauschäden, Instandhaltungsrückstände und Fertigstellungsrückständen keine detaillierte Kostenschätzung durchgeführt, sondern pauschalisierte Werte angenommen.

Diese stellen nicht die Reparatur- bzw. Wiederherstellungskosten zum Neuwert dar, sondern sollen lediglich den durchschnittlich üblichen baualtersgemässen Zustand des Objektes bezogen auf das bei der Wertermittlung angenommen Baualters ausgleichen, entsprechen also in etwa den alterswertgeminderten Erstellungskosten

Die über den normalen altersbedingten Zustand des Objektes hinausgehende Wertminderung durch Bauschäden, Instandhaltungsrückstände udgl wird unter Bezug auf die Ausführungen auf Seite 7 wie folgt geschätzt

Im vorliegenden Fall konnte keine Innenbesichtigung durchgeführt werden und somit keine weitergehenden Aussagen zu dem Zustand des Objektes getroffen werden. Es wird davon ausgegangen dass sich das Anwesens im normalen altersgemässen Zustand befindet

Abschlag rd	0,00	m ² Wfl	x	0,00	€/m ² Wfl	=	0,00	€
Sachwert						=	109.829,33	€
						rd	110.000,00	€

Für den Umstand dass keine Besichtigung stattfinden konnte wird kein Abschlag vorgenommen, es obliegt dem potentiellen Ersteigerer diesen Sachverhalt gebührend zu berücksichtigen.

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Allgemein

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 15-20 WertV gesetzlich geregelt. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen.

Ertragsverhältnisse § 16 Abs.1 WertV	Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzgl. Bewirtschaftungskosten.
Rohertrag § 17 WertV	Der Rohertrag umfasst alle, bei ordnungsgemässer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung, nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Der Ermittlung des Rohertrages sind nicht die tatsächlichen Mieten, sondern die ortsüblichen Mieten zugrunde zu legen.
Bewirtschaftungskosten § 18 WertV	Kosten, die zur ordnungsgemässen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Bewirtschaftungskosten umfassen die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis, sowie nicht umlagefähige Betriebskosten. Die Abschreibung ist durch Einrechnung in den Vervielfältiger berücksichtigt.
Liegenschaftszins § 11 WertV	Der Liegenschaftszins ist eine Rechengrösse im Ertragswertverfahren. Er wird aus Marktdaten (Kaufpreise und die ihnen zuzuordnenden Reinerträge) in der Regel von der Geschäftsstelle des örtlichen Gutachterausschusses abgeleitet. Welcher Zinssatz (Liegenschaftszinssatz) der Verzinzung zugrunde gelegt wird, richtet sich nach der Art des Objektes und den zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen.
Restnutzungsdauer § 16 Abs 4 WertV	Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemässer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.
Sonstige wertbeeinflussende Umstände § 19 WertV	Als sonstige wertbeeinflussende Umstände kommen insbesondere in Frage: Die Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke oder Abweichungen der tatsächlichen von der ortsüblichen Miete aufgrund wohnungs- und mietrechtlicher Bindungen sowie Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz des Ertrages oder durch eine entsprechend geänderte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind.

4.5.2 Nutzung, Miete, Pachten

Inwieweit des Gebäude von dem Eigentümer genutzt oder vermietet ist kann nicht gesagt werden.

4.5.3 Wertermittlung Ertragswert

Die durchschnittliche monatliche Miete für das Gesamtanwesen im aktuellen Zustand wird wie folgt geschätzt

Einheit	Wohnfläche m ²	Nettokaltmiete				
EG, DG	130,00 m ²	5,77 €/m ²	750,00 €	x 12 Monate =	=	9.000,00 €
Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt						
in v.H. der Nettokaltmiete 27 %						- 2.430,00 €
Reinertrag jährlich						= 6.570,00 €
Reinertragsanteil des Bodens bei dem u.a. Liegenschaftszins						
4,00 % von 17.745,00 € (Bodenwert)						- 709,80 €
Ertrag der baulichen Anlagen						= 5.860,20 €
Gebäudealter tatsächlich		unbekannt				
Gebäudealter modifiziert		1970	55,00 Jahre			
Gesamtnutzungsdauer		2050	80,00 Jahre			
Restnutzungsdauer modifiziert			25,00 Jahre			
Vervielfältiger / Barwertfaktor						x 15,622
bei der oben genannten Restnutzungsdauer						
und 4,00 % Liegenschaftszinssatz						
Ertragswert						= 91.548,04 €
Bodenwertanteil						+ 17.745,00 €
Ertragswert						= 109.293,04 €

5. VERKEHRS-/MARKTWERT

Sachwert	110.000,00 € x 4 = 440.000,00 € : 4 = 110.000,00 €
Ertragswert	109.293,04 € x 1 = 109.293,04 € : 1 = 109.293,04 €
Vergleichswert	108.000,00 € x 5 = 540.000,00 € : 1 = 540.000,00 €
	549.293,04 € : 5 = 109.858,61 € : 130 m ² = 845,07 €/m

Der Markt-/Verkehrswert des bebauten Grundstücks

Hauptstraße 13 66989 Nüschweiler
Flurstück Nr.204/1
Grundbuchblatt 1233

110.000 Euro geschätzt
in Worten: einhundertzehntausend Euro

Kaiserslautern 05.08.2025



Dipl. Ing. (FH) Ellen Fries



Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den/die Auftraggeber am Wertermittlungstichtag zu dem angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet

Anlage 1 Rechtsgrundlagen der Wertermittlung auszugsweise in der jeweils gültigen Fassung

BauGB
Baugesetzbuch

BauNVO
Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

WertV
Wertermittlungsverordnung - Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken

WertR
Wertermittlungs-Richtlinien - Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken

II. BV - Zweite Berechnungsverordnung
Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

SW-RL Sachwertrichtlinie
Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts

EW-RL Sachwertrichtlinie
Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts

VW-RL Sachwertrichtlinie
Richtlinie zur Ermittlung de Vergleichswert

LBauO
Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

Bodenrichtwert, Liegenschaftszinssatz, Sachwertfaktor
Gutachterausschuss

Baupreisindex
Statistisches Bundesamt Wiesbaden

Anlage 2 Verwendete Literatur zur Wertermittlung

SPRENGNETTER Dr. Hans Otto:
Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten und sonstige Wertermittlungen
Band I - VII
Loseblattsammlung
Eigenverlag Sinzig,

SCHMITZ, KRINGS u.a.
Baukosten
- Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/ Umnutzung
- Preiswerter Neubau von Ein- und Mehrfamilienhäuser
Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen Essen

ROSS - BRACHMANN - HOLZNER
Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken
Theodor Oppermann Verlag

VDM
Preisspiegel für Immobilien in Rheinland-Pfalz

GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE - Geschäftsstelle -
Grundstücksmarktbericht

GEWOS
Preisentwicklung für Wohneigentum in Deutschland
Eine Untersuchung für das ifs Institut für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparen

OBERER GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE
Grundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2019, 2020

Anlage 3 Ausschnitt aus der **topographischen Karte**

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

Anlage 4 Ausschnitt aus dem **Ortsplan**

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

Anlage 5.1 **Bodenrichtwertkarte**

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

Anlage 6.1 Fotoaufnahmen

