

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!**

## Heike Schultz

Dipl.-Ing. (FH) Architektin

Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)

von der Hochschule Kaiserslautern zertifizierte Sachverständige  
für die Bewertung (un)bebauter Grundstücke, Mieten und Pachten  
zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024, geprüfte ImmoMediatorin

Heike Schultz Dipl.-Ing. (FH) Pfälzer Ring 32 66987 Thaleischweiler

Amtsgericht Pirmasens  
Bahnhofstr. 22-26

66953 Pirmasens

Pfälzer Ring 32  
66987 Thaleischweiler-Fröschen  
Telefon: 0172-68 678 29  
E-Mail: heike.schultz@gmx.net

Datum: 04.10.2025  
Az.: 3 K 34/2025

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem

**Einfamilienwohnhaus mit angebauter Einzelgarage bebaute Grundstück  
und drei unbebauten Grundstücken in 66989 Nünschweiler, Schulstr. 18**



im Zwangsversteigerungsverfahren

Name bekannt

- betreibende Gläubigerin -

gegen

Namen bekannt

- Schuldner -

Az. des Gerichts

3 K 34/25

Der **Verkehrswert** für das mit einem **Einfamilienwohnhaus mit angebauter Einzelgarage bebaute Grundstück und drei unbebauten Grundstücken** in 66989 Nünschweiler, Schulstr. 18 wird zum Wertermittlungsstichtag **16.09.2025** mit rd.

**165.000 €**

in Worten: einhundertfünfundsechzigtausend Euro

geschätzt.

Ausfertigung Nr. 1/2/3/4/5

Dieses Gutachten besteht aus 83 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 21 Seiten. Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Eckdaten des Bewertungsobjekts .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>5</b>
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	5
2.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	6
2.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	7
<b>3</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>	<b>8</b>
3.1	Lage .....	8
3.1.1	Großräumige Lage (Makrolage) .....	8
3.1.2	Kleinräumige Lage (Mikrolage) .....	9
3.2	Gestalt und Form .....	9
3.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	10
3.4	Privatrechtliche Situation .....	10
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	11
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	11
3.5.2	Bauplanungsrecht .....	12
3.5.3	Bauordnungsrecht .....	12
3.5.4	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....	13
3.6	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	13
3.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	13
<b>4</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>14</b>
4.4	Außenanlagen .....	20
<b>5</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>21</b>
5.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke .....	21
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	21
5.3	Wertermittlung für das Teilgrundstück bebaute Fläche (Flurstück 1068/17) .....	22
5.4	Verfahrenswahl mit Begründung .....	22
5.5	Bodenwertermittlung .....	23
5.6	Sachwertermittlung .....	26
5.6.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	26
5.6.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe .....	27
5.6.3	Sachwertberechnung .....	29
5.7	Ertragswertermittlung .....	39
5.7.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	39
5.7.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	40
5.7.3	Ertragswertberechnung .....	42
5.7.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung .....	43
5.8	Wertermittlung für das Teilgrundstück Verkehrsfläche 1 (Flurstück 1068/18) .....	46
5.8.1	Verfahrenswahl mit Begründung .....	46
5.8.2	Bodenwertermittlung .....	46
5.8.3	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung .....	48
5.9	Vergleichswertermittlung .....	48
5.9.1	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung .....	49
5.9.2	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	49
5.9.3	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe .....	50
5.10	Wertermittlung für das Teilgrundstück unbebaut (Flurstück 111/1) .....	52
5.10.1	Bodenwertermittlung .....	52
5.10.2	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung .....	54
5.11	Vergleichswertermittlung .....	54
5.12	Wertermittlung für das Teilgrundstück Verkehrsfläche 2 (Flurstück 111/2) .....	55
5.12.1	Bodenwertermittlung .....	55
5.12.2	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung .....	57
5.13	Vergleichswertermittlung .....	57
5.14	Verkehrswert .....	58
5.14.1	Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung .....	59

<b>6</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....</b>	<b>60</b>
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	60
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur .....	61
6.3	Verwendete fachspezifische Software.....	61

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



## 1 Eckdaten des Bewertungsobjekts

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus, freistehend, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt, zweigeschossig, nicht ausgebautes Satteldach, unterkellert mit angebaute Einzelgarage sowie drei unbebauten Grundstücken
Objektadresse:	Schulstr. 18, 66989 Nüschweiler
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Nüschweiler, Blatt 1181, lfd. Nr. 3 Grundbuch von Nüschweiler, Blatt 1181, lfd. Nr. 3 Grundbuch von Nüschweiler, Blatt 1181, lfd. Nr. 4 Grundbuch von Nüschweiler, Blatt 1181, lfd. Nr. 4
Katasterangaben:	Gemarkung Nüschweiler, Flurstück 1068/17, Fläche 302 m <sup>2</sup> lt. Grundbuch und Landschaftsinformationssystem Rheinland-Pfalz (LANIS) 302 m <sup>2</sup> Gemarkung Nüschweiler, Flurstück 1068/18, Fläche 13 m <sup>2</sup> lt. Grundbuch und Landschaftsinformationssystem Rheinland-Pfalz (LANIS) 13 m <sup>2</sup> Gemarkung Nüschweiler, Flurstück 111/1, Fläche 209 m <sup>2</sup> lt. Grundbuch und Landschaftsinformationssystem Rheinland-Pfalz (LANIS) 209 m <sup>2</sup> Gemarkung Nüschweiler, Flurstück 111/2, Fläche 17 m <sup>2</sup> lt. Grundbuch und Landschaftsinformationssystem Rheinland-Pfalz (LANIS) 17 m <sup>2</sup>
Nutzungseinheiten, Raumaufteilung:	<b>Kellergeschoss:</b> Keller- und Heizungsraum, von der Schulstraße zugänglicher Abstellraum und Gewölbekeller  <b>Erdgeschoss:</b> Flur, ehemals Büroraum einer Bankfiliale, Flur (mit Zugang zur angebaute Einzelgarage), Garderobe, Gäste-WC/Dusche, Wohnen, Essen, Küche  <b>Obergeschoss:</b> Flur, Bad/WC, Schlafen mit Zugang zur Flachdachterrasse über der Einzelgarage, Zimmer 1, Zimmer 2 mit Zugang zum Balkon, Zimmer 3
Wohnfläche:	Wohnfläche ca. 167 m <sup>2</sup>  Die Wohnflächenberechnung wurde anhand der vorliegenden Unterlagen mit einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt.

**Allgemeinbeurteilung:**

Der bauliche Zustand ist durchschnittlich. Es besteht tlw. ein Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf. Das Gebäude wurde bisher energetisch nicht saniert, d.h. das Gebäude entspricht bezüglich des energetischen Verhaltens nicht den Anforderungen, wie sie das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (GEG) fordert. Um die Energieeffizienzklasse abschließend zu bestimmen, wird die Erstellung eines Energieausweises empfohlen.

## 2 Allgemeine Angaben

### 2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

**Art der Bewertungsobjekte:**

Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus, freistehend, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt, zweigeschossig, nicht ausgebautes Satteldach, unterkellert mit angebaute Einzelgarage sowie drei unbebauten Grundstücken

**Objektadresse:**

Schulstr. 18,  
66989 Nüschweiler

**Grundbuchangaben:**

Grundbuch von Nüschweiler, Blatt 1181, lfd. Nr. 3  
Grundbuch von Nüschweiler, Blatt 1181, lfd. Nr. 3  
Grundbuch von Nüschweiler, Blatt 1181, lfd. Nr. 4  
Grundbuch von Nüschweiler, Blatt 1181, lfd. Nr. 4

**Katasterangaben:**

Gemarkung Nüschweiler, Flurstück 1068/17,  
Fläche 302 m<sup>2</sup>  
lt. Grundbuch und Landschaftsinformationssystem  
Rheinland-Pfalz (LANIS) 302 m<sup>2</sup>  
Gemarkung Nüschweiler, Flurstück 1068/18,  
Fläche 13 m<sup>2</sup>  
lt. Grundbuch und Landschaftsinformationssystem  
Rheinland-Pfalz (LANIS) 13 m<sup>2</sup>  
Gemarkung Nüschweiler, Flurstück 111/1,  
Fläche 209 m<sup>2</sup>  
lt. Grundbuch und Landschaftsinformationssystem  
Rheinland-Pfalz (LANIS) 209 m<sup>2</sup>  
Gemarkung Nüschweiler, Flurstück 111/2,  
Fläche 17 m<sup>2</sup>  
lt. Grundbuch und Landschaftsinformationssystem  
Rheinland-Pfalz (LANIS) 17 m<sup>2</sup>

## 2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag	Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Pirmasens vom 20.08.2025 (Posteingang am 22.08.2025)
Wertermittlungstichtag:	16.09.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	16.09.2025 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 16.09.2025 wurden die Beteiligten durch Schreiben vom 22.08.2025 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.	<p>Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei komplett in Augenschein genommen werden.</p> <p>Hinweis Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht.</p>
Teilnehmer am Ortstermin:	Vertreterin des Schuldners (Name bekannt) und der Sachverständige
Eigentümer:	Namen bekannt
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 20.08.2025</li> </ul> <p>Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Liegenschaftskarte vom 14.09.2025</li> <li>• Bodenrichtwertkarte vom 14.09.2025</li> <li>• Auskunft zur bauplanungsrechtlichen Situation vom 03.09.2025</li> <li>• Eintragungsbewilligung vom 21.02.1968</li> <li>• Eintragungsbewilligung vom 20.01.2012</li> <li>• Auskunft zu Gebühren und Abgaben vom 03.09.2025</li> <li>• Auskunft aus dem Baulastenkataster vom 01.09.2025</li> <li>• Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 03.09.2025</li> <li>• Grundrisse, Schnitte, Ansichten aus der Bauakte</li> <li>• Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohnflächen</li> </ul>

### 2.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den v.g. als Bewertungsgrundlage notwendigen Einschätzungen um Rechtsfragen handelt, die vom Sachverständigen i.d.R. nicht abschließend beurteilt werden können. Bei einer abweichenden Beurteilung der Rechtsfragen ist deshalb auch eine Überprüfung und ggf. Modifizierung der Wertermittlung erforderlich.

Die angegebenen Maße und Flächen sind ohne exaktere Prüfung und Überarbeitung nicht geeignet als Grundlage für Vermietung, Mietverträge, Mietanpassungsverlangen oder sonstige Verwendung. Die Verwendung ist ausschließlich für diese Verkehrswertermittlung bestimmt.

