

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)bebaute 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: 24.01.2026  
Az.: 3 K 57/25

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

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

**Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und angebauter Garage be-  
baute Grundstück in 66969 Lemberg, Ludwigstr. 18**



im Zwangsversteigerungsverfahren

Name bekannt

- betreibende Gläubigerin -

gegen

Namen bekannt

- Schuldner -

Az. des Gerichts

3 K 57/25

Der unbelastete **Verkehrswert** für das mit einem **Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und angebauter Garage** bebaute Grundstück in **66969 Lemberg, Ludwigstr. 18** wird zum Wertermittlungsstichtag **29.12.2025** mit rd.

**98.900 €**

in Worten: achtundneunzigtausendneunhundert Euro

geschätzt.

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

Dieses Gutachten besteht aus 63 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 12 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>3</b>     |
| <b>2</b>   | <b>Allgemeine Angaben .....</b>                                            | <b>4</b>     |
| 2.1        | Angaben zum Bewertungsobjekt .....                                         | 4            |
| 2.2        | Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....                       | 4            |
| 2.3        | Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....             | 6            |
| <b>3</b>   | <b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>                                  | <b>7</b>     |
| 3.1        | Lage .....                                                                 | 7            |
| 3.1.1      | Großräumige Lage (Makrolage) .....                                         | 7            |
| 3.1.2      | Kleinräumige Lage (Mikrolage) .....                                        | 8            |
| 3.2        | Gestalt und Form .....                                                     | 8            |
| 3.3        | Erschließung, Baugrund etc. ....                                           | 8            |
| 3.4        | Privatrechtliche Situation .....                                           | 9            |
| 3.5        | Öffentlich-rechtliche Situation .....                                      | 10           |
| 3.5.1      | Baulasten und Denkmalschutz .....                                          | 10           |
| 3.5.2      | Bauplanungsrecht .....                                                     | 10           |
| 3.5.3      | Bauordnungsrecht .....                                                     | 11           |
| 3.5.4      | Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....             | 11           |
| 3.6        | Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....                            | 11           |
| 3.7        | Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....                          | 12           |
| <b>4</b>   | <b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>                     | <b>13</b>    |
| 4.4        | Außenanlagen .....                                                         | 19           |
| <b>5</b>   | <b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>                                  | <b>20</b>    |
| 5.1        | Grundstücksdaten .....                                                     | 20           |
| 5.2        | Verfahrenswahl mit Begründung .....                                        | 20           |
| 5.3        | Bodenwertermittlung .....                                                  | 21           |
| 5.4        | Sachwertermittlung .....                                                   | 24           |
| 5.4.1      | Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....           | 24           |
| 5.4.2      | Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe .....    | 25           |
| 5.4.3      | Sachwertberechnung .....                                                   | 27           |
| 5.5        | Ertragswertermittlung .....                                                | 36           |
| 5.5.1      | Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....        | 36           |
| 5.5.2      | Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe ..... | 37           |
| 5.5.3      | Ertragswertberechnung .....                                                | 39           |
| 5.5.4      | Erläuterung zur Ertragswertberechnung .....                                | 40           |
| 5.6        | Verkehrswert .....                                                         | 47           |
| 5.6.1      | Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung .....                           | 48           |
| <b>6</b>   | <b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>           | <b>49</b>    |
| 6.1        | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....                          | 49           |
| 6.2        | Verwendete Wertermittlungsliteratur .....                                  | 50           |
| 6.3        | Verwendete fachspezifische Software .....                                  | 50           |

## 1 Eckdaten des Bewertungsobjekts

|                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Art des Bewertungsobjekts:         | Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung, einseitig angebaut, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt, zweigeschossig, nicht ausgebaut, Satteldach, nicht unterkellert, das EG und die Einzelgarage sind aufgrund der Hanglage tlw. im Erdreich und mit angebaute Garage (2 Stellplätze möglich, lt. Auskunft beim Ortstermin bisher als Garage und Lager-/Heizungsraum genutzt)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Objektadresse:                     | Ludwigstr. 18,<br>66969 Lemberg                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Grundbuchangaben:                  | Grundbuch von Lemberg, Blatt 3033, lfd. Nr. 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Katasterangaben:                   | Gemarkung Lemberg, Flurstück 3052/9,<br>Grundstücksfläche 316 m <sup>2</sup><br>lt. Grundbuch und Landschaftsinformationssystem<br>Rheinland-Pfalz (LANIS) 316 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Nutzungseinheiten, Raumaufteilung: | <b>Erdgeschoss:</b><br>nicht zugänglich, lt. vorliegendem Grundriss Keller- und Heizungsraum, Wohnung mit Diele, Bad/WC, Küche, Schlafen, Wohnen<br><br><b>Obergeschoss:</b><br>nicht zugänglich, lt. vorliegendem Grundriss Wohnung mit Diele, Schlafzimmer, Vorraum WC, WC, Bad, Küche mit Zugang zur Terrasse, offener Wohn- Essbereich, Kinderzimmer sowie Wohnraum über Garage mit Zugang zum Balkon                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Wohnfläche:                        | Wohnfläche ca. 164 m <sup>2</sup><br><br>Die Wohnflächenberechnung wurde anhand der vorliegenden Unterlagen mit einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Allgemeinbeurteilung:              | Der bauliche Zustand ist, soweit von außen erkennbar, eher durchschnittlich. Ob bzw. inwieweit Bauschäden oder Baumängel vorliegen, konnte aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht beurteilt werden. Soweit von außen erkennbar wurden am Gebäude augenscheinlich keine wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Ob oder inwieweit das Gebäude bezüglich des energetischen Verhaltens den Anforderungen, wie sie das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (GEG) fordert, entspricht, konnte nicht geprüft werden. 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 mit Einliegerwohnung, einseitig angebaut, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt, zweigeschossig, nicht ausgebaut, Satteldach, nicht unterkellert, das EG aufgrund der Hanglage tlw. im Erdreich, mit angebaute Garage (2 Stellplätze möglich, lt. Auskunft beim Ortstermin bisher als Garage und Lager-/Heizungsraum genutzt) |
| Objektadresse:             | Ludwigstr. 18,<br>66969 Lemberg                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Grundbuchangaben:          | Grundbuch von Lemberg, Blatt 3033, lfd. Nr. 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Katasterangaben:           | Gemarkung Lemberg, Flurstück 3052/9,<br>Grundstücksfläche 316 m <sup>2</sup> ,<br>lt. Grundbuch und Landschaftsinformationssystem<br>Rheinland-Pfalz (LANIS) 316 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                |

### 2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gutachtenauftrag             | Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Pirmasens vom 08.12.2025 (Posteingang am 12.12.2025)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Wertermittlungstichtag:      | 29.12.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Qualitätstichtag:            | 29.12.2025 entspricht dem Wertermittlungstichtag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Ortsbesichtigung:            | Zu dem Ortstermin am 29.12.2025 wurden die Beteiligten durch Schreiben vom 13.12.2025 fristgerecht eingeladen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Umfang der Besichtigung etc. | Es wurde lediglich eine Außenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Lt. Aussage des beim Ortstermin anwesenden Miteigentümers habe er keinen Schlüssel zum Objekt.<br><br>Hinweis:<br>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. |
| Teilnehmer am Ortstermin:    | einer der beiden Schuldner sowie die Mutter des Schuldners und<br>der Sachverständige                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Eigentümer:                  | Name bekannt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

herangezogene Unterlagen,  
Erkundungen, Informationen:

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

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 08.10.2025

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und  
Unterlagen beschafft:

- Liegenschaftskarte vom 10.01.2026
- Bodenrichtwertkarte vom 10.01.2026
- Auskunft zur bauplanungsrechtlichen Situation vom 08.01.2026
- Eintragungsbewilligung vom 31.10.2005
- Auskunft zu Gebühren und Abgaben vom 08.01.2026
- Auskunft aus dem Baulastenkataster vom 05.01.2026
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 08.01.2026
- Grundrisse, Schnitte, Ansichten aus der Bauakte
- Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohnflächen

### 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.

Es lagen Planunterlagen aus dem Bauantrag "Einfamilienwohnhaus", Ingenieur Lemberg, bauaufsichtlich geprüft am 16.04.1970 und Tektur EG, bauaufsichtlich geprüft am 14.10.1070 vor. Weder für die seitlich angebaute Garage (I-geschossiger Flachdachanbau im Nordwesten, Baujahr soweit bekannt 1987) noch für die Aufstockung über der Einzelgarage im Südosten (Aufstockung soweit bekannt 1992) lagen im Bauarchiv der Kreisverwaltung Südwestpfalz Unterlagen vor. Regelungen zur Grenzbebauung zum Nachbargrundstück Flurstück 3052/11 sind nicht bekannt, weder im Baulastenverzeichnis noch im Grundbuch.

Das Objekt konnte nur von außen besichtigt werden, die in dieser Wertermittlung angesetzten Wohnflächen basieren auf den vorliegenden Planunterlagen (Bauantrag "Einfamilienwohnhaus", Ingenieur Lemberg, bauaufsichtlich geprüft am 16.04.1970). Die wenigen Aussagen zur Ausstattung stammen von einem der beiden Schuldner, der am Ortstermin anwesend war, jedoch keinen Zutritt zum Objekt ermöglichen konnte.

In Abt. II des Grundbuchs sind 2 Eintragungen vorhanden, lfd. Nr. 2, beschränkt persönliche Dienstbarkeit, Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht und lfd. Nr. 3, Vorkaufsrecht. Die beiden Rechte wurden auftragsgemäß bewertet, der Verkehrswert wurde lastenfrei ausgewiesen.

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.

### 3 Grund- und Bodenbeschreibung

#### 3.1 Lage

##### 3.1.1 Großräumige Lage (Makrolage)

|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bundesland:                          | Rheinland-Pfalz                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Kreis:                               | Landkreis Südwestpfalz                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Ort und Einwohnerzahl:               | Ortsgemeinde Lemberg (ca. 3.496 Einwohner),<br>Stand: 31.12.2024 Basis Zensus 2011 (Quelle:<br>Statistisches Bundesamt), Ortsteil Glashütte                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Wirtschafts- und Branchenstruktur:   | <p>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. 12 km entfernten Mittelzentrum Pirmasens vorhanden, eher verhaltene Entwicklungs- und Wachstumstendenzen</p> <p>Arbeitslosenquote, Stand November 2025:<br/>Landkreis Südwestpfalz: 4,5%,<br/>Landes-Ø: 5,4%,<br/>Bundes-Ø: 6,1%,<br/>Kaufkraftindex (Ø = 100, Stand 2025):<br/>Landkreis Südwestpfalz: 97,9<br/>(entsprechend rd. 29.901 € pro Kopf)<br/>Einzelhandelszentralitätskennziffer: 66,6<br/>Einzelhandelsumsatzkennziffer: 64,9<br/>(entsprechend rd. 4.457 € pro Kopf)<br/>(IHK-Handelskennzahlen der Pfalz 2025)</p> |
| überörtliche Anbindung/Entfernungen: | <p><u>nächstgelegene größere Städte:</u><br/>Pirmasens (ca. 12,1 km),<br/>Zweibrücken (ca. 36 km)<br/>Landau in der Pfalz (ca. 44,4 km),<br/>Kaiserslautern (ca. 54,1 km)</p> <p><u>Landeshauptstadt:</u><br/>Mainz (ca. 149 km entfernt)</p> <p><u>Bundesstraßen:</u><br/>B 10/B 270</p> <p><u>Autobahnzufahrt:</u><br/>BAB A 8 / BAB A 62</p> <p><u>Bahnhof:</u><br/>Pirmasens Hbf (ca. 12,7 km entfernt)</p> <p><u>Flughafen:</u><br/>Verkehrslandeplatz Pirmasens Pottschütthöhe mit einem<br/>Luftlandeplatz (ca. 32,8 km entfernt),<br/>Saarbrücken (ca. 65,5 km entfernt),<br/>Frankfurt/Main (ca. 164 km entfernt)</p>                                                                                                                                                                  |

### 3.1.2 Kleinräumige Lage (Mikrolage)

|                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| innerörtliche Lage:                                           | am Ortsrand, in Waldrandnähe 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 Lemberg in rd. 6,5 km vorhanden, Gymnasien, Fachärzte, Krankenhaus, Dienstleistungen aller Art... sind im ca. 12 km entfernten Mittelzentrum Pirmasens vorhanden, öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung, Verwaltung (Stadtverwaltung Pirmasens) ca. 11 km entfernt, Kreisverwaltung Südwestpfalz in ca. 20,8 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 Ludwigstraße nach Nordwesten leicht ansteigendes Gelände, zum Waldrand nach Norden ansteigendes Gelände, Garten mit Nordausrichtung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

### 3.2 Gestalt und Form

|                   |                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gestalt und Form: | <u>Straßenfront:</u><br>ca. 25 m<br><br><u>mittlere Tiefe:</u><br>ca. 13 m<br><br><u>Grundstücksgröße:</u><br>Insgesamt 316 m <sup>2</sup><br><br><u>Bemerkung:</u><br>annähernd dreieckige, regelmäßige Grundstücksform |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### 3.3 Erschließung, Baugrund etc.

|                                                             |                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Straßenart:                                                 | Wohnsammelstraße, 30er Zone, 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, Einfriedungen von der Ludwigstraße nicht erkennbar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): | gewachsener, normal tragfähiger Baugrund                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Altlasten:                                                  | Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich "Altlasten" liegen lt. Aussage der Verbandsgemeinde Pirmasens-Land Frau Fachbereich 3 - Bauliche Infra-struktur- am 08.01.2026 nicht vor. Es sind keine registrierten Altablagerungen, Abfalldeponien 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: | <p>Dem Auftragnehmer liegt ein Grundbuchauszug vom 08.10.2025 vor.</p> <p>Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Lemberg, Blatt 3033, folgende wertbeeinflussende Eintragungen:</p> <p>Ifd. Nr. 2, beschränkt persönliche Dienstbarkeit, Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht für Namen bekannt, geb. am und Namen bekannt, geb. am als Gesamtberechtigte gem. § 428 BGB..., eingetragen am 15.05.2006.</p> <p>Ifd. Nr. 3, Vorkaufsrecht für den ersten zur Ausübung geeigneten Fall für Namen bekannt, geb. am und Namen bekannt, geb. am</p> <p>Erläuterungen zu Ifd. Nr. 2 und 3 siehe „Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht“ und „Vorkaufsrecht“. Der Wert des Wohnungs- und Mitbenutzungsrechts für die Berechtigte und das Vorkaufsrecht wurden auftragsgemäß bewertet, der Verkehrswert wurde <b>unbelastet</b> ausgewiesen.</p> |
| 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Herrschervermerke:                    | 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.<br><br>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 05.01.2026 vor.<br><br>Das Baulastenverzeichnis Stand 05.01.2026 enthält keine Eintragungen. |
| Denkmalschutz:                        | Gemäß Liste der Kulturdenkmäler in Lemberg (Stand: 31.08.2023) ist das Objekt nicht als Einzeldenkmal gelistet.                                                     |

#### 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 Pirmasens-Land Frau Fachbereich 3 - Bauliche Infrastruktur- am 08.01.2026 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. telefonischer Auskunft Frau [Name] Fachbereich 3 - Bauliche Infra-struktur- am 08.01.2026 bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei. Für laufende Entgelte (Grundsteuer 756,91 €, Wasser-/Abwassergebühren 2.527,78 €, Mahngebühren und Vollstreckungskosten 512,95 €) ist nach Aussage von Herrn [Name] Fachbereich 1 - Organisation und Finanzen zum Bewertungsstichtag ein offener Betrag von insgesamt 3.797,64 7€ offen.

Anmerkung:

Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden telefonisch 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 mit Einliegerwohnung bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich zwei Garagen, eine im Wohngebäude, eine Garage (mit Lager) wurde nachträglich angebaut.

Das Objekt ist seit soweit bekannt im OG vermietet, lt. Grundbuch ist für die Wohnung im EG ein Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht eingetragen.

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

## 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 aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung 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.

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung konnte nicht geprüft werden, 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 Kapitalisierungssinssätze.

- 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 mit Einliegerwohnung

### 4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung, einseitig angebaut, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt, zweigeschossig, nicht ausgebaut, Satteldach, nicht unterkellert, das EG und die Einzelgarage sind aufgrund der Hanglage tlw. im Erdreich und mit angebaute Garage (2 Stellplätze möglich, lt. Auskunft beim Ortstermin bisher als Garage und Lager-/Heizungsraum genutzt)

Baujahr:

1969 (gemäß Bauakte), Aufstockung über der Garage soweit bekannt 1992

Modernisierung:

keine bekannt, lt. Aussage eines Schuldners wurde das Bad/WC im EG ca. 2010 leicht modernisiert, weitere Modernisierungen sind nicht bekannt

Flächen und Rauminhalte

Die Wohnfläche beträgt rd. 164 m<sup>2</sup>,  
die Bruttogrundfläche (BGF Einfamilienwohnhaus) beträgt rd. 3806 m<sup>2</sup>,  
die Bruttogrundfläche (BGF Garage) beträgt rd. 45 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:          | <p>Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Die Türöffnungen sind lt. vorliegenden Unterlagen überwiegend 90 cm breit und schwellenfrei</p> <p>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.</p> |
| Außenansicht:              | <p>insgesamt verputzt und gestrichen;<br/>Sockel verputzt,<br/>Fenstereinfassungen verputzt und gestrichen</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

#### 4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

##### Erdgeschoss:

nicht zugänglich, lt. vorliegendem Grundriss Keller- und Heizungsraum, Wohnung mit Diele, Bad/WC, Küche, Schlafen, Wohnen

##### Obergeschoss:

nicht zugänglich, lt. vorliegendem Grundriss Wohnung mit Diele, Schlafzimmer, Vorraum WC, WC, Bad, Küche mit Zugang zur Terrasse, offener Wohn- Essbereich, Kinderzimmer sowie Wohnraum über Garage mit Zugang zum Balkon