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

### 3 Grund- und Bodenbeschreibung

#### 3.1 Lage

##### 3.1.1 Großräumige Lage (Makrolage)

Bundesland: Rheinland-Pfalz

Kreis: Landkreis Südwestpfalz

Ort und Einwohnerzahl: Ortsgemeinde Nünschweiler (ca. 752 Einwohner),  
Stand: 31.12.2024 Basis Zensus 2011 (Quelle:  
Statistisches Bundesamt)

Wirtschafts- und Branchenstruktur: Wohngemeinde, die Versorgung an Waren, Dienstleistungen und Infrastrukturangeboten, mit Angeboten des periodischen Bedarfs wie Fachärzte, Krankenhaus, Kino/Theater, kulturelle Angebote, Schwimmbad, weiterführende Schulen und Berufsschulen ist im rd. 15 km entfernten Mittelzentrum Pirmasens oder im rd. 15 km entfernten Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen Zweibrücken vorhanden, eher verhaltene Entwicklungs- und Wachstumstendenzen

Arbeitslosenquote, Stand August 2025:

Landkreis Südwestpfalz: 4,8%,

Landes-Ø: 5,6%,

Bundes-Ø: 6,4%,

Kaufkraftindex (Ø = 100, Stand 2025):

Landkreis Südwestpfalz: 97,9

(entsprechend rd. 29.901 € pro Kopf)

Einzelhandelszentralitätskennziffer: 66,6

Einzelhandelsumsatzkennziffer: 64,9

(entsprechend rd. 4.457 € pro Kopf)

(IHK-Handelskennzahlen der Pfalz 2025)

überörtliche Anbindung/Entfernungen: nächstgelegene größere Städte:  
Pirmasens und Zweibrücken (ca. 15 km),  
Kaiserslautern (ca. 38,9 km),  
Saarbrücken (ca. 53,9 km)

Landeshauptstadt:

Mainz (ca. 135 km entfernt)

Bundesstraßen:

B 270/ B 10

Autobahnzufahrt:

BAB A 62 / BAB A 8

Bahnhof:

Stambach (ca. 5,5 km entfernt) oder

Dellfeld (ca. 6,7 km entfernt)

Flughafen:

Verkehrslandeplatz Pirmasens Pottschütthöhe mit einem

Luftlandeplatz (ca. 11 km entfernt),

Saarbrücken (ca. 45 km entfernt),

Frankfurt/Main (ca. 161 km entfernt)



**demografische Struktur**

Durchschnittsalter ca. 43,9 Jahre.

Altersverteilung:

- 18 Jahre oder jünger: ca. 162 %
- 18 bis 30 Jahre: ca. 415 %
- 65 Jahre oder älter: ca. 175 %

Bevölkerungsentwicklung:

- im letzten Jahr: ca. 0,87 %

**3.1.2 Kleinräumige Lage (Mikrolage)****innerörtliche Lage:**

in Ortsmitte gelegen, Kita/Kiga und Grundschule rd. 3,6 km entfernt, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (u.a. Bäckerei, Lebensmittelmarkt), Ärzte, Apotheke, Postfiliale... sowie verschiedene Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe sind tlw. in den umliegenden Gemeinden (Rieschweiler-Mühlbach, Dellfeld, Contwig) in rd. 3,6 km bis 10 km vorhanden, Gymnasien, Fachärzte, Krankenhaus, Dienstleistungen aller Art... sind im ca. 14 km entfernten Mittelzentrum Pirmasens vorhanden, öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung, Verwaltung (Stadtverwaltung Pirmasens) ca. 14 km entfernt, Kreisverwaltung Südwestpfalz in ca. 17,4 km Entfernung

**Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:**

überwiegend wohnbauliche Nutzungen, überwiegend aufgelockerte, I- bis II-geschossige Bauweise

**Beeinträchtigungen:**

Am Ortstermin keine wesentlichen erkennbar

**Topografie:**

Entlang der Schulstraße von Westen nach Osten leicht fallendes Grundstück, im Bereich der Bebauung annähernd eben, Garten mit Ostausrichtung

**3.2 Gestalt und Form****Gestalt und Form:**

Straßenfront:  
ca. 28,50 m

mittlere Tiefe:  
ca. 19 m

Grundstücksgröße:  
Insgesamt 541 m<sup>2</sup>

Bemerkung:  
Annähernd rechteckige, regelmäßige Grundstücksform

### 3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnsammelstraße, Straße mit mäßigem, überwiegend Anwohnerverkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen, Gehwege beidseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundsteinpflaster, keine Parkplätze vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telefonanschluss in der Straße
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses, Bauwischgarage, eingefriedet tlw. durch Mauer und Metallzaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich "Altlasten" liegen lt. der Verbandsgemeinde Thaleischweiler-Wallhalben Frau   Fachbereich III-Bauen- Fachdienst III.2 -Bauverwaltung- am 03.09-2025 am 03.09.2025 nicht vor. Es sind keine registrierten Altablagerungen, Abfalldeponen und aufgrund der aktuellen Nutzung/Vornutzung keine sonstigen Altlasten bekannt. Allerdings wird das Altlastkataster bei der Struktur- und Genehmigungsbehörde geführt. Im Bedarfsfall sollte ggf. bei der SGD nochmals nachgefragt werden.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

### 3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein Grundbuchauszug vom 20.08.2025 vor.  Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Nüschweiler, Blatt 1181, folgende wertbeeinflussende Eintragungen:  lfd. Nr. 1, betreffend Flurstück 1068/17 und 1068/18: Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für die jeweiligen Eigentümer von Grundstück Flst. Nr. 1068/11 und 1068/15... lfd. Nr. 2, betreffend Flurstück 1068/17 und 1068/18: Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für die jeweiligen Eigentümer von Grundstück Flst. Nr. 1068/13, 1068/14 und 1068/16 als Gesamtberechtigte gem. § 428 BGB...
---------------------------------------	---

Erläuterungen zu lfd. Nr. 2 und 3 siehe „Grunddienstbarkeiten“

lfd. Nr. 3, betreffend Flurstück 1068/17 und 1068/18 sowie Flurstück 111/1 und 111/2: Zwangsversteigerungsvermerk...

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.

Herrschvermerke:

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.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind soweit bekannt nicht vorhanden.

Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

### 3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

#### 3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 01.09.2025 vor.

Das Baulastenverzeichnis Stand 01.09.2025 enthält keine Eintragungen.

Denkmalschutz:

Gemäß Liste der Kulturdenkmäler in Nünschweiler (Stand: 31.08.2023) ist das Objekt nicht als Einzeldenkmal gelistet. In direkter Nähe Schulstr. 17) befindet sich jedoch die ehemalige Schule, ein spätklassizistischer Putzbau, um 1870/80

### 3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Nach Auskunft der Verbandsgemeinde Thaleischweiler-Wallhalben Frau Fachbereich III –Bauen- Fachdienst III.2 -Bauverwaltung- am 03.09-2025 ist den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Innenbereichssatzung:

Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Bereich einer Innenbereichssatzung.

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:

Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Bereich einer Erhaltungssatzung.

Verfügungs- und Veränderungssperre:

Das Bewertungsgrundstück unterliegt nicht einer Veränderungssperre nach § 14 BauGB.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

### 3.5.3 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 und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche zur umgebenden Bebauung wurden jedoch nicht festgestellt.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

### 3.5.4 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

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

abgabenrechtlicher Zustand

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsobjekt ist lt. schriftlicher Auskunft Herr Mathias Hüther, Fachbereich I-Zentraler Service, Fachdienst 1.2-Finanzmanagement vom 03.09.2025 bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei. Für laufende Entgelte (Grundsteuer, Wassergebühren und wiederkehrende Beiträge der Straße, Mahngebühren und Vollstreckungskosten) ist zum Bewertungsstichtag ein offener Betrag von insgesamt 424,97€ offen.

Anmerkung:

Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden schriftlich eingeholt.

### 3.6 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt.

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

### 3.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich eine angebaute Einzelgarage.

Das Objekt ist seit rd. 2 Jahren leerstehend.



## 4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 4.1 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.

Insbesondere wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

#### ESG

Das Thema „ESG“ (Umwelt, Soziales und Unternehmensführung) hat in sämtlichen Wirtschaftssektoren an Relevanz gewonnen, wobei der Immobilienwirtschaft eine besonders wichtige Rolle zukommt. Laut der EU-Kommission entfallen 40% des gesamten Energieverbrauchs und 36% der Treibhausgasemissionen auf Gebäude (vgl. Europäische Kommission, Im Blickpunkt – Energieeffizienz von Gebäuden). Der Beitrag der Immobilienbranche zur Erreichung der UN-Klimaziele ist daher von entscheidender Bedeutung. In den Fokus von Investoren und Immobilieneigentümern rückt insbesondere der Umweltaspekt („E“) von ESG.

Um wettbewerbsfähig zu bleiben, ist es unerlässlich, Nachhaltigkeitskriterien in die gesamte Wertschöpfungskette zu integrieren. Eine zentrale Rolle bei der Erreichung umweltpolitischer Ziele (sustainable finance) spielen die Kapitalmärkte, die nachhaltige Investitionen unterstützen. Ein zentrales Instrument in diesem Kontext ist die Sustainable-Finance-Taxonomy, die darauf abzielt, Wirtschaftsaktivitäten hinsichtlich ihrer Nachhaltigkeit zu klassifizieren. Hierbei wurden sechs Umweltziele definiert, wobei der Schwerpunkt derzeit auf den ersten beiden Zielen – Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel – liegt. Um den Anforderungen der Taxonomie gerecht zu werden, müssen bestimmte Kriterien erfüllt sein, darunter ein wesentlicher Beitrag zu mindestens einem Umweltziel sowie die Einhaltung des „Do no significant harm“ (DNSH)-Prinzips in Bezug auf andere Umweltziele und die Erfüllung bestimmter Mindestanforderungen.

Um den neuen Herausforderungen im Zusammenhang mit den ESG-Kriterien Rechnung zu tragen, werden relevante Faktoren, die einen direkten Bezug zur Immobilie haben, im Gutachten berücksichtigt.

An folgenden Punkten im Gutachten wird das Thema ESG behandelt:

- Grundstück – Altlasten:  
Bewertung der Situation; mögliche Berücksichtigung im Bodenwertansatz sowie der Entsorgungskosten kontaminierter Flächen (Boden oder Gebäudeteile) und Auswahl der Liegenschafts- und Kapitalisierungszinssätze.
- Mikrolage - Emissionen/Immissionen:  
Analyse der Situation; Berücksichtigung im Bodenwertansatz, in den Mietansätzen sowie bei der Auswahl von Liegenschafts- und Kapitalisierungszinssätzen.