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

|                   |                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Konstruktionsart: | Massivbau                                                                                                                                                                                                       |
| Fundamente:       | Streifenfundamente, gemäß Baubeschreibung vom 30.01.1969 Stampfbeton                                                                                                                                            |
| Umfassungswände:  | einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung, gemäß Baubeschreibung vom 30.01.1969 Schwerbetonmauerwerk d = 30 cm und Bimsmauerwerk T-Steine V 50                                                       |
| Innenwände:       | <p>tragende Innenwände: gemäß Baubeschreibung vom 30.01.1969 Mauerwerk, KSL d = 30 cm und d = 24 cm</p> <p>nichttragende Innenwände: gemäß Baubeschreibung vom 30.01.1969 Mauerwerk, keine weiteren Angaben</p> |
| Geschossdecken:   | gemäß Baubeschreibung vom 30.01.1969 Stahlbetondecke                                                                                                                                                            |

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Treppen:               | Geschosstreppe:<br>gemäß Baubeschreibung vom 30.01.1969 Stahlbetontreppe mit Marmorstufen                                                                                                                                                                                        |
| Hauseingang(sbereich): | Eingangstür aus Kunststoff,<br>mit Lichtausschnitt,<br>Hauseingang geringfügig vernachlässigt                                                                                                                                                                                    |
| Dach:                  | <u>Dachkonstruktion:</u><br>zimmermannsmäßige Holzkonstruktion,<br>Pfetten aus Holz<br><br><u>Dachform:</u><br>Satteldach<br><br><u>Dacheindeckung:</u><br>Dachziegel, soweit bekannt keine oder keine zeitgemäße<br>Dachdämmung,<br>Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech |

#### 4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wasserinstallationen:   | nicht zugänglich, soweit bekannt zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz,                                                                                                                                                                   |
| Abwasserinstallationen: | nicht zugänglich, soweit bekannt Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz                                                                                                                                                                                                      |
| Elektroinstallation:    | nicht zugänglich, soweit bekannt einfache Ausstattung, technisch überaltert,<br>je Raum ein bis zwei Lichtauslässe,<br>je Raum zwei bis drei Steckdosen,<br>einfache Beleuchtungskörper, einfache Fernmelde- und informationstechnische Anlagen, Türöffner, Starkstromanschluss |
| Heizung:                | nicht zugänglich, soweit bekannt Zentralheizung als Pumpenheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl), soweit bekannt älteres Baujahr, zusätzlicher Kaminanschluss                                                                                                                 |
| Lüftung:                | keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)                                                                                                                                                                                                                  |
| Warmwasserversorgung:   | nicht zugänglich, soweit bekannt zentral über Heizung                                                                                                                                                                                                                           |

## 4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

### 4.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten konnten innen nicht besichtigt werden.

### 4.2.5.2 Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bodenbeläge:           | nicht zugänglich, gemäß Baubeschreibung vom 30.01.1969 schwimmender Estrich, tlw. mit Mosaik-Parkett und PVC                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Wandbekleidungen:      | nicht zugänglich<br><br>im Bad/WC EG:<br>nicht zugänglich, lt. Aussage beim Ortstermin vor ca. 15 Jahren modernisiert<br><br>in der Küche:<br>nicht zugänglich<br><br>im Bad/WC OG:<br>nicht zugänglich                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Deckenbekleidungen:    | nicht zugänglich                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Fenster:               | soweit von außen erkennbar Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung, näheres nicht bekannt, im Treppenraum auch Glasbausteine, Rollläden aus Kunststoff, Fensterbänke außen aus Metall                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Türen:                 | <u>Hauseingangstür:</u><br>Eingangstür aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt<br><br><u>Wohnungseingangstüren und Zimmertüren:</u><br>nicht zugänglich                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| sanitäre Installation: | nicht zugänglich, soweit bekannt einfache Wasser- und Abwasserinstallation, ausreichend vorhanden<br><br>Bad/WC EG:<br>nicht zugänglich, soweit bekannt vor ca. 15 Jahren modernisiert, durchschnittliche Ausstattung und Qualität, lt. vorliegendem Grundriss Fensterlüftung<br><br>WC OG:<br>nicht zugänglich, lt. vorliegendem Grundriss 1 WC, 1 Waschbecken, soweit bekannt überalterte, nicht mehr zeitgemäße Ausstattung und Qualität, Fensterlüftung |

|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                  | <p>Bad/WC OG:<br/>nicht zugänglich, lt. vorliegendem Grundriss 1 eingebaute Dusche, 1 Badewanne, 1 WC, 1 Waschbecken, soweit bekannt überalterte, nicht mehr zeitgemäße Ausstattung und Qualität, Fensterlüftung</p>                                                                                                                                                                                                                                          |
| besondere Einrichtungen:         | soweit bekannt Kaminofen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Küchenausstattung:               | nicht in der Wertermittlung enthalten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Bauschäden und Baumängel:        | ob bzw. inwieweit Bauschäden oder Baumängel vorliegen, konnte aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht beurteilt werden. Das Objekt konnte nur von der Ludwigstraße aus besichtigt werden, im Sockelbereich der Außenwand sind Feuchtigkeitsschäden und Putzabplatzungen erkennbar, die Holzverkleidung im Bereich der Aufstockung und am Balkon ist zu überarbeiten, im Dachbereich über dem Balkon fehlen bereits einige Bretter der Holzverschalung. |
| Grundrissgestaltung:             | gemäß vorliegenden Grundrissen vom 16.04.1970 zweckmäßig, für das Baujahr zeittypisch                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| wirtschaftliche Wertminderungen: | soweit von außen erkennbar fehlende Wärmedämmung an der Fassade                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

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

|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| besondere Bauteile:       | soweit von der Ludwigstraße erkennbar Balkon                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Besonnung und Belichtung: | soweit von der Ludwigstraße erkennbar und lt. vorliegenden Grundrissen vom 16.04.1970 durchschnittlich                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Allgemeinbeurteilung:     | Der bauliche Zustand ist, soweit von außen erkennbar, eher durchschnittlich. Ob bzw. inwieweit Bauschäden oder Baumängel vorliegen, konnte aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht beurteilt werden. Soweit von außen erkennbar wurden am Gebäude augenscheinlich keine wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Ob oder inwieweit das Gebäude bezüglich des energetischen Verhaltens den Anforderungen, wie sie das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (GEG) fordert, entspricht, konnte nicht geprüft werden. Um die Energieeffizienzklasse abschließend zu bestimmen, wird die Erstellung eines Energieausweises empfohlen. |

#### 4.3 angebaute Garage (mit Lagerraum)

Zum Bewertungsobjekt gehört eine, an das Einfamilienwohnhaus angebaute Garage (2 Stellplätze möglich, lt. Auskunft beim Ortstermin bisher als Garage und Lager-/Heizungsraum genutzt). Planunterlagen liegen nicht vor, lt. Auskunft der Kreisverwaltung Südwestpfalz am 07.01.2026 ca. Baujahr 1987. Der I-geschossige, massive Flachdachanbau mit einem Rolltor und mit einem zweiflügeligen Holztor wurde soweit bekannt bisher als Garage und als Lager-/Heizungsraum genutzt. Ein Teilbereich des Garagendachs wurde, soweit von der Ludwigstraße erkennbar, nachträglich als überdachter und mit einer Holzverschalung umschlossene Terrasse vom OG genutzt. Für diese Bewertung bleibt diese Flachdachterrasse ohne Wertansatz.

#### 4.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, befestigte Stellplatzfläche vor der Garage im Wohngebäude. Der rückwärtige Gartenbereich war nicht einsehbar, lt. Auskunft beim Ortstermin ist eine einfache Gartenanlage vorhanden.

## 5 Ermittlung des Verkehrswerts

### 5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem **Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und angebauter Einzelgarage bebaute Grundstück** in **66969 Lemberg, Ludwigstr. 18** zum Wertermittlungstichtag **29.12.2025** ermittelt.

Grundstücksdaten:

|           |           |                    |
|-----------|-----------|--------------------|
| Grundbuch | Blatt     | lfd. Nr.           |
| Lemberg   | 3033      | 2                  |
| Gemarkung | Flurstück | Fläche             |
| Lemberg   | 3052/9    | 316 m <sup>2</sup> |

### 5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

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

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

### 5.3 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt (mittlere Lage) Bodenrichtwert beträgt **40,00 €/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)          | = | 1.000,00 m <sup>2</sup> |

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

|                                |   |                    |
|--------------------------------|---|--------------------|
| Wertermittlungstichtag         | = | 29.12.2025         |
| Entwicklungszustand            | = | baureifes Land     |
| Art der baulichen Nutzung      | = | MI (Mischgebiet)   |
| abgabenrechtlicher Zustand     | = | frei               |
| Anzahl der Vollgeschosse (ZVG) | = | II                 |
| Bauweise                       | = | offen              |
| Grundstücksfläche (f)          | = | 316 m <sup>2</sup> |

**Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks**

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag **29.12.2025** 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<br>(Ausgangswert für weitere Anpassung)   | = | 40,00 €/m <sup>2</sup> |             |

| <b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b> |                     |                      |                  |             |
|----------------------------------------------------|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
|                                                    | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag                                           | 01.01.2024          | 29.12.2025           | × 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                               |                  |                  | = 40,00 €/m <sup>2</sup> |    |
| Fläche (m <sup>2</sup> )                                                                   | 1000             | 316              | × 1,117                  | E2 |
| Entwicklungsstufe                                                                          | baureifes Land   | baureifes Land   | × 1,000                  |    |
| Vollgeschosse                                                                              | II               | II               | × 1,000                  |    |
| Bauweise                                                                                   | offen            | offen            | × 1,000                  |    |
| vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert                     |                  |                  | = 44,68 €/m <sup>2</sup> |    |

| <b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>                 |   |                                       | Erläuterung |
|------------------------------------------------------------|---|---------------------------------------|-------------|
| objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | = | 44,68 €/m <sup>2</sup>                |             |
| Fläche                                                     | × | 316 m <sup>2</sup>                    |             |
| beitragsfreier Bodenwert                                   | = | 14.118,88 €<br><u>rd. 14.100,00 €</u> |             |

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungstichtag 29.12.2025 insgesamt 14.100,00 €.

### 5.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

#### E1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag ist laut Auskunft des örtlich zuständigen Gutachterausschusses nicht erforderlich, eine aktuelle Auswertung zu Bodenrichtwertveränderungen zum Bewertungstichtag 29.12.2025 liegen aktuell noch nicht vor.

#### E2

Grundsätzlich gilt: Je kleiner eine Grundstücksfläche ist, umso geringer ist der absolute Bodenwert. Damit steigt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen höheren 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 (1.000 m²) auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks (316 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 |
|-------------------------|-----------|-------------|
| <b>Bewertungsobjekt</b> | 316,00    | 1,050       |
| <b>Vergleichsobjekt</b> | 1.000,000 | 0,940       |

**Anpassungsfaktor** =  $\text{Koeffizient}(\text{Bewertungsobjekt}) / \text{Koeffizient}(\text{Vergleichsobjekt}) = 1,117$

## 5.4 Sachwertermittlung

### 5.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

## 5.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

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

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) 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.

## 5.4.3 Sachwertberechnung

| Gebäudebezeichnung                                                           |   | Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung | angebaute Garage (mit Lagerraum) |
|------------------------------------------------------------------------------|---|--------------------------------------|----------------------------------|
| Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)                                    | = | 734,00 €/m² BGF                      | 485,00 €/m² BGF                  |
| Berechnungsbasis                                                             |   |                                      |                                  |
| • Brutto-Grundfläche (BGF)                                                   | x | 380,00 m²                            | 45,00 m²                         |
| Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010 | = | 278.920,00 €                         | 21.825,00 €                      |
| Baupreisindex (BPI) 29.12.2025 (2010 = 100)                                  | x | 189,6/100                            | 189,6/100                        |
| Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag       | = | 528.832,32 €                         | 41.380,20 €                      |
| Regionalfaktor                                                               | x | 1,000                                | 1,000                            |
| Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag         | = | 528.832,32 €                         | 41.380,20 €                      |
| Alterswertminderung                                                          |   |                                      |                                  |
| • Modell                                                                     |   | linear                               | linear                           |
| • Gesamtnutzungsdauer (GND)                                                  |   | 80 Jahre                             | 60 Jahre                         |
| • Restnutzungsdauer (RND)                                                    |   | 38 Jahre                             | 22 Jahre                         |
| • prozentual                                                                 |   | 52,50 %                              | 63,33 %                          |
| • Faktor                                                                     | x | 0,475                                | 0,3667                           |
| Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten    | = | 251.195,35 €                         | 15.174,12 €                      |
| Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)         | + | 750,00 €                             | 0,00 €                           |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen                                   | = | 251.945,35 €                         | 15.174,12 €                      |

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)

267.119,47 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

+ 13.355,97 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

= 280.475,44 €

beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)

+ 14.100,00 €

vorläufiger Sachwert

= 294.575,44 €

Sachwertfaktor

x 0,75

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge

- 0,00 €

marktangepasster vorläufiger Sachwert

= 220.931,58 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- 122.011,95 €

Sachwert

= 98.919,63 €

rd. 98.900,00 €

#### 5.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

##### Berechnungsbasis

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

bei der BGF z. B.

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

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: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung**

##### Ermittlung des Gebäudestandards:

| Bauteil                         | Wägungsanteil<br>[%] | Standardstufen |        |        |       |       |
|---------------------------------|----------------------|----------------|--------|--------|-------|-------|
|                                 |                      | 1              | 2      | 3      | 4     | 5     |
| Außenwände                      | 23,0 %               |                | 1,0    |        |       |       |
| Dach                            | 15,0 %               |                | 0,7    | 0,3    |       |       |
| Fenster und Außentüren          | 11,0 %               |                |        | 1,0    |       |       |
| Innenwände und -türen           | 11,0 %               |                |        | 1,0    |       |       |
| Deckenkonstruktion und Treppen  | 11,0 %               |                |        | 1,0    |       |       |
| Fußböden                        | 5,0 %                |                |        | 1,0    |       |       |
| Sanitäreinrichtungen            | 9,0 %                |                |        | 1,0    |       |       |
| Heizung                         | 9,0 %                |                |        | 1,0    |       |       |
| Sonstige technische Ausstattung | 6,0 %                |                |        | 1,0    |       |       |
| insgesamt                       | 100,0 %              | 0,0 %          | 33,5 % | 66,5 % | 0,0 % | 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 2                        | einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)                                                               |
| 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 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                                                                      |
| <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                                                                                |
| <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:****Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung**

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise: freistehend

Gebäudetyp: EG, OG, nicht unterkellert, nicht ausgebautes DG

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

| Standardstufe                                | tabellierte<br>NHK 2010<br>[€/m² BGF] | relativer<br>Gebäudestandardanteil<br>[%] | relativer<br>NHK 2010-Anteil<br>[€/m² BGF] |
|----------------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------------|
| 1                                            | 620,00                                | 0,0                                       | 0,00                                       |
| 2                                            | 690,00                                | 33,5                                      | 231,15                                     |
| 3                                            | 790,00                                | 66,5                                      | 525,35                                     |
| 4                                            | 955,00                                | 0,0                                       | 0,00                                       |
| 5                                            | 1.190,00                              | 0,0                                       | 0,00                                       |
| gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 756,50 |                                       |                                           |                                            |
| gewogener Standard = 2,7                     |                                       |                                           |                                            |

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

**Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren**

|                                                                      |     |                 |
|----------------------------------------------------------------------|-----|-----------------|
| gewogene, standardbezogene NHK 2010                                  |     | 756,50 €/m² BGF |
| sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren                           |     |                 |
| • nur tlw. wohnwirtschaftlicher Ausbau des EG und einseitig angebaut | ×   | 0,960           |
| <b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude</b>                            | =   | 726,24 €/m² BGF |
|                                                                      | rd. | 726,00 €/m² BGF |

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

| Bauteil   | Wägungsanteil<br>[%] | 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<br>NHK 2010<br>[€/m² BGF] | relativer<br>Gebäudestan-<br>dardanteil<br>[%] | relativer<br>NHK 2010-Anteil<br>[€/m² 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.

|                                           |     |                 |
|-------------------------------------------|-----|-----------------|
| <b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude</b> | =   | 485,00 €/m² BGF |
|                                           | rd. | 485,00 €/m² 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 schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

| Bezeichnung                            | Zeitwert |
|----------------------------------------|----------|
| Besondere Bauteile (Einzelaufstellung) |          |
| Balkon                                 | 750,00 € |
| Besondere Einrichtungen                | 0,00€    |
| Summe                                  | 750,00 € |

### 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: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (267.119,47 €) u.a. Haus- und Grundstücksanschlüsse, befestigte Hoffläche, einfache Gartenanlage | 13.355,97 €                      |
| Summe                                                                                                                                                                 | 13.355,97 €                      |

### 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 Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

Das (gemäß Bauakte) ca. 1969 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 8 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

| Modernisierungsmaßnahmen<br>(vorrangig in den letzten 15 Jahren)  | Maximale<br>Punkte | Tatsächliche Punkte        |                           | Jahr | Begründung |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------------------|---------------------------|------|------------|
|                                                                   |                    | Durchgeführte<br>Maßnahmen | Unterstellte<br>Maßnahmen |      |            |
| Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung            | 4                  | 0,0                        | 1,0                       |      |            |
| Modernisierung der Fenster und Außentüren                         | 2                  | 0,0                        | 2,0                       |      |            |
| Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) | 2                  | 0,0                        | 1,0                       |      |            |
| Modernisierung der Heizungsanlage                                 | 2                  | 0,0                        | 2,0                       |      |            |
| 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                        | 0,0                       |      |            |
| Summe                                                             |                    | 0,0                        | 8,0                       |      |            |

Ausgehend von den 8 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1969 = 56 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 56 Jahre =) 24 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 38 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1983.