- in den Mietansätzen, bei der Auswahl von Liegenschafts- und Kapitalisierungszinssatz
- Baubeschreibung : Beurteilung der Situation durch z.B. Zertifikate (DGNB, Leed,...), bei denen u.a. die Nachhaltigkeit der verwendeten Materialien, die Art der Energieversorgung, die CO<sub>2</sub>-Bilanz (z.B. durch Mobilitätskonzepte) bewertet werden. Des Weiteren erfolgt eine Berücksichtigung in den Baukostenansätzen, bei den Mietansätzen, bei der Auswahl von Liegenschafts- und Kapitalisierungszinssatz
- Baubeschreibung – Unterhaltungszustand: Beurteilung der Situation; Berücksichtigung bei Ansatz eines ggf. vorhandenen Instandhaltungs- oder Modernisierungsstaus, bei der Auswahl der Instandhaltungskosten und des Modernisierungsrisikos
- Baubeschreibung - Energetische Beurteilung: Beurteilung der Situation durch u.a. Würdigung vorliegender Energieausweise; Berücksichtigung bei der Auswahl der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, den Mietansätzen, bei der Auswahl von Liegenschafts- und Kapitalisierungszinssatz

## 4.2 Einfamilienwohnhaus

### 4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienwohnhaus, freistehend, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt, zweigeschossig, nicht ausgebautes Satteldach, unterkellert mit angebauter Einzelgarage
Baujahr:	1963 (gemäß Bauakte) Umbau und Erweiterung, das Gebäude (ursprünglich als Wohnhaus mit Stallanteil) scheint vor 1900 erreicht (Gewölbekeller im Bereich zur Schulstraße, Sandsteinmauerwerk d = ca. 50 cm)
Modernisierung:	tlw. zwischen 2002 (Heizungsanlage, Brenner erneuert 2021) und 2011 (u.a. Fenster, Innenausbau, tlw. Sanitär) modernisiert
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 167 m <sup>2</sup> , die Bruttogrundfläche (BGF Einfamilienwohnhaus) beträgt rd. 416 m <sup>2</sup> , die Bruttogrundfläche (BGF Garage) beträgt rd. 28 m <sup>2</sup>
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor. Generell muss darauf hingewiesen werden, dass Gebäude dieses Baujahres ohne entsprechende Sanierungsmaßnahmen hinsichtlich des energetischen Verhaltens nicht den heutigen Anforderungen, wie sie das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (GEG) fordert, entsprechen. Dies ist bei der Durchführung baulicher Veränderungen an Gebäude oder Heizungsanlage zu berücksichtigen. Um die Energieeffizienzklasse abschließend zu bestimmen, wird ggf. die Erstellung eines neuen Energieausweises empfohlen.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine

**Barrierefreiheit:**

Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Die Türöffnungen sind lt. vorliegenden Unterlagen überwiegend 90 cm breit und schwellenfrei, jedoch nicht im OG (Zugang zur Flachdachterrasse und zum Balkon)

Folgende Räume verfügen lt. vorliegenden Grundrissen über eine ausreichende Bewegungsfläche (1,5 m x 1,5 m): Diele, Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer und die Küche. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

**Außenansicht:**

insgesamt verputzt und gestrichen;  
Sockel verputzt,  
Fenstereinfassungen verputzt und gestrichen

**4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung**Kellergeschoss:

Keller- und Heizungsraum, von der Schulstraße zugänglicher Abstellraum und Gewölbekeller

Erdgeschoss:

Flur, ehemals Büroraum einer Bankfiliale, Flur (mit Zugang zur angebauten Einzelgarage), Garderobe, Gäste-WC/Dusche, Wohnen, Essen, Küche

Obergeschoss:

Flur, Bad/WC, Schlafen mit Zugang zur Flachdachterrasse über der Einzelgarage, Zimmer 1, Zimmer 2 mit Zugang zum Balkon, Zimmer 3

**4.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)****Konstruktionsart:**

Massivbau

**Fundamente:**

Streifenfundamente

**Keller:**

Mauerwerk, im KG Bruchsandsteinmauerwerk

**Umfassungswände:**

einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung

**Innenwände:**

tragende Innenwände: Mauerwerk

nichttragende Innenwände: Mauerwerk

**Geschossdecken:**

im KG tlw. Gewölbekeller, Stahlbetondecke, darüber Holzbalkendecke

Treppen:	Hauseingangstreppe: 3 Stufen (ohne Geländer) Kellertreppe: Stahlbetontreppe
	Geschosstreppe: Stahlbetontreppe mit Kunststein, Handlauf mit Kunststoffüberzug, einfaches Metallgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff (aus 2011), mit Lichtausschnitt, Hauseingang geringfügig vernachlässigt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> zimmermannsmäßige Holzkonstruktion, Pfetten aus Holz
	<u>Dachform:</u> Satteldach
	<u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel, Holzschalung, ohne Unterspannbahnen und ungedämmt, Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

#### 4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz, Ausführung im EG als Vorwandinstallation, Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen ausschließ- lich in beheizten Räumen
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, technisch überaltert, je Raum ein bis zwei Lichtauslässe, je Raum zwei bis drei Steckdosen, einfache Beleuchtungskörper, einfache Fernmelde- und informationstechnische Anlagen, Türöffner, Starkstromanschluss
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl), soweit erkennbar Baujahr 2002, Brenner erneuert 2021, zusätzlicher Kaminanschluss im EG
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fens- terlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung



## 4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

### 4.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend in einer Ausstattungsbeschreibung zusammengefasst.

### 4.2.5.2 Einfamilienwohnhaus

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich, tlw. mit PVC, Laminat, Fliesen und Stabparkett
Wandbekleidungen:	überwiegend glatter, einfacher Putz, tlw. mit einfachen Tapeten, Fliesen, Fliesensockel, raumhoch, darüber Anstrich, an Objektwand  im Gäste-WC/Dusche EG: Fliesen, raumhoch  in der Küche: Fliesenspiegel, darüber verputzt und gestrichen  im Bad/WC OG: Fliesen ca. 1,50 m, darüber verputzt und gestrichen
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit Binderfarbenanstrich, tlw. einfache Deckenverkleidung aus Holz
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung (aus 2011), im Treppenraum auch Glasbausteine, einfache Beschläge, Rollläden aus Kunststoff, Fensterbänke innen aus Kunststein, Fensterbänke außen aus Betonwerkstein
Türen:	<u>Hauseingangstür:</u> Eingangstür aus Kunststoff (aus 2011), mit Lichtausschnitt  <u>Zimmertüren:</u> einfache Türen, aus Holz, tlw. lackiert, tlw. mit Glasfüllungen, einfache Schlösser und Beschläge, Holzzargen
sanitäre Installation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation, ausreichend vorhanden  Gäste-WC/Dusche EG: 1 eingebaute Dusche, 1 wandhängendes WC, 1 Waschbecken, durchschnittliche, zeitgemäße Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, Fensterlüftung



	Bad/WC OG: 1 eingebaute Dusche, 1 Stand-WC mit Druckspüler, 1 Waschbecken, überalterte, nicht mehr zeitgemäße Ausstattung und Qualität, weiße Sanitäröbekte, Fensterlüftung
besondere Einrichtungen:	Kaminöfen
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	im KG baujahrestypische Feuchtigkeitsschäden, im OG im Bereich der Flachdachterrasse erhebliche Feuchtigkeitsschäden durch Undichtigkeiten der Abdichtungsbahnen, im Dachraum Versottung am gemauerten Kamin erkennbar
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, für das Baujahr zeittypisch
wirtschaftliche Wertminderungen:	fehlende Wärmedämmung im Dachraum

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

besondere Bauteile:	3 Eingangsstufen, Balkon, Flachdachterrasse über der angebauten Einzelgarage
Besonnung und Belichtung:	durchschnittlich
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist durchschnittlich. Es besteht tlw. ein Unterhaltungsschtau und Renovierungsbedarf. Das Gebäude wurde bisher energetisch nicht saniert, d.h. das Gebäude entspricht bezüglich des energetischen Verhaltens nicht den Anforderungen, wie sie das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (GEG) fordert. Um die Energieeffizienzklasse abschließend zu bestimmen, wird die Erstellung eines Energieausweises empfohlen.

#### 4.3 angebaute (übertiefe) Einzelgarage

Zum Bewertungsobjekt gehört eine, an das Einfamilienwohnhaus angebaute Einzelgarage, Baujahr lt. Bauakte 1963, massive Bauweise, I-geschossig, das Flachdach wurde als Flachdachterrasse ausgebildet und ist vom OG zugänglich, das Stahlschwinger wird manuell betrieben. Die Flachdachterrasse ist komplett mit einfachen Kunststoffplatten überdacht.

#### 4.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, befestigte Stellplatzfläche vor der Garage, einfache, stark verwilderte Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (tlw. Mauer und Metallzaun). Aufgrund des verwilderten Zustands (tlw. mit stark wuchernden Brombeerhecken) konnte der Garten nicht besichtigt werden. Von der Flachdachterrasse aus ist zum Garten hin eine Überdachung (ca. 25 m<sup>2</sup>) erkennbar. Ob es sich hier lediglich um eine Überdachung oder ein nachträglich errichtetes Nebengebäude handelt, konnte nicht geklärt werden. Aufgrund der Lage (unmittelbar an der Grenze errichtet) ist die Zulässigkeit dieser Bebauung zu überprüfen, in der vorliegenden Wertermittlung erfolgt kein Wertansatz.

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

## 5 Ermittlung des Verkehrswerts

### 5.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem **Einfamilienwohnhaus bebaute Grundstück** und **drei unbebauten Grundstücken** in **66989 Nünschweiler, Schulstr. 18** zum Wertermittlungstichtag **16.09.2025** ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch Nünschweiler	Blatt 1181	lfd. Nr. 3
Gemarkung Nünschweiler	Flurstück 1068/17 und 1068/18	Fläche 302 m <sup>2</sup> und 13 m <sup>2</sup>
Grundbuch Nünschweiler	Blatt 1181	lfd. Nr. 4
Gemarkung Nünschweiler	Flurstück 111/1 und 111/2	Fläche 209 m <sup>2</sup> und 17 m <sup>2</sup>

### 5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
bebaute Fläche	Einfamilienwohnhaus	302 m <sup>2</sup>
unbebaut/Verkehrsfläche 1	Verkehrsfläche	13 m <sup>2</sup>
unbebaut	aktuell als Garten, vorn der Schulstraße erschlossen	209 m <sup>2</sup>
unbebaut/Verkehrsfläche 2	Verkehrsfläche	17 m <sup>2</sup>
Summe der Teilgrundstücksflächen:		541 m <sup>2</sup>

### 5.3 Wertermittlung für das Teilgrundstück bebaute Fläche (Flurstück 1068/17)

#### 5.4 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 Vergleichsverfahren (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, Lagemerkmale, 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.

## 5.5 Bodenwertermittlung

### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt (mittlere Lage) Bodenrichtwert beträgt **50,00 €/m<sup>2</sup>** zum Stichtag **01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	800,00 m <sup>2</sup>

### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	16.09.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	302 m <sup>2</sup>



**Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks**

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag **16.09.2025** und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

<b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand</b>			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>50,00 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	16.09.2025	× 1,000	<b>E1</b>

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>				
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	MI (Mischgebiet)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			= 50,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	800	302	× 1,094	<b>E2</b>
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Vollgeschosse	II	II	× 1,000	
Bauweise	offen	offen	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= <b>54,70 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	<b>54,70 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	×	302 m <sup>2</sup>	
beitragsfreier Bodenwert	=	16.519,40 € <b>rd. 16.500,00 €</b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 16.09.2025 insgesamt **16.500,00 €**.

### 5.5.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

#### E1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag ist laut Auskunft des örtlich zuständigen Gutachterausschusses nicht erforderlich, da auf Grund der geringen zeitlichen Differenz zwischen Richtwert- und Wertermittlungstichtag keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind.