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

Die (gemäß Auskunft Kreisverwaltung Südwestpfalz) ca. 1987 errichtete Doppelgarage wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

Unter Berücksichtigung der Baukonstruktion und des baulichen Zustands wurde eine Restnutzungsdauer von 22 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 2 (Zuordnung für Gemarkung Lemberg) mit einem Bodenwertniveau 40 €/m<sup>2</sup> bis 150 €/m<sup>2</sup>, im Durchschnitt 80 €/m<sup>2</sup> und einem vorläufigen Sachwert von 300.000 € ergibt sich ein Sachwertfaktor von 0,87, hier interpoliert von 0,81. Im Juni 2025 hat der Obere Gutachterausschuss eine Zwischenauswertung zur aktuellen Marktentwicklung für Sachwertfaktoren veröffentlicht. Der Obere Gutachterausschuss empfiehlt, die im Landesgrundstücksmarktbericht 2025 (LGMB 2025) zum Stichtag 01.01.2024 veröffentlichten Sachwertfaktoren für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke mit den ermittelten Zu- oder Abschlägen für den Stichtag 01.01.2025 zu versehen, auch wenn einige der Anpassungen keine merkliche Signifikanz haben. Der neu ausgewertete Sachwertfaktor zum Stichtag 01.01.2025 im Marktsegment 1 (Bodenwertniveau 45 €/m<sup>2</sup>) liegt bei einem vorläufigen Sachwert von 300.000 € bei -0,02 niedriger. Unter Berücksichtigung des vorhandenen Bodenwertniveaus, dem vorläufigen Sachwert und sonstigen Objekteigenschaften sowie der aktuellen Marktsituation wurde ein Faktor von 0,75 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                                                                                      | -10.000,00 €            |
| • Wohngebäude und Garage Fassade Feuchtigkeits- und Putzschäden                                 | -7.500,00 €             |
| • Schäden an der Außenanlage/Setzungen befestigte Hoffläche                                     | -2.500,00 €             |
| Unterstellte Modernisierungen                                                                   | -81.800,00 €            |
| • Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung (vgl. Modernisierungsmaßnahmen)                          | -81.800,00 €            |
| Sonstige Rechte und Belastungen                                                                 | -3.500,00 €             |
| • unregelmäßige Grenzbebauung                                                                   | -3.500,00 €             |
| Weitere Besonderheiten                                                                          | -26.711,95 €            |
| • prozentuale Schätzung: Risikoabschlag fehlende Innenbesichtigung<br>-10,00 % von 267.119,47 € |                         |
| <b>Summe</b>                                                                                    | <b>-122.011,95 €</b>    |

**Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung“**

**Modernisierungskosten u.ä:**

|                                                                                                                    |                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 8,00 Modernisierungspunkten) | 735,00 €/m²    |
| Wohn-/Nutzfläche                                                                                                   | × 164,00 m²    |
| Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]                                        | = 120.540,00 € |
| 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                                                                     | = 120.540,00 € |
| Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)                                                                                    | × 0,85         |
| regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt                                                   | = 102.459,00 € |
| gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) x Rf(Ik)                           | = 102.459,00 € |
| relative regionalisierte Neubaukosten                                                                              | 2.372,00 €/m²  |
| Wohn-/Nutzfläche                                                                                                   | × 164,00 m²    |
| regionalisierte Neubaukosten HK                                                                                    | = 389.008,00 € |
| relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(Ik) / HK                           | 0,26           |
| Erstnutzungsfaktor                                                                                                 | 1,25           |

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

|                                         |        |                            |               |
|-----------------------------------------|--------|----------------------------|---------------|
| GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert x | NS     | x (Erstnutzungsfaktor – 1) |               |
| GEZ = 220.931,58 €                      | x 0,26 | x (1,25 – 1)               | = 14.360,55 € |

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

|                                                                  |                    |
|------------------------------------------------------------------|--------------------|
| eingesparte Schönheitsreparaturen                                | 96,00 €/m²         |
| Wohn-/Nutzfläche                                                 | × 164,00 m²        |
| Kostenanteil                                                     | × 8,0 Pkte/20 Pkte |
| Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen | = 6.297,60 €       |

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

|                                                                                         |            |                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------------|
| gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen $([a] + [b]) \times Rf(Ik)$ | –          | 102.459,00 €        |
| Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung         | +          | 14.360,55 €         |
| Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen                        | +          | 6.297,60 €          |
| Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u.ä. $[g]$                   | –          | 0,00 €              |
| sonstige zustandsbedingte Werteeinflüsse (Neuvermietungsaufwand etc.) $[h]$             | –          | 0,00 €              |
| <b>Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. <math>[i]</math></b>    | =          | –81.800,85 €        |
|                                                                                         | <b>rd.</b> | <b>–81.800,00 €</b> |

Zur Information:  $k_{IM} = \text{Werteinfluss IM } [i] / IKg$ ; mit  $IKg = (([a] + [b]) \times Rf(Ik)) + [g] + [h] = 0,798$

## 5.5 Ertragswertermittlung

### 5.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

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

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

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

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „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.

### 5.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

#### Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

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

#### Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

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

#### Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am 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-

ungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungssaus 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.

### 5.5.3 Ertragswertberechnung

| Gebäudebezeichnung                   | Mieteinheit |              | Fläche<br>(m <sup>2</sup> ) | Anzahl<br>(Stk.) | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete   |                  |                 |
|--------------------------------------|-------------|--------------|-----------------------------|------------------|-----------------------------------------|------------------|-----------------|
|                                      | lfd. Nr.    | Nutzung/Lage |                             |                  | (€/m <sup>2</sup> )<br>bzw.<br>(€/Stk.) | monatlich<br>(€) | jährlich<br>(€) |
| Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung | 1           | Wohnung EG   | 59,00                       |                  | 6,20                                    | 365,80           | 4.389,60        |
|                                      | 2           | Wohnung OG   | 105,00                      |                  | 5,25                                    | 551,25           | 6.615,00        |
| Garage im Gebäude                    | 3           | Garage       |                             | 1,00             | -                                       | 40,00            | 480,00          |
| Garage, angebaut                     | 4           | Garage/Lager |                             | 1,00             | -                                       | 45,00            | 540,00          |
| Summe                                |             |              | 164,00                      | 2,00             |                                         | 1.002,05         | 12.024,60       |

Das Objekt ist soweit bekannt im EG durch die Berechtigte des Wohnungsrechts genutzt, das OG vermietet, Angaben zu Miethöhe, Mietdauer u.a. wurden nicht mitgeteilt.

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)                                                   | 12.024,60 €        |
| Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)<br>(vgl. Einzelaufstellung)                                                        | – 3.201,49 €       |
| jährlicher Reinertrag                                                                                                                 | = 8.823,11 €       |
| Reinertragsanteil des Bodens<br>2,50 % von 14.100,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))                             | – 352,50 €         |
| Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen                                                                                 | = 8.470,61 €       |
| Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV)<br>bei LZ = 2,50 % Liegenschaftszinssatz<br>und RND = 38 Jahren Restnutzungsdauer | × 24,349           |
| vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen                                                                           | = 206.250,88 €     |
| beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)                                                                                   | + 14.100,00 €      |
| vorläufiger Ertragswert                                                                                                               | = 220.350,88 €     |
| Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge                                                                                  | – 0,00 €           |
| marktangepasster vorläufiger Ertragswert                                                                                              | = 220.350,88 €     |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale                                                                                       | – 122.011,95 €     |
| Ertragswert                                                                                                                           | = 98.338,94 €      |
| rd.                                                                                                                                   | <u>98.300,00 €</u> |

### 5.5.4 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 Nutzflächenermittlung. 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.)      | 2 Gar. × 47,00 €                               | 94,00 €    |
| Instandhaltungskosten |                     |                                                |            |
| Wohnen                | Wohnungen (Whg.)    | 164,00 m <sup>2</sup> × 14,00 €/m <sup>2</sup> | 2.296,00 € |
|                       | Garagen (Gar.)      | 2 Gar. × 106,00 €                              | 212,00 €   |
| Mietausfallwagnis     |                     |                                                |            |
| Wohnen                | 2,0 % vom Rohertrag |                                                | 240,49 €   |
| Summe                 |                     |                                                | 3.201,49 € |