#### E2

Grundsätzlich gilt: Je größer eine Grundstücksfläche ist, umso höher ist der absolute Bodenwert. Damit sinkt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen niedrigeren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks (800 m<sup>2</sup>) auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks (302 m<sup>2</sup>) erfolgt unter Verwendung der im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 mitgeteilten Umrechnungskoeffizienten.

#### Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: Umrechnungskoeffizienten Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025

Objektart: Ein- und Zweifamilienwohnhaus (freistehend)

	Fläche	Koeffizient
<b>Bewertungsobjekt</b>	302,00	1,05
<b>Vergleichsobjekt</b>	800,00	0,96

**Anpassungsfaktor** =  $\text{Koeffizient}(\text{Bewertungsobjekt}) / \text{Koeffizient}(\text{Vergleichsobjekt}) = 1,054$

## 5.6 Sachwertermittlung

### 5.6.1 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 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).

## 5.6.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

### Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche ( $m^2$ ) 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 „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> 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 Wertermittlungsstichtag' 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 Unterhaltungsstaus 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. Ausbauschlag) 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.



## 5.6.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienwohnhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	709,00 €/m² BGF	485,00 €/m² BGF
<b>Berechnungsbasis</b>			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	416,00 m²	28,00 m²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	294.944,00 €	13.580,00 €
Baupreisindex (BPI) 16.09.2025 (2010 = 100)	x	188,6/100	188,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	556.264,38 €	25.611,88 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	556.264,38 €	25.611,88 €
<b>Alterswertminderung</b>			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		38 Jahre	15 Jahre
• prozentual		52,50 %	75,00 %
• Faktor	x	0,475	0,25
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	264.225,58 €	6.402,97 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	3.250,00 €	5.000,00 €
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>267.475,58 €</b>	<b>11.402,97 €</b>

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)

278.878,55 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

+ 11.155,14 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

= 290.033,69 €

beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)

+ 16.500,00 €

vorläufiger Sachwert

= 306.533,69 €

Sachwertfaktor

x 0,87

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge

- 0,00 €

marktangepasster vorläufiger Sachwert

= 266.684,31 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- 113.568,00 €

Sachwert

= 153.116,31 €

rd. 153.000,00 €

### 5.6.4 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;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen

#### 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: Einfamilienwohnhaus**

#### 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 %		0,5	0,5		
Fußböden	5,0 %			0,5	0,5	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			0,8	0,2	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	28,5 %	67,2 %	4,3 %	0,0 %

**Beschreibung der ausgewählten Standardstufen**

<b>Außenwände</b>	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
<b>Dach</b>	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
<b>Fenster und Außentüren</b>	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
<b>Innenwände und -türen</b>	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
<b>Deckenkonstruktion und Treppen</b>	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
<b>Fußböden</b>	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
<b>Sanitäreinrichtungen</b>	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
<b>Heizung</b>	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
<b>Sonstige technische Ausstattung</b>	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

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

Nutzungsgruppe:

Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise:

freistehend

Gebäudetyp:

KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	570,00	0,0	0,00
2	635,00	28,5	180,98
3	730,00	67,2	490,56
4	880,00	4,3	37,84
5	1.100,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 709,38			
gewogener Standard = 2,8			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 709,38 €/m<sup>2</sup> BGF  
rd. 709,00 €/m<sup>2</sup> BGF

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

**Ermittlung des Gebäudestandards:**

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %

**Beschreibung der ausgewählten Standardstufen**

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

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

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			485,00
gewogener Standard =			4,0

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 485,00 €/m<sup>2</sup> BGF  
rd. 485,00 €/m<sup>2</sup> 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. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.



Gebäude: Einfamilienwohnhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Eingangsstufen	750,00 €
Balkon	2.500,00 €
Summe	3.250,00 €

Gebäude: Garage

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Flachdachterrasse	5.000,00 €
Summe	5.000,00 €

**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 Wertermittlungstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungstichtag 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**

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00% der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (278.878,55 €) u.a. Haus- und Grundstücksanschlüsse, befestigte Hoffläche, einfache Gartenanlage und Einfriedung (u.a. Mauer und Metallzaun)	11.155,14 €
Summe	11.155,14 €

**Gesamtnutzungsdauer**

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst. Modellkonform zum Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 beträgt demnach die Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre.



### Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" 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.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird modellkonform das Modell gemäß ImmoWertV angewendet.

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Einfamilienwohnhaus

Das (gemäß Bauakte) ca. 1963 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 9 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Jahr	Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen		
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	1,0		
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2,0	0,0		
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	2,0		
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	1,0		
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0		
Modernisierung von Bädern	2	0,0	1,0		
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	1,0		
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	1,0		
Summe		2,0	7,0		

Ausgehend von den 9 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ( $2025 - 1963 = 62$  Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ( $80 \text{ Jahre} - 62 \text{ Jahre} = 18$  Jahren)
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 38 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1983.

### **Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Garage**

Die (gemäß Bauakte) ca. 1963 errichtete Doppelgarage wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

Unter Berücksichtigung der Baukonstruktion und des baulichen Zustands sowie der Erneuerung der Flachdachabdichtung und Einbau eines neuen Stahlschwingtores wurde eine Restnutzungsdauer von 15 Jahren als sachgerecht erachtet.

### **Alterswertminderung**

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell zugrunde zu legen. Basierend auf der Grundlage des Sachwertmodells gemäß dem Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 erfolgt die Alterswertminderung des Gebäudes systemkonform nach dem linearen Abschreibungsmodell.

### **Sachwertfaktor**

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor  $k$  wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v.g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren

bestimmt.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse des aktuellen Landesgrundstücksmarktberichts Rheinland-Pfalz 2025 für mit Ein- und Zweifamilienhäusern (freistehend als auch als Doppelhaushälfte/Reihenendhaus) bebaute Grundstücke im Marktsegment 1 (Zuordnung für Gemarkung Nünschweiler) mit einem Bodenwertniveau 20 €/m<sup>2</sup> bis 80 €/m<sup>2</sup>, im Durchschnitt 45 €/m<sup>2</sup> und einem vorläufigen Sachwert von 300.000 € ergibt sich hier ein Sachwertfaktor. Im Juni 2025 hat der Obere Gutachterausschuss eine Zwischenauswertung zur aktuellen Marktentwicklung für Sachwertfaktoren veröffentlicht. Mit der korrigierten Auswertung wurden die Datensätze der Marktsegmente 1 und 2 gemeinsam ausgewertet, woraus ein zwar weniger differenziertes, aber plausibleres und zuverlässigeres Regressionsergebnis resultiert. Der neu ausgewertete Sachwertfaktor zum Stichtag 01.01.2025 im Marktsegment 1-2 (Bodenwertniveau 20 €/m<sup>2</sup> - 150 €/m<sup>2</sup>, im Mittel bei 65 €/m<sup>2</sup>) liegt bei einem vorläufigen Sachwert von 300.000 € bei 0,87. Unter Berücksichtigung des vorhandenen Bodenwertniveaus, dem vorläufigen Sachwert und sonstigen Objekteigenschaften sowie den Ergebnissen der aktuellen Zwischenauswertung wurde ein Faktor von 0,87 als sachgerecht erachtet und in Ansatz gebracht.

### **Marktübliche Zu- oder Abschläge**

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-12.500,00 €
• Feuchtigkeitsschaden Flachdach Garage inkl. Geländer erneuern -10.000,00 €	
Unterstellte Modernisierungen	-99.400,00 €
• Einfamilienwohnhaus (u.a. Dachdämmung, Heizungsanlage, Elektro, Sanitär, Innenausbau) -99.400,00 €	
Sonstige Rechte und Belastungen	-1.668,00 €
• Abt. II lfd. Nr. 2: Grunddienstbarkeit Geh-/Fahrrecht -834,00 €	
• Abt. II lfd. Nr. 3: Grunddienstbarkeit Geh-/Fahrrecht -834,00 €	
Summe	-113.568,00 €

### Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Einfamilienwohnhaus“

#### Modernisierungskosten u.ä:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 7,00 Modernisierungspunkten)	823,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche	x 167,00 m²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	= 137.441,00 €
Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [b]	+ 0,00 €
davon Anteil für gestaltbare Maßnahmen [c]	0,00 €
davon Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen [d]	0,00 €
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt	= 137.441,00 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	x 0,89
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	= 122.322,49 €
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) x Rf(Ik)	= 122.322,49 €
relative regionalisierte Neubaukosten	3.099,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche	x 167,00 m²
regionalisierte Neubaukosten HK	= 517.533,00 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(Ik) / HK	0,24
Erstnutzungsfaktor	1,24

#### Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung (GEZ):

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert x NS x (Erstnutzungsfaktor – 1)	
GEZ = 266.684,31 € x 0,24 x (1,24 – 1)	= 15.361,02 €

#### Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen	130,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche	x 167,00 m²
Kostenanteil	x 7,0 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	= 7.598,50 €

#### Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen ([a] + [b]) x Rf(Ik)	– 122.322,49 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+ 15.361,02 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+ 7.598,50 €
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u.ä. [g]	– 0,00 €
sonstige zustandsbedingte Werteinflüsse (Neuvermietungsaufwand etc.) [h]	– 0,00 €
Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]	= –99.362,97 €
	<b>rd. –99.400,00 €</b>



Zur Information:  $k_{IM} = \text{Werteinfluss IM [i]} / IK_g$ ; mit  $IK_g = (([a] + [b]) \times Rf(Ik)) + [g] + [h] = 0,813$

### Wegerechte Grundlagen

Bei Wegerechten (Geh- und Fahrrechten) ist zwischen Privatrecht und öffentlichem Recht zu unterscheiden. Die privatrechtlichen Wegerechte werden im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) behandelt, die öffentlich-rechtlichen Wegerechte beruhen beispielsweise auf Festlegungen im Bebauungsplan oder Baulasteneintragungen.

Das privatrechtliche Wegerecht ist ein Nutzungsrecht in Form einer Grunddienstbarkeit, die rechtlichen Grundlagen finden sich in §§ 1018 bis 1029 BGB. Das Wegerecht belastet ein Grundstück zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines anderen Grundstücks im Allgemeinen in der Weise, dass dieser das Grundstück überqueren darf. Dabei muss die Benutzung des belasteten Grundstücks dem begünstigten Grundstück einen Vorteil bieten. Wenn ein Grundstück bereits im ausreichenden Maß an eine öffentliche Straße angeschlossen ist, so ist es i.d.R. nicht möglich, darüber hinaus ein Wegerecht einzuräumen. Im Unterschied zu einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit, die an eine bestimmte Person gebunden ist, wird eine Grunddienstbarkeit zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines anderen Grundstücks in das Grundbuch eingetragen. Die Grunddienstbarkeit ist wesentlicher Bestandteil des Eigentumsrechts am herrschenden Grundstück und geht mit dem Eigentum am herrschenden Grundstück über. Für die Ausübung des Wegerechts und die damit verbundenen Einschränkungen des belasteten Grundstücks hat der Eigentümer des begünstigten Grundstücks im Allgemeinen eine angemessene Rente, die bei der Bestellung des Rechts festgelegt wird, zu zahlen.