### 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>-Emmission 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 45% bei 2,4%, hier interpoliert bei rd. 2,4. Im Juni 2025 hat der Obere Gutachterausschuss eine Zwischenauswertung zur aktuellen Marktentwicklung für Liegenschaftszinssätze veröffentlicht. Der Obere Gutachterausschuss empfiehlt, die im Landesgrundstücksmarktbericht 2025 (LGMB 2025) zum Stichtag 01.01.2024 veröffentlichten Liegenschaftszinssätze für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke mit den ermittelten Zu- oder Abschlägen für den Stichtag 01.01.2025 zu versehen, auch wenn einige der Anpassungen keine merkliche Signifikanz haben. Bei einer relativen Restnutzungsdauer von 45% ergab sich eine geringe Differenz von -0,04 gegenüber den im Landesgrundstücksmarktbericht mit Stichtag 01.01.2024 veröffentlichten Liegenschaftszinssatz. Unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer, vorhandenen Bodenwertniveaus/Marktsegments und sonstigen Objekteigenschaften wurde ein Liegenschaftszinssatz von rd. 2,5% 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                                                                                      |              | -10.000,00 €            |
| • Wohngebäude und Garage Fassade Feuchtigkeits- und Putzschäden                                 | -7.500,00 €  |                         |
| • Schäden an der Außenanlage/Setzungen befestigte Hoffläche                                     | -2.500,00 €  |                         |
| Unterstellte Modernisierungen                                                                   |              | -81.800,00 €            |
| • Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung (vgl. Modernisierungsmaßnahmen)                          | -81.800,00 € |                         |
| Sonstige Rechte und Belastungen                                                                 |              | -3.500,00 €             |
| • unregelmäßige Grenzbebauung                                                                   | -3.500,00 €  |                         |
| Weitere Besonderheiten                                                                          |              | -26.711,95 €            |
| • prozentuale Schätzung: Risikoabschlag fehlende Innenbesichtigung<br>-10,00 % von 267.119,47 € |              |                         |
| Summe                                                                                           |              | -122.011,95 €           |

## lfd. Nr. 2 des Grundbuchs

### Ermittlung des Werts des Wohnungsrechts für die Berechtigten

#### Umfang und Nachweis des Wohnungsrechts

Auftragsgemäß wurde das im Grundbuch eingetragene lebenslange Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht für die Ehegatten „Namen bekannt“ als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB und für den Überlebenden der beiden allein, wonach diese berechtigt sind, die Wohnung im EG, bestehend aus 2 Zimmern, Küche, Bad und Flur ausschließlich für sich zu benutzen sowie alle zum gemeinschaftlichen Gebrauch der Hausbewohner bestimmten Anlagen und Einrichtungen mitzubutzen, insbesondere die Garage und den Garten, bewertet. Lt. Auskunft beim Ortstermin ist der Berechtigte mittlerweile verstorben, das Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht bezieht sich zum Bewertungsstichtag auf die Ehefrau „Name bekannt“, geb. am

#### Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht

- alleinige Benutzung der Räume im EG (2 Zimmern, Küche, Bad und Flur, lt. Eintragungsbewilligung 64 m<sup>2</sup> Wohnfläche, lt. Wohnflächenberechnung rd. 59 m<sup>2</sup>) und Garagenstellplatz
- Mitbenützung aller zum gemeinsamen Gebrauch der Hausbewohner bestimmten Anlagen und Einrichtungen sowie des Gartens
- das Wohnungsrecht ist lebenslang unentgeltlich

#### Vorgehensweise

Da das Wohnungsrecht als beschränkt persönliche Dienstbarkeit nicht veräußert und nicht vererbt werden kann, gibt es auch keinen gewöhnlichen Geschäftsverkehr für ein Wohnungsrecht. Es macht daher keinen Sinn, den Verkehrswert in Hinblick auf einen fiktiven gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln. Man ermittelt vielmehr den Wert des Wohnungsrechts, der sich für den Berechtigten ergibt. Dieser Wert spielt insbesondere dann eine wesentliche Rolle, wenn das Wohnungsrecht abgelöst werden soll. In diesem Fall ergibt sich der Wert des Wohnungsrechts ähnlich wie der Verkehrswert des belasteten Grundstücks aus dem Barwert der ersparten Miete und zusätzlicher Marktüberlegungen.

Diese Vorgehensweise stimmt auch mit dem Urteil des Oberlandesgerichts Bremen überein, in dem hinsichtlich des Werts des Wohnungsrechts gefordert wird, dass der wirtschaftliche Vorteil, den der Wohnungsberechtigte genießt, ermittelt werden muss, wobei dieser wirtschaftliche Vorteil noch auf seine Erzielbarkeit am (fiktiven) Markt zu überprüfen ist.

Es sei nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei dem nachfolgend angegebenen Wert um den Wert des Wohnungsrechts **für die Wohnungsberechtigte** und ausdrücklich nicht um den Verkehrswert handelt. Zu diskutieren wäre an dieser Stelle, ob es sich um eine klassische Marktanpassung oder vielmehr um das Ergebnis des Ringens um einen Interessenausgleich handelt.

#### Wirtschaftlicher Vorteil

Bei der Bemessung des wirtschaftlichen Vorteils geht man in der Regel von der Frage aus, was der Berechtigte normalerweise, ohne Berücksichtigung des Rechts, für eine vergleichbare Wohnung an Miete aufzubringen hätte. Der wirtschaftliche Vorteil ergibt sich dann aus dem über die Restlaufzeit des Rechts kapitalisierten Betrag, den der Berechtigte weniger zahlt als die marktüblich erzielbare Miete.

#### Marktanpassung

Bezüglich der Marktanpassung gilt, dass bei der Bewertung des Wohnungsrechts in der Regel ein Zuschlag erforderlich ist (anders als beim belasteten Grundstück, bei dem ein Abschlag gemacht wird). Dabei spielt vor allem die für den Berechtigten verbleibende Unsicherheit hinsichtlich der Lebenserwartung eine große Rolle. Auch wenn die gemäß aktueller Sterbetafel durchschnittliche Lebenserwartung letztlich bereits in den Leibrentenbarwertfaktoren berücksichtigt wird, besteht dennoch die Möglichkeit, dass der Berechtigte eines Wohnungsrechts länger lebt als die Statistik dies vorgibt. Insofern handelt es sich nicht um eine Doppelberücksichtigung der Lebenserwartung. Darüber hinaus muss berücksichtigt werden, dass das Wohnungsrecht dem Berechtigten eine wesentlich größere Rechtssicherheit als ein Mietvertrag bietet. Weiter kann dem Berechtigten des Wohnungsrechts nicht

gekündigt werden und er ist vor Mieterhöhungen geschützt. Aus diesen Gründen würde der Berechtigte sicherlich nicht nur die kapitalisierte Miete als fiktiven Preis verlangen, wenn das Wohnungsrecht abgelöst werden soll.

Der Marktanpassungsfaktor bzw. die Anpassung des erwartenden Verhandlungsergebnisses kann niemals genau geschätzt werden. Es ist lediglich möglich, anhand der wertrelevanten Faktoren abzuschätzen, ob der Ausgleich besonders hoch oder besonders niedrig ist. Letztendlich handelt es sich also um eine grobe Schätzung, wobei es ungewiss ist, ob diese dann tatsächlich in der prognostizierten Form eintritt. Dies ist ein weiteres Indiz dafür, dass es sich bei der Bewertung eines Wohnungsrechts keineswegs um die Ermittlung eines Verkehrswerts handeln kann.

Bei der Ermittlung des Werts des Wohnungsrechts sind Marktanpassungszuschläge von rd. 5% bis 25% des wirtschaftlichen Vorteils üblich. Dabei spielt die Ausgestaltung des Wohnungsrechts eine wesentliche Rolle. Handelt es sich um einen normalen Wohnungsrechtsvertrag ohne wesentliche Vor- und Nachteile für den Berechtigten, so orientiert man sich in der Mitte der Bandbreite. Hat der Wohnungsberechtigte erhebliche Vorteile, ist der obere Wert der Bandbreite angemessen. Erhebliche Vorteile können z.B. entstehen, wenn der Wohnungsberechtigte keine Bewirtschaftungskosten zahlt (auch keine Betriebskosten) oder wenn eine Untervermietung möglich ist. In der vorliegenden Bewertung sind keine besonderen Vor- oder Nachteile für die Berechtigte bekannt, daher wurde ein Zuschlag von 15% als sachgerecht erachtet und in Ansatz gebracht.<sup>1</sup>

### **Berechnung des Werts des Wohnungsrechtes für die Berechtigte mit Hilfe des Barwerts einer Leibrente zum Wertermittlungstichtag 29.12.2025**

#### **Ermittlung der ansetzbaren Rentenrate für das Wohnungsrecht**

| Miet-/Nutzeinheit                  | Fläche (m <sup>2</sup> ) | Anzahl (Stk.) | marktüblich erzielbare (Netto-Kalt-) Miete (€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stk.) | marktüblich erzielbare (Netto-Kalt-) Miete monatlich (€) |
|------------------------------------|--------------------------|---------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Wohnung im EG<br>Garage im Gebäude | 59                       | 1             | 6,20<br>40,00                                                                | 365,80<br>40,00                                          |

|                                                                                                                                                        |              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| marktüblich erzielbare monatliche (Netto-Kalt-)Miete insgesamt                                                                                         | 405,80 €     |
| x 12 Monate                                                                                                                                            | x 12         |
| = insgesamt                                                                                                                                            | = 4.869,60 € |
| + jährlich vom Eigentümer zu übernehmende Bewirtschaftungskostenanteile, die üblicherweise vom Mieter getragen werden; sowie Lasten (0 % des Rohwerts) | + 0,00 EUR   |
| = jährlicher Rohwert des Rechts                                                                                                                        | = 4.869,60 € |

<sup>1</sup> Kröll, Ralf/Hausmann, Andrea/Rolf, Andrea: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, Werner Verlag, 5. Auflage 2015  
Heike Schultz Dipl.-Ing. (FH) Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)

**Berechnung des Wohnungsrechtes****Eingaben:**

|                                                                                    |                                                                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| • monatliche Rentenrate                                                            | = 405,80 €                                                                                  |
| • Anzahl der Zahlungen pro Jahr                                                    | = 12                                                                                        |
| • jährliche Rentenrate                                                             | = 4.869,60 €                                                                                |
| • Zahlungsweise                                                                    | = vorschüssig                                                                               |
| • Sterbetafel                                                                      | = 2022/2024 Deutschland insgesamt                                                           |
| Angaben zur Berechtigten:                                                          | Geschlecht = weiblich                                                                       |
| versicherungsmathematisches Alter (x)                                              | = 77 Jahre, Lebenserwartung 11,50 Jahre                                                     |
| • Leibrentenbarwertfaktor für die Berechtigten im Alter x (monatlich, vorschüssig) | = 8,589 (Vervielfältiger für den Kapitalwert Sterbetafel 2022/2024 Statistisches Bundesamt) |

**Barwert der Leibrente** = **41.824,99 €**

**Ausgangsdaten**

|                        |          |
|------------------------|----------|
| eingesparte Miete p.a. | 4.869,60 |
| Alter der Berechtigten | 77 Jahre |
| Liegenschaftszinssatz  | 2,50%    |

**wirtschaftlicher Vorteil**

|                                               |           |
|-----------------------------------------------|-----------|
| eingesparte Miete p.a.                        | 4.869,60  |
| Leibrentenbarwertfaktor                       | 8,589     |
| wirtschaftlicher Vorteil für die Berechtigten | 41.824,99 |

**Marktanpassung**

|                                                                                                 |                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| kapitalisierter wirtschaftlicher Vorteil der Berechtigten                                       | 41.824,99        |
| Marktanpassungsvorschlag (i.d.R. 5-25% des kapitalisierten wirtschaftlichen Vorteils), hier 15% | 6.273,75         |
| <b>Wert des Wohnungsrechtes</b>                                                                 | <b>48.098,74</b> |

**lfd. Nr. 3 des Grundbuchs****Ermittlung des Werts des Vorkaufsrechtes**

Auftragsgemäß wurde das im Grundbuch eingetragene Vorkaufsrecht für den ersten zur Ausübung geeigneten Fall für „Namen bekannt“ und „Namen bekannt“ bewertet. Hinweis: Lt. Auskunft beim Ortstermin ist einer der beiden Berechtigten mittlerweile verstorben.

**Gesetzliche Grundlage des Vorkaufsrechtes**

Das dingliche Vorkaufsrecht ist in den §§ 1094 – 1104 BGB geregelt. Dabei wird auch auf die Vorschriften zum schuldrechtlichen Vorkaufsrecht verwiesen, das in den §§ 463 – 473 BGB normiert ist. Nach § 1094 Abs. 1 BGB kann ein Grundstück "in der Weise belastet werden, dass derjenige, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, dem Eigentümer gegenüber zum Vorkauf berechtigt ist". Das bedeutet, dass der Berechtigte das Recht hat, in einen Kaufvertrag einzutreten, wenn der Eigentümer die Immobilie an einen Dritten verkaufen möchte.

**Auswirkungen eines Vorkaufsrechts auf den Immobilienwert und Verkauf**

Die Gewährung eines Vorkaufsrechts den Weiterverkauf einer Immobilie erschweren, da es den Grundstückswert mindern und die Suche nach einem geeigneten Käufer erschweren kann.

Das Vorkaufsrecht bietet wichtige Schutzfunktionen und Vorteile, vor allem für Mieter, Miterben und die öffentliche Hand. Gleichzeitig kann es jedoch auch Herausforderungen und Nachteile für Verkäufer und nicht vorkaufsberechtigte Käufer einer Immobilie bedeuten. Es verlangsamt den Verkaufsprozess, da Verkäufer den oder die Vorkaufsberechtigte vorab informieren müssen, um die Möglichkeit einzuräumen, vom Vorkaufsrecht Gebrauch zu machen. Es birgt für potenzielle Käufer das Risiko, dass der Kaufvertrag nicht zustande kommt, weil ein Vorkaufsberechtigter sein Recht ausübt. Auch die Belastung des Grundstücks mit Grundpfandrechten wird mitunter komplizierter: So bewerten z. B. Banken das Vorkaufsrecht als Vorlast mit rd. 3 % des Verkehrswerts. In der Verkehrswertermittlung wird das Vorkaufsrecht i.d.R. mit 2% des unbelasteten Verkehrswerts berücksichtigt.

**Ausgangsdaten**

ermittelter, unbelasteter Verkehrswert

98.900,00 €

Vorkaufsrecht 2%

0,02

**Wert des Vorkaufsrechts****1.978,00 €**

## 5.6 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **98.900,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **98.300,00 €**.

Der unbelastete **Verkehrswert** für das mit einem **Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und angebauter Garage** bebaute Grundstück in **66969 Lemberg, Ludwigstr. 18**

Grundstücksdaten:

|           |           |                    |
|-----------|-----------|--------------------|
| Grundbuch | Blatt     | lfd. Nr.           |
| Lemberg   | 3033      | 2                  |
| Gemarkung | Flurstück | Fläche             |
| Lemberg   | 3052/9    | 316 m <sup>2</sup> |

wird zum Wertermittlungsstichtag 29.12.2025 mit rd.

**98.900 €**

in Worten: achtundneunzigtausendneunhundert 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



Thaleischweiler-Fröschen, den 24.01.2026

### 5.6.1 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer 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. 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 18.12.2025) 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

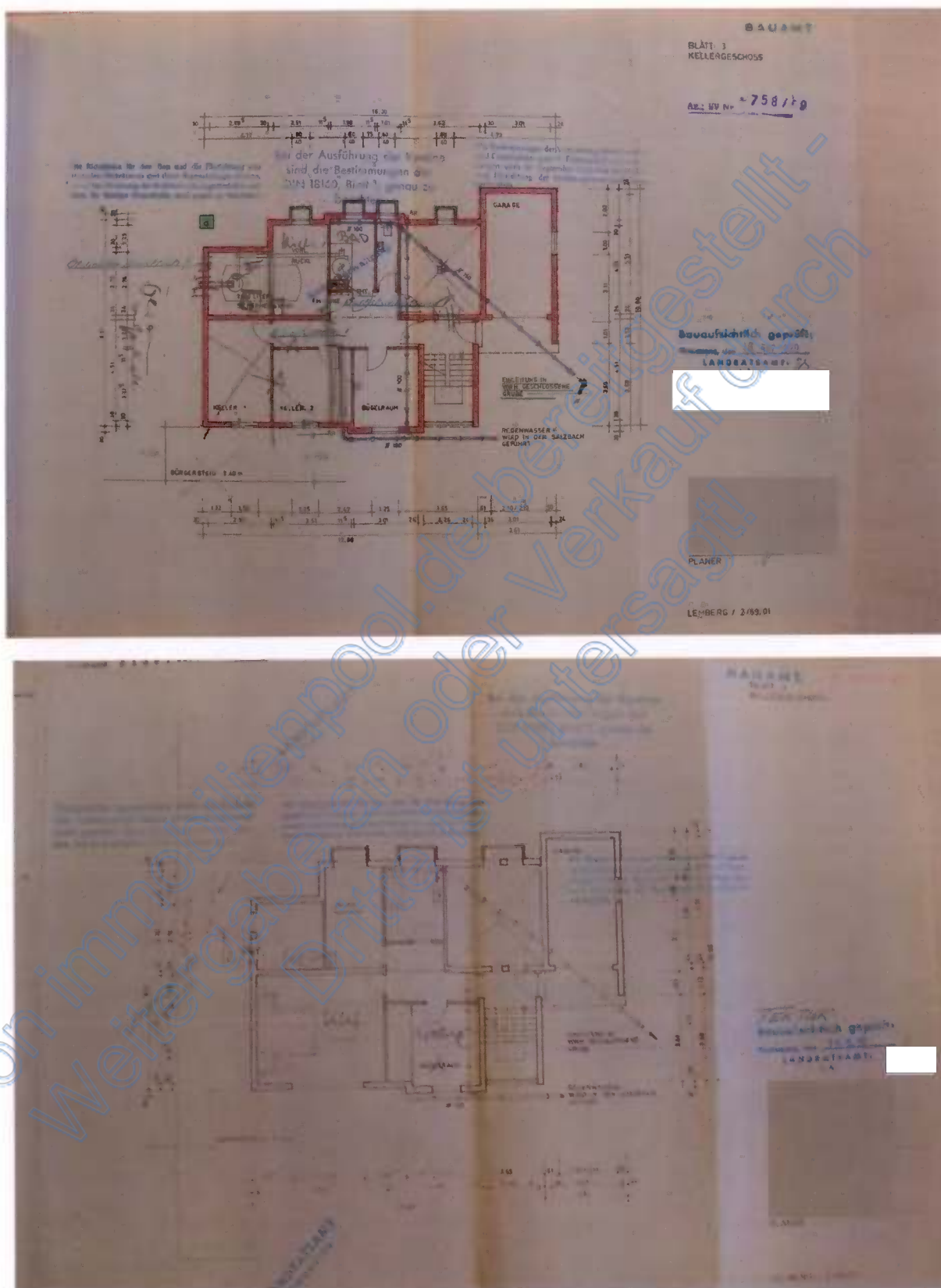
Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!