**Ifd. Nr. 2:** Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für die jeweiligen Eigentümer von Grundstücken Flst. Nrn. 1068/11 und 1068/15, gemäß Bewilligung vom 21.02.1968...

Die Eintragungsbewilligung Urk.R.Nr. Nr. 428/28 lag vor. Die Eintragungen dieser Urkunde basieren auf der Urkunde des Notars in Pirmasens vom 21.01.1899. Den Berechtigten wurde das immerwährende und unentgeltliche Recht eingeräumt, über einen 3 m breiter Streifen über Grundstück 1068 1/6 zu gehen und zu fahren. Das Grundstück 1068 1/6 existiert nicht mehr, die belastete Fläche liegt nun auf Grundstück 1068/17 und Grundstück 1068/18 und bezieht sich nun auf einen rd. 1,5 m x 12 m großen Streifen (Grundstück 1068/17) und einen rd. 1 m x 1 m großen Streifen (Grundstück 1068/18). In der Wertermittlungsliteratur (Ralf Kröll/Andrea Hausmann/Andrea Rolf: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung) sind Vorschläge zur Berücksichtigung von Nachteilen durch Wegerechte veröffentlicht.

geringe Nutzungseinschränkungen und Immissionsbelastungen:

- Wegerecht verläuft am Rande des Grundstücks
- Wegerecht nimmt nur einen Bruchteil des Gesamtgrundstücks ein (kleiner 15%)
- die (bauliche) Nutzbarkeit wird nicht eingeschränkt
- es sind keine wesentlichen Immissionen zu erwarten

Aufgrund der Lage entlang der Grundstücksgrenze, der Größe der belasteten Fläche von insgesamt rd. 19,00 m<sup>2</sup> (rd. 6,0%), augenscheinlich keine Einschränkungen der baulichen Nutzbarkeit, mit erhöhten Immissionen ist nicht zu rechnen, da die belastete Fläche an einer Sachgasse liegt, die lediglich 3 weitere Häuser erschließt, wurde hier von einer geringen Beeinträchtigung ausgegangen.

### Abt. II Ifd. Nr. 2: Grunddienstbarkeit Geh- und Fahrrecht

Bodenwert des unbelasteten Grundstücks 1068/17	16.500,00 €	x	5%	825,00 €
Bodenwert des unbelasteten Grundstücks 1068/18	182,00 €	x	5%	9,10 €
				<u>834,10 €</u>

**Ifd. Nr. 3:** Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für die jeweiligen Eigentümer von Grundstücken Flst. Nrn. 1068/13, 1068/14 und 1068/16 als Gesamtberechtigte, gemäß Bewilligung vom 20.01.2012...

Die Eintragungsbewilligung Urk.R.Nr. Nr. 127/2012, Notar r in Pirmasens lag vor. Den Berechtigten wurde das Recht eingeräumt, die vorhandene Zufahrt zu den dienenden Grundstücken zum Gehen und zum Fahren zu benutzen bzw. durch Dritte begehen und befahren zu lassen, um auf die herrschenden Grundstücke zu gelangen. Die belastete Fläche bezieht sich nun auf einen rd. 1,5 m x 12 m großen Streifen (Grundstück 1068/17) und einen rd. 1 m x 1 m großen Streifen (Grundstück 1068/18). In der Wertermittlungsliteratur sind Vorschläge zur Berücksichtigung von Nachteilen durch Wegerechte veröffentlicht.

geringe Nutzungseinschränkungen und Immissionsbelastungen:

- Wegerecht verläuft am Rande des Grundstücks
- Wegerecht nimmt nur einen Bruchteil des Gesamtgrundstücks ein (kleiner 15%)
- die (bauliche) Nutzbarkeit wird nicht eingeschränkt
- es sind keine wesentlichen Immissionen zu erwarten

Aufgrund der Lage entlang der Grundstücksgrenze, der Größe der belasteten Fläche von insgesamt rd. 19,00 m<sup>2</sup> (rd. 6,0%), augenscheinlich keine Einschränkungen der baulichen Nutzbarkeit, mit erhöhten Immissionen ist nicht zu rechnen, da die belastete Fläche an einer Sachgasse liegt, die lediglich 3 weitere Häuser erschließt, wurde hier von einer geringen Beeinträchtigung ausgegangen.

**Abt. II Ifd. Nr. 3: Grunddienstbarkeit Geh- und Fahrrecht**

Bodenwert des unbelasteten Grundstücks 1068/17	16.500,00 €	x	5%	825,00 €
Bodenwert des unbelasteten Grundstücks 1068/18	182,00 €	x	5%	9,10 €
				<b>834,10 €</b>



## 5.7 Ertragswertermittlung

### 5.7.1 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 „Wert der baulichen und sonstigen Anlagen“ zusammen.

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

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

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

#### Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 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) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

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

#### 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 Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisie-

rungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus 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 Bauschadens-Sachverständigen 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.

### 5.7.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. (€/Stk.))	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienwohnhaus	1	Wohnung	167,00		6,50	1.085,50	13.026,00
Garage	2	Garage	-		-	45,00	540,00
Summe			167,00	-		1.130,50	13.566,00

Das Objekt ist seit rd. 2 Jahren leerstehend.

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

Den o.g. Erlösen sind die Investition der unter den besonderen wertbeeinflussenden Umständen ermittelten Summe und die Ausführung der Renovierung bzw. Modernisierung unterstellt.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	13.566,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 3.121,32 €
jährlicher Reinertrag	= 10.444,68 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,46 % von 16.500,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	- 405,90 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 10.038,78 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,46 % Liegenschaftszinssatz und RND = 38 Jahren Restnutzungsdauer	× 24,507
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 246.020,38 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 16.500,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 262.520,38 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	- 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 262.520,38 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 113.568,00 €
Ertragswert	= 148.952,38 €
	rd. 149.000,00 €



## 5.7.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

### Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohnflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. Literaturverzeichnis [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

### Rohertrag

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

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

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus der Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen
- Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025
- IVD Preisspiegel Rheinland-Pfalz 2025

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

### 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 €/m<sup>2</sup> 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.

### 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.) 167,00 m <sup>2</sup> × 14,00 €/m <sup>2</sup>	2.338,00 €
		Garagen (Gar.) 1 Gar. × 106,00 €	106,00 €
Mietausfallwagnis	Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	271,32 €
Summe			3.121,32 €



### CO<sub>2</sub>-Umlage

Seit 01.01.2023 greift mit dem Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO<sub>2</sub>KostAufG vom 05.12.2022) ein neues Gesetz, das regelt, wie ein Teil der CO<sub>2</sub>-Kosten im Gebäudesektor nicht nur vom Mieter, sondern anteilig auch vom Vermieter zu tragen ist. Dieser vermierterseitig zu tragende Anteil der CO<sub>2</sub>-Abgabe ist den nicht umlagefähigen Betriebskosten zuzuordnen, die bei der Verkehrswertermittlung auf Basis des Ertragswertverfahrens zur Wahrung der Modellkonformität als boG berücksichtigt werden müssen.

Aufgrund eines nicht vorliegenden Energieausweises kann keine Aussage bzgl. CO<sub>2</sub>-Emission des Bewertungsobjektes getroffen werden. Auf eine wertmäßige Berücksichtigung wird somit verzichtet, kann jedoch den zum Stichtag ausgewiesenen Verkehrswert beeinflussen.

### Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

Gemäß den Auswertungen des aktuellen Landesgrundstücksmarktberichts Rheinland-Pfalz 2025 liegt der Liegenschaftszinssatz für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke (eigengenutzt, für Wohnungsgrößen von 150 m<sup>2</sup>) im Marktsegment 1-2 bei einer relativen Restnutzungsdauer von 40% (niedrigster Wert im Marktsegment 1-2) bei 2,4%, auch bei 45% bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,4%, hier interpoliert bei rd. 2,5. Im Juni 2025 hat der Obere Gutachterausschuss eine Zwischenauswertung zur aktuellen Marktentwicklung für Liegenschaftszinssätze veröffentlicht. Mit der Zwischenauswertung zum Stichtag 01.01.2025 konnten keine signifikanten Differenzen zu den im Landesgrundstücksmarktbericht 2025 veröffentlichten Liegenschaftszinssätzen ermittelt werden. Die ermittelten geringen Differenzen (hier -0,04) weisen zudem je nach Marktsegment wechselnde Vorzeichen (steigend/fallend) und damit ein zufälliges Verhalten auf. Die Liegenschaftszinssätze für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke zum Stichtag 01.01.2025 sind damit als unverändert gegenüber den im Landesgrundstücksmarktbericht mit Stichtag 01.01.2024 veröffentlichten Liegenschaftszinssätzen anzusehen. Unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer, vorhandenen Bodenwertniveaus/Marktsegments und sonstigen Objekteigenschaften wird der ermittelte Liegenschaftszinssatz von rd. 2,46% als sachgerecht erachtet und in Ansatz gebracht.

### Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

### 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, vgl. diesbezüglich die differenzierte GND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

### Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' 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 Unterhaltungsstaus 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.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden		-12.500,00 €
• Feuchtigkeitsschaden Flachdach Garage inkl. Geländer erneuern	-10.000,00 €	
Unterstellte Modernisierungen		-99.400,00 €
• Einfamilienwohnhaus (u.a. Dachdämmung, Heizungsanlage, Elektro, Sanitär, Innenausbau)	-99.400,00 €	
Sonstige Rechte und Belastungen		-1.668,00 €
• Abt. II lfd. Nr. 2: Grunddienstbarkeit Geh-/Fahrrecht	-834,00 €	
• Abt. II lfd. Nr. 3: Grunddienstbarkeit Geh-/Fahrrecht	-834,00 €	
Summe		-113.568,00 €

## 5.8 Wertermittlung für das Teilgrundstück Verkehrsfläche 1 (Flurstück 1068/18)

### 5.8.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 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, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

### 5.8.2 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt (mittlere Lage) Bodenrichtwert beträgt **50,00 €/m²** zum Stichtag **01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	800,00 m²

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	16.09.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Verkehrsfläche
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	unbebaut
Bauweise	=	unbebaut
Grundstücksfläche (f)	=	13 m²

**Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks**

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag **16.09.2025** und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	50,00 €/m <sup>2</sup>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	16.09.2025	× 1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	MI (Mischgebiet)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			= 50,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	800	13	× 1,000	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	Verkehrsfläche	× 0,280	E3
Vollgeschosse	II	unbebaut	× 1,000	
Bauweise	offen	unbebaut	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 14,00 €/m <sup>2</sup>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	14,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	×	13 m <sup>2</sup>	
beitragsfreier Bodenwert	=	182,00 €	
	rd.	182,00 €	

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungstichtag 16.09.2025 insgesamt 182,00 €.



5.8.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

**E1**  
Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag ist laut Auskunft des örtlich zuständigen Gutachterausschusses nicht erforderlich, da auf Grund der geringen zeitlichen Differenz zwischen Richtwert- und Wertermittlungstichtag keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind.

**E2**  
Grundsätzlich gilt: Je größer eine Grundstücksfläche ist, umso höher ist der absolute Bodenwert. Damit sinkt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen niedrigeren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um eine Verkehrsfläche, Anpassungen bezüglich der Größe sind nach Rücksprache mit der Geschäftsstelle des zuständigen Gutachterausschusses am 22.09.2025 nicht erforderlich.

**E3**  
Der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 bezieht sich auf ein Richtwertgrundstück mit den o.g. Parametern.

Individuelle Wertmerkmale können den Wert eines Grundstückes jedoch beeinflussen u. a.:

- Grundstücksgröße und Grundstücksgestalt
- Umwelteinflüsse (Immissionen, Kontaminationen)
- bauliche Nutzbarkeit, Zuschnitt, Maße der baulichen Nutzung, Erschließungszustand.
- Bodenbeschaffenheit (Hängigkeit, Eignung als Baugrund)
- Baulasten, Rechte und Belastungen, Dienstbarkeiten

Unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße (und der daraus resultierenden tatsächlichen Nutzbarkeit als Verkehrsfläche) wurde der Bodenrichtwert angepasst.

Nach Rücksprache mit der Geschäftsstelle des zuständigen Gutachterausschusses am 24.09.2025 und in Anlehnung an die Auswertungen im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 wurde die Verkehrsfläche mit 28% des Bodenrichtwerts (Teilmarktwert für den Landkreis Südwestpfalz) in Ansatz gebracht.

5.9 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsgrundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		182,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
<b>vorläufiger Vergleichswert</b>	<b>=</b>	<b>182,00 €</b>
marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
<b>marktangepasster vorläufiger Vergleichswert</b>	<b>=</b>	<b>182,00 €</b>
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
<b>Vergleichswert</b>	<b>=</b>	<b>182,00 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>182,00 €</b>

### 5.9.1 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

#### Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung von Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

### 5.9.2 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

**Vergleichsfaktoren** sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudedefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

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

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

### 5.9.3 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

#### Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

#### Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudedefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

#### Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

#### Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

#### Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

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

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts 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 Bewertungsobjektes (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 Instandhaltung, 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.

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



## 5.10 Wertermittlung für das Teilgrundstück unbebaut (Flurstück 111/1)

### 5.10.1 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt (mittlere Lage) Bodenrichtwert beträgt **50,00 €/m<sup>2</sup>** zum Stichtag **01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	800,00 m <sup>2</sup>

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	16.09.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	unbebaut
Bauweise	=	unbebaut
Grundstücksfläche (f)	=	209 m <sup>2</sup>

**Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks**

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag **16.09.2025** und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	50,00 €/m <sup>2</sup>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	21.09.2025	×	1,000
				E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	×	1,000
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			=	50,00 €/m <sup>2</sup>
Fläche (m <sup>2</sup> )	800	209	×	1,125
				E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,000
Vollgeschosse	II	unbebaut	×	1,000
Bauweise	offen	unbebaut	×	1,000
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	56,25 €/m <sup>2</sup>

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	56,25 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	×	209 m <sup>2</sup>	
beitragsfreier Bodenwert	=	11.756,25 €	
		<u>rd. 11.800,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 21.09.2025 insgesamt 11.800,00 €.

5.10.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag ist laut Auskunft des örtlich zuständigen Gutachterausschusses nicht erforderlich, da auf Grund der geringen zeitlichen Differenz zwischen Richtwert- und Wertermittlungstichtag keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind.

E2

Grundsätzlich gilt: Je größer eine Grundstücksfläche ist, umso höher ist der absolute Bodenwert. Damit sinkt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen niedrigeren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks (800 m²) auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks (209 m²) erfolgt unter Verwendung der im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 mitgeteilten Umrechnungskoeffizienten.

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: Umrechnungskoeffizienten Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025

Objektart: Ein- und Zweifamilienwohnhaus (freistehend)

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	209,00	1,08
Vergleichsobjekt	800,00	0,96

Anpassungsfaktor =  $\text{Koeffizient}(\text{Bewertungsobjekt}) / \text{Koeffizient}(\text{Vergleichsobjekt}) = 1,125$

5.11 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsgrundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		11.800,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	11.800,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	11.800,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert	=	11.800,00 €
	rd.	11.800,00 €

## 5.12 Wertermittlung für das Teilgrundstück Verkehrsfläche 2 (Flurstück 111/2)

### 5.12.1 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt (mittlere Lage) Bodenrichtwert beträgt **50,00 €/m<sup>2</sup>** zum Stichtag **01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	800,00 m <sup>2</sup>

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	16.09.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Verkehrsfläche
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	unbebaut
Bauweise	=	unbebaut
Grundstücksfläche (f)	=	17 m <sup>2</sup>



**Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks**

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag **16.09.2025** und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

<b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand</b>			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	50,00 €/m <sup>2</sup>	

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	16.09.2025	× 1,000	E1

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	MI (Mischgebiet)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			= 50,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	800	17	× 1,000	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	Verkehrsfläche	× 0,280	E3
Vollgeschoss	II	unbebaut	× 1,000	
Bauweise	offen	unbebaut	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 14,00 €/m <sup>2</sup>	

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	14,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	×	17 m <sup>2</sup>	
beitragsfreier Bodenwert	=	238,00 €	
	rd.	238,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 16.09.2025 insgesamt **238,00 €**.

### 5.12.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

#### E1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag ist laut Auskunft des örtlich zuständigen Gutachterausschusses nicht erforderlich, da auf Grund der geringen zeitlichen Differenz zwischen Richtwert- und Wertermittlungstichtag keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind.

#### E2

Grundsätzlich gilt: Je größer eine Grundstücksfläche ist, umso höher ist der absolute Bodenwert. Damit sinkt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen niedrigeren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um eine Verkehrsfläche, Anpassungen bezüglich der Größe sind nach Rücksprache mit der Geschäftsstelle des zuständigen Gutachterausschusses am 22.09.2025 nicht erforderlich.

#### E3

Der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 bezieht sich auf ein Richtwertgrundstück mit den o.g. Parametern.

Individuelle Wertmerkmale können den Wert eines Grundstückes jedoch beeinflussen u. a.:

- Grundstücksgröße und Grundstücksgestalt
- Umwelteinflüsse (Immissionen, Kontaminationen)
- bauliche Nutzbarkeit, Zuschnitt, Maße der baulichen Nutzung, Erschließungszustand.
- Bodenbeschaffenheit (Hängigkeit, Eignung als Baugrund)
- Baulasten, Rechte und Belastungen, Dienstbarkeiten

Unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße (und der daraus resultierenden tatsächlichen Nutzbarkeit als Verkehrsfläche) wurde der Bodenrichtwert angepasst.

Nach Rücksprache mit der Geschäftsstelle des zuständigen Gutachterausschusses am 24.09.2025 und in Anlehnung an die Auswertungen im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 wurde die Verkehrsfläche mit 28% des Bodenrichtwerts (Teilmarktwert für den Landkreis Südwestpfalz) in Ansatz gebracht.

### 5.13 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsgrundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)		<b>238,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b> (vgl. Einzelaufstellung)	<b>+</b>	<b>0,00 €</b>
<b>vorläufiger Vergleichswert</b>	<b>=</b>	<b>238,00 €</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>-</b>	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Vergleichswert</b>	<b>=</b>	<b>238,00 €</b>
<b>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</b>	<b>-</b>	<b>0,00 €</b>
<b>Vergleichswert</b>	<b>=</b>	<b>238,00 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>238,00 €</b>

### 5.14 Verkehrswert

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
bebaut Flurstück 1068/17	Einfamilienwohnhaus	302,00 m <sup>2</sup>	153.000,00 €
Verkehrsfläche 1 Flurstück 1068/18	unbebaut (Verkehrsfläche)	13,00 m <sup>2</sup>	182,00 €
unbebaut Flurstück 111/1	Garten, baureifes Land	209,00 m <sup>2</sup>	11.800,00 €
Verkehrsfläche 2 Flurstück 111/2	unbebaut (Verkehrsfläche 2)	17,00 m <sup>2</sup>	238,00 €
Summe		541,00 m <sup>2</sup>	165.220,00 €

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienwohnhaus mit angebauter Einzelgarage bebaute Grundstück und drei unbebauten Grundstücken in **66989 Nüschweiler, Schulstr. 18**

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Nüschweiler	1181	3
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Nüschweiler	1068/17 und 1068/18	302 m <sup>2</sup> und 13 m <sup>2</sup>
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Nüschweiler	1181	4
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Nüschweiler	111/1 und 111/2	209 m <sup>2</sup> und 17 m <sup>2</sup>

wird zum Wertermittlungsstichtag 16.09.2025 mit rd.

**165.000 €**

**in Worten: einhundertfünfundsechzigtausend Euro**

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



Thaleschweiler-Fröschen, den 04.10.2025

### 5.14.1 Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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



## 6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 6.1 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

**ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

**WertR:**

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

**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)

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**GEG:**

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

**BetrKV:**

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**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)

**II. BV:**

Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

## 6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [4] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [5] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [6] Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte Rheinland-Pfalz: Landesgrundstücks-marktbericht Rheinland-Pfalz 2025
- [7] Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 10., vollständig überarbeitete Auflage, unter Mitarbeit von Dr. Roland Fischer und Prof. Dr. Ullrich Werling, Reguvis Fachmedien GmbH Köln, Erscheinungsdatum 02.03.2023
- [8] Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)
- [9] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2024/25 Band 1: Altbau Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, Wingen Verlag, 25. Auflage 2024
- [10] Ralf Kröll/Andrea Hausmann/Andrea Rolf: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, Werner Verlag, 5., umfassend überarb. und erw. Aufl. Auflage 2015

## 6.3 Verwendete fachspezifische Software

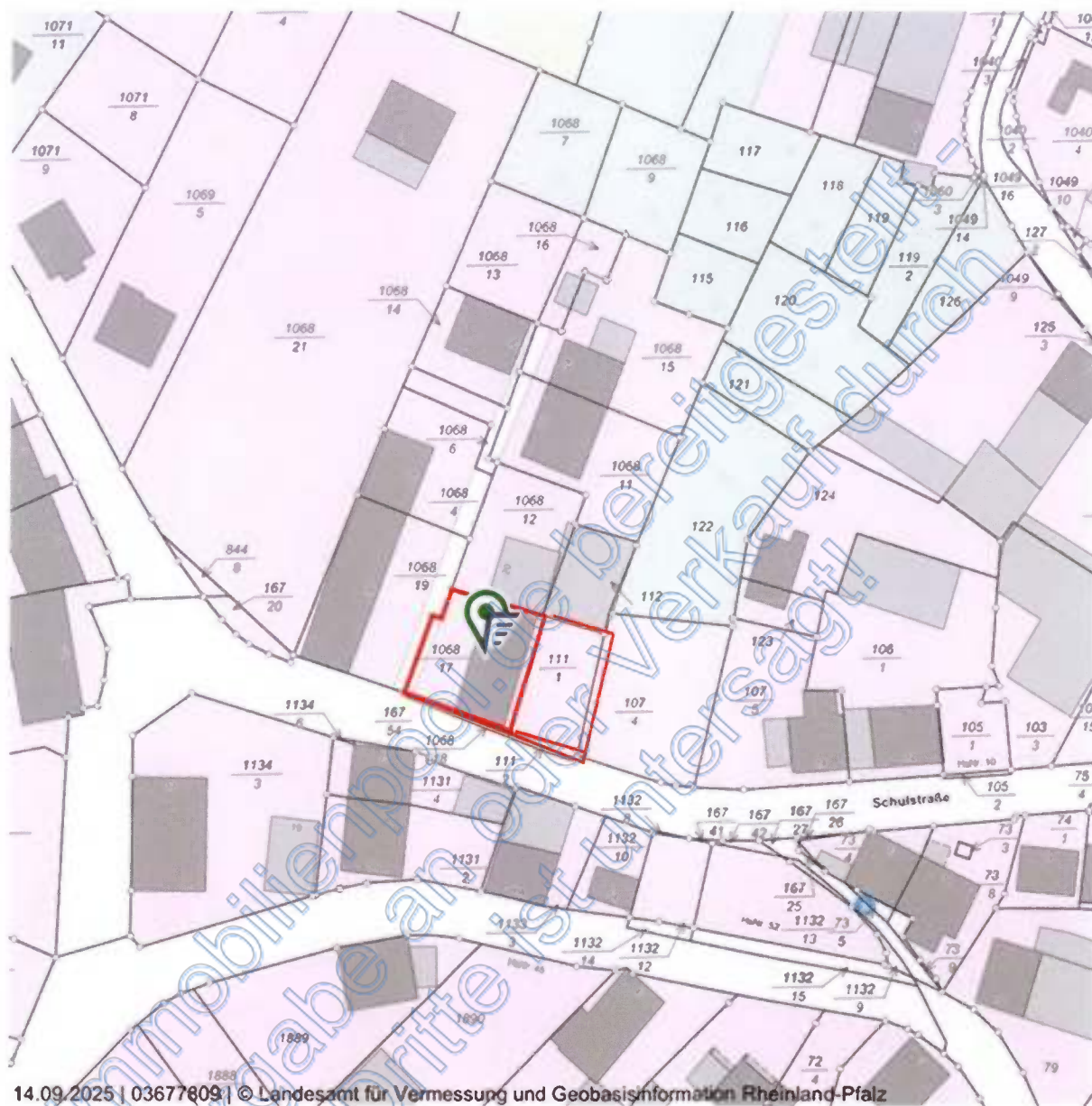
Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 28.05.2025) erstellt.

## 7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte, zur Maßentnahme nicht geeignet  
Anlage 2: Auszug aus dem Baulastenkataster  
Anlage 3: Grundrisse, Schnitt, Ansichten  
Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte Rheinland-Pfalz  
Anlage 5: Berechnung der BGF und Wohnflächen  
Anlage 6: Fotos

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

## Anlage 1



Auszug Liegenschaftskarte 1:1000, on-geo Transaktion Nr. 03677809 vom 14.09.2025, zur Maßentnahme nicht geeignet



## Anlage 2



**Kreisverwaltung  
Südwestpfalz**

Kreisverwaltung Südwestpfalz 66951 Pirmasens

**Vollzug der Baugesetze; Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis  
Gemarkung Nünschweiler, Flurstücke 1068/17, 1068/18, 111/1, 111/2**

Sehr geehrte Frau \_\_\_\_\_

wir teilen Ihnen mit, dass auf den o.g. Flurstücken der Gemarkung Nünschweiler keine Baulasten eingetragen sind.

Für diese Auskunft wird eine Gebühr in Höhe von 60,-- € festgesetzt.

Rechtsgrundlage hierfür sind die §§ 2, 3, 9, 10, 11, 13 und 14 Landesgebührengesetz sowie § 1 Abs. 1 und 4 i.V.m. Nr. 4.4.2 der Anlage 1 der Landesverordnung über Gebühren und Vergütungen für Amtshandlungen und Leistungen nach dem Bauordnungsrecht (Besonderes Gebührenverzeichnis). Die Gebühr ist unter Verwendung des beigefügten Überweisungsträgers bei der Kreiskasse Südwestpfalz einzuzahlen. Sie ist sofort fällig. Mehrere Gebührenschuldner haften als Gesamtschuldner.

Mit freundlichen Grüßen

Kreisverwaltung Südwestpfalz  
Unterer Sommerwaldweg 40-42  
66953 Pirmasens  
Postfach 2265, 66930 Pirmasens

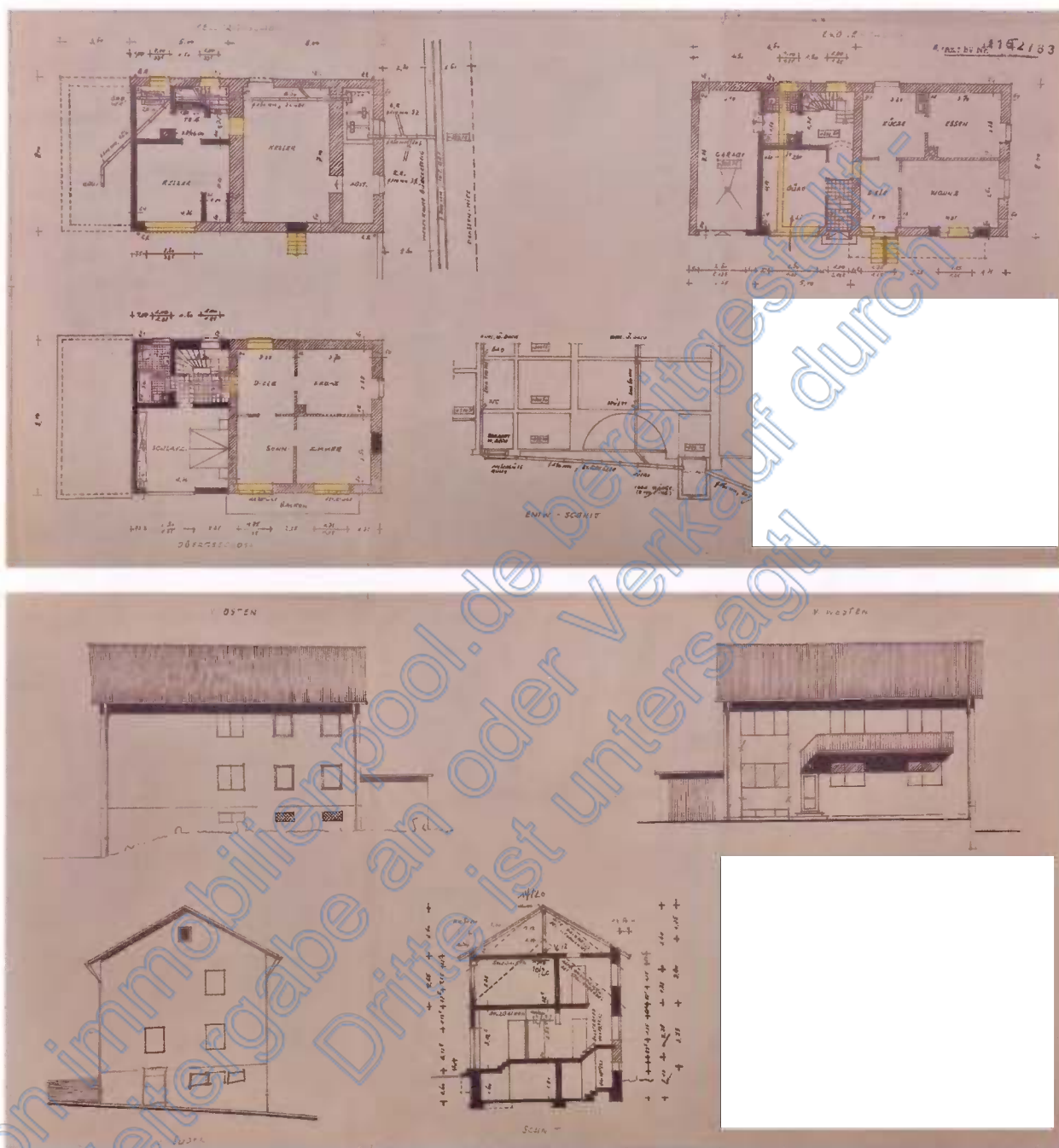
Telefon: 06331 809-0  
Telefax: 06331 809-108  
Internet: [www.iksuedwestpfalz.de](http://www.iksuedwestpfalz.de)  
E-Mail: [kv@iksuedwestpfalz.de](mailto:kv@iksuedwestpfalz.de)

Bankverbindung:  
Sparkasse Südwestpfalz  
IBAN: DE14 5425 0010 0000 0000 83  
BIC: MALADE51SWP



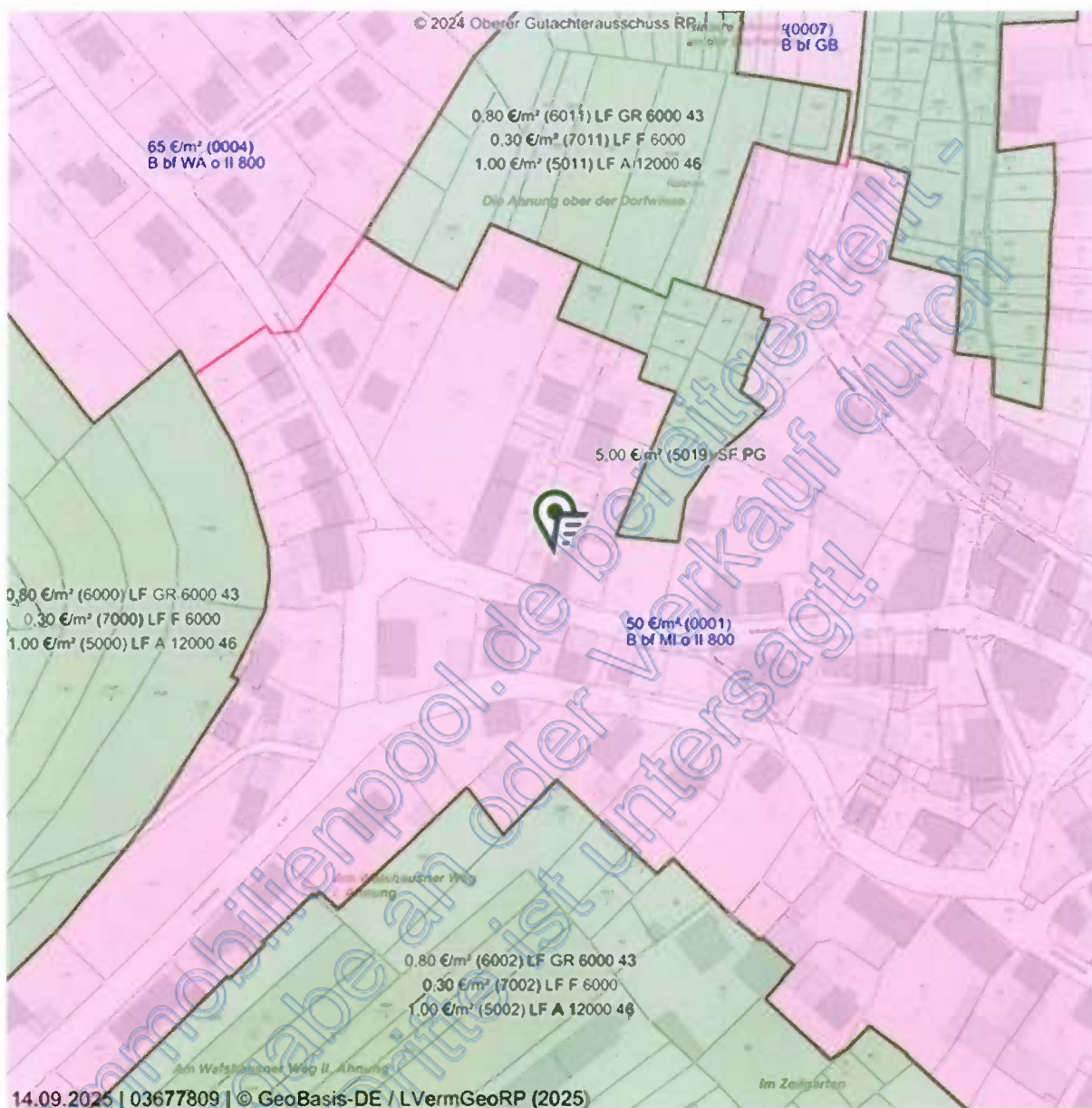
Auskunft Baulastenverzeichnis Kreisverwaltung Südwestpfalz Abteilung Bauwesen und Umwelt Herr Preißer vom 01.09.2025

## Anlage 3



Grundrisse, Schnitt und Ansichten aus dem Bauantrag "Wohnhausanbau und Aufstockung", Architekt Oskar Hahn, Nünsweiler, bauaufsichtlich geprüft am 23.04.1963

## Anlage 4



Auskunft Bodenrichtwertkarte Rheinland-Pfalz Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz, Koblenz, Stichtag: 01.01.2024, on-geo Transaktion Nr. 03677809 vom 14.09.2025, zur Maßentnahme nicht geeignet



**Anlage 5****Berechnung der Wohnflächen und der Bruttogrundfläche auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen und Informationen****Wohnfläche****EG**

Flur Eingang	1,25	4,00	0,97	4,85
Flur	2,76	1,00	0,97	2,68
Garderobe	1,65	1,76	0,97	2,82
Gäste-WC/Dusche	1,00	1,76	0,97	1,71
ehemals Büro	4,76	3,60	0,97	16,62
Diele	3,50	2,00	0,97	6,79
Wohnen	4,96	3,50	0,97	16,84
Essen	3,70	3,38	0,97	12,13
Küche	3,26	3,38	0,97	10,69
			gerundet	<b>75,00</b>

**OG**

Flur	2,76	1,00	0,97	2,68
Bad/WC	3,01	1,76	0,97	5,14
Schlafen	4,76	4,02	0,97	18,56
Flachdachterrasse	8,00	3,50	0,50	14,00
Diele	3,28	3,38	0,97	10,75
Zimmer 1	3,70	3,38	0,97	12,13
Zimmer 2	3,28	3,50	0,97	11,14
Zimmer 3	3,70	3,50	0,97	12,56
Balkon	7,00	1,50	0,50	5,25
			gerundet	<b>92,00</b>

**BGF EFH**

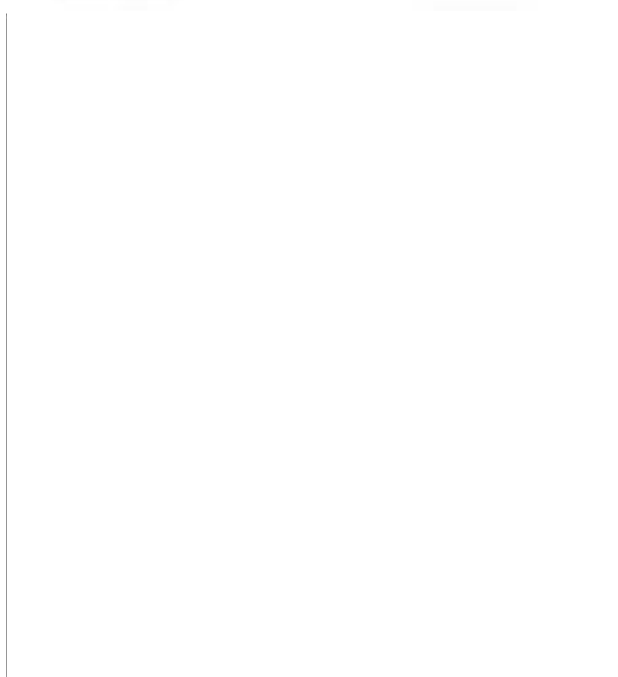
	Länge in m	Breite in m	Faktor	BGF in m <sup>2</sup>
KG/EG/OG/DG	13,00	8,00	4	416,00
			gerundet	<b>416,00</b>

**BGF Garage**

	Länge in m	Breite in m	Faktor	BGF in m <sup>2</sup>
EG	ca. 8,00	3,50	1	28,00
			gerundet	<b>28,00</b>

\* Planunterlagen aus dem Bauantrag "Wohnhausanbau und Aufstockung", Architekt Oskar Hahn, Nüschweiler, bauaufsichtlich geprüft am 23.04.1963. Die Grundrisse stimmen weitgehend mit den Gegebenheiten vor Ort überein, abweichend wurde im EG die Wand zwischen Essen und Wohnen entfernt. Die Wohnfläche wurde anhand der Grundrisse mit der für die Wertermittlung erforderlichen Genauigkeit ermittelt. Das Ergebnis ist daher nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.



**Anlage 6**

Blick nach Südosten in die Schulstraße



Blick nach Nordwesten in die Schulstraße

Blick von der Schulstraße auf das Einfamilien-  
wohnhausBlick von der Schulstraße auf das Einfamilien-  
wohnhaus

## Anlage 6



Blick von der Schulstraße auf die Zufahrt (Sackgasse), rechts Zugang zum Einfamilienwohnhaus



Blick in den verwilderten Vorgarten



Detail leichte Feuchtigkeitsschäden an der Unterseite der Balkonplatte



Blick vom verwilderten Vorgarten auf die Hausingangstür



## Anlage 6



Blick auf die Eingangsstufen zum Einfamilienwohnhaus



Blick vom Flur EG auf die Hauseingangstür



Blick auf die Eingangstür zum ehemaligen Büroraum einer Bankfiliale



Blick in den zum ehemaligen Büroraum einer Bankfiliale

## Anlage 6



Blick in den offenen Wohn-/Essbereich



Blick in den offenen Wohn-/Essbereich



Blick auf den Kaminofen im offenen Wohn-/Essbereich



Blick auf den Kaminofen im offenen Wohn-/Essbereich



## Anlage 6



Blick in die Küche

Blick in den Flur, rechts Gäste-WC/Dusche,  
geradeaus Zugang zur angebauten Einzelgarage

Blick ins Gäste-WC/Dusche



Blick ins Gäste-WC/Dusche

**Anlage 6**

Blick auf die veraltete Elektrik



Detail Feuchtigkeitsschaden im Bereich Tür zur angebauten Einzelgarage



Blick in die Einzelgarage mit manuell betriebem Stahlschwingtor

Blick in die Einzelgarage, im Deckenbereich Feuchtigkeitsschaden durch undichte Flachdachterrasse



## Anlage 6



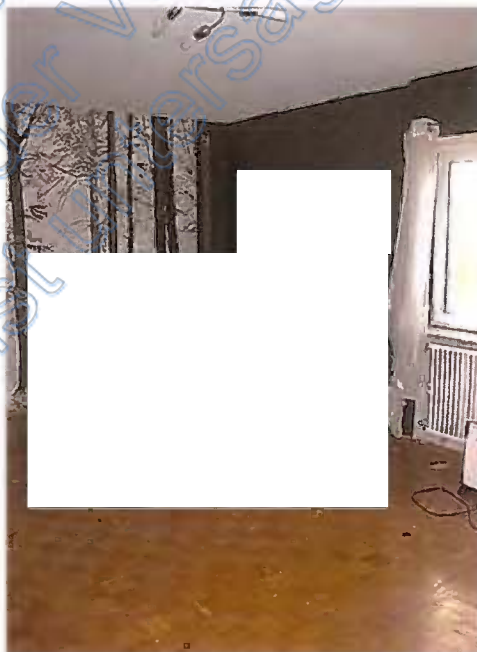
Blick auf die Treppe vom EG ins OG



Detail Glasbausteine im Bereich Treppenraum



Blick in den Flur OG



Blick ins Schlafzimmer mit Zugang zur Flachdachterrasse über der Einzelgarage

## Anlage 6



Blick auf die Flachdachterrasse über der Einzelgarage



Blick von der Flachdachterrasse in den verwilderten Garten



Blick von der Flachdachterrasse in den verwilderten Garten



Blick ins Bad/WC



## Anlage 6



Blick ins Bad/WC



Blick ins Bad/WC

Blick in Kinderzimmer 1

Blick in Kinderzimmer 2

## Anlage 6



Detail Versottung des Kamins

Blick in Kinderzimmer 3



Blick auf den Balkon



Blick auf die Einschubtreppe in den Dachraum

**Anlage 6**

Blick in den Dachraum

Detail Dacheindeckung und Holzverschalung,  
ohne Unterspannbahn und Wärmedämmung

Detail Versottung am Kamin



Blick auf die Kellertreppe



**Anlage 6**

Blick auf die Heizungsanlage



Druckausdehnungsgefäße



Detail gedämmte Leitungen und Heizungspumpen



## Anlage 6



Detail erhebliche Feuchtigkeitsschäden im Sockelbereich der Kelleraußenwand



Blick auf die Eingangstür von der Schulstraße in den (Gewölbe)keller

Blick in den vorderen Kellerraum des (Gewölbe)kellers

Blick in den hinteren Kellerraum des (Gewölbe)kellers

**Anlage 6**

Detail Wasserzähler im hinteren (Gewölbe)keller



Detail Rissbildung hinteren (Gewölbe)keller



**Anlage 6**

Blick von der Schulstraße auf das Einfamilienhaus und den verwilderten Garten



Blick von der Schulstraße auf das Einfamilienhaus und den verwilderten Vorgarten



Blick von der Sackgasse auf das Einfamilienhaus, den verwilderten Vorgarten und die angebaute Einzelgarage

**Anlage 6**

Blick in den hinteren (Gewölbe)keller

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