**Anlage 2**

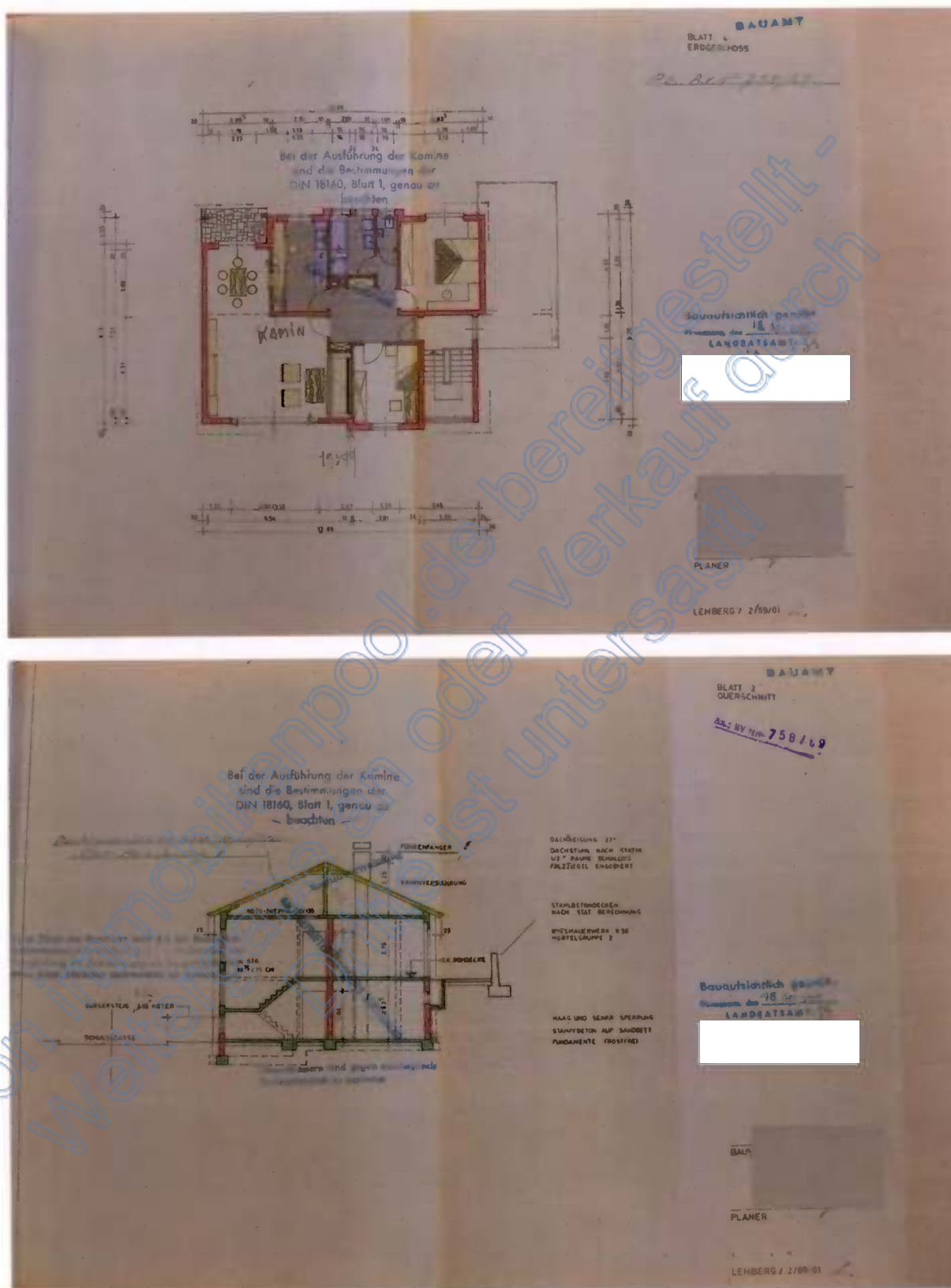
Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

## Anlage 3



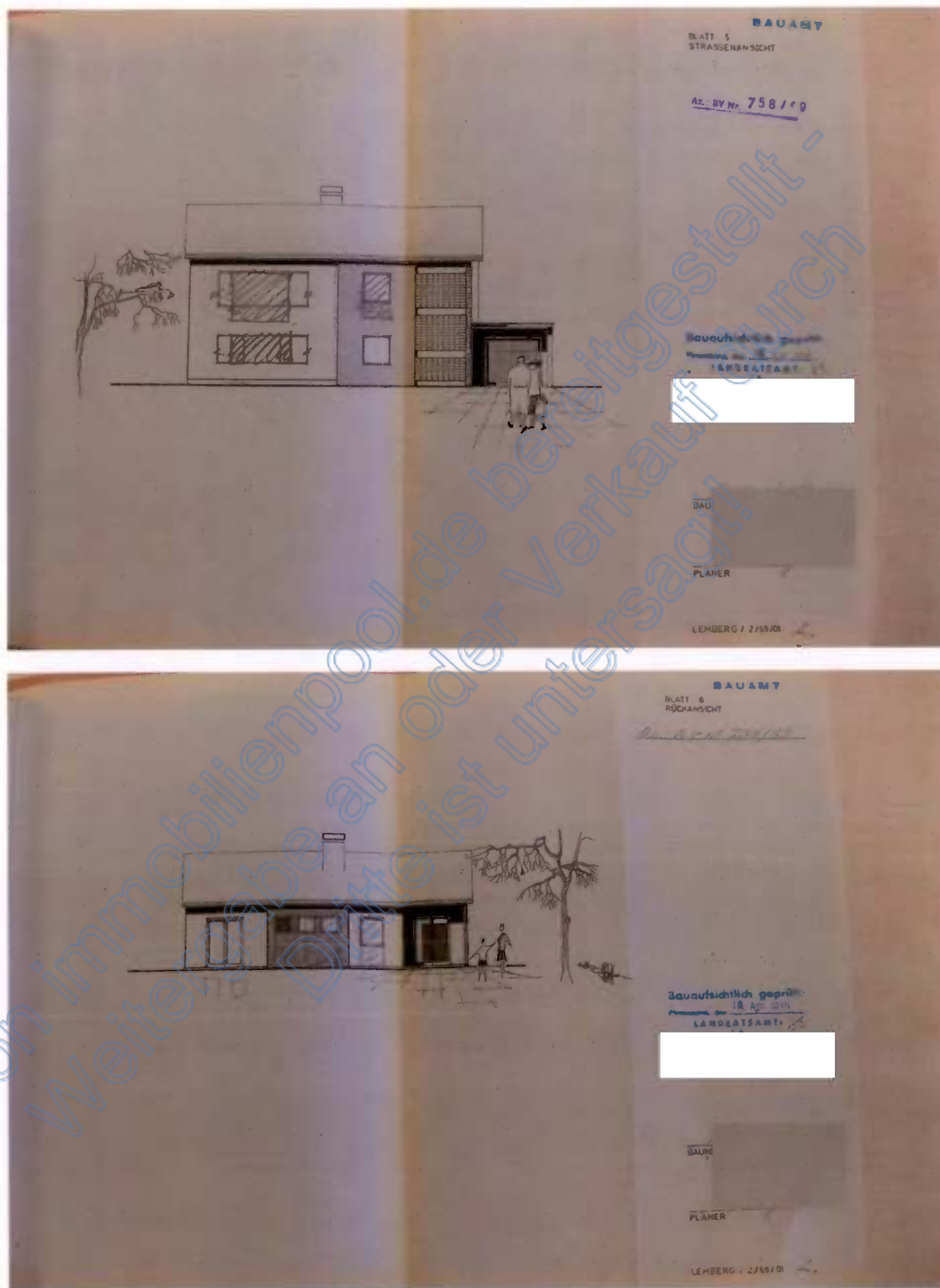
Grundriss EG aus dem Bauantrag "Einfamilienwohnhaus", Ingenieur [redacted] Lemberg, bauaufsichtlich geprüft am 16.04.1970 und Tektur EG, bauaufsichtlich geprüft am 14.10.1970

## Anlage 3



Grundriss OG und Schnitt aus dem Bauantrag "Einfamilienwohnhaus", Ingenieur [redacted] [redacted] Lemberg, bauaufsichtlich geprüft am 16.04.1970

## Anlage 3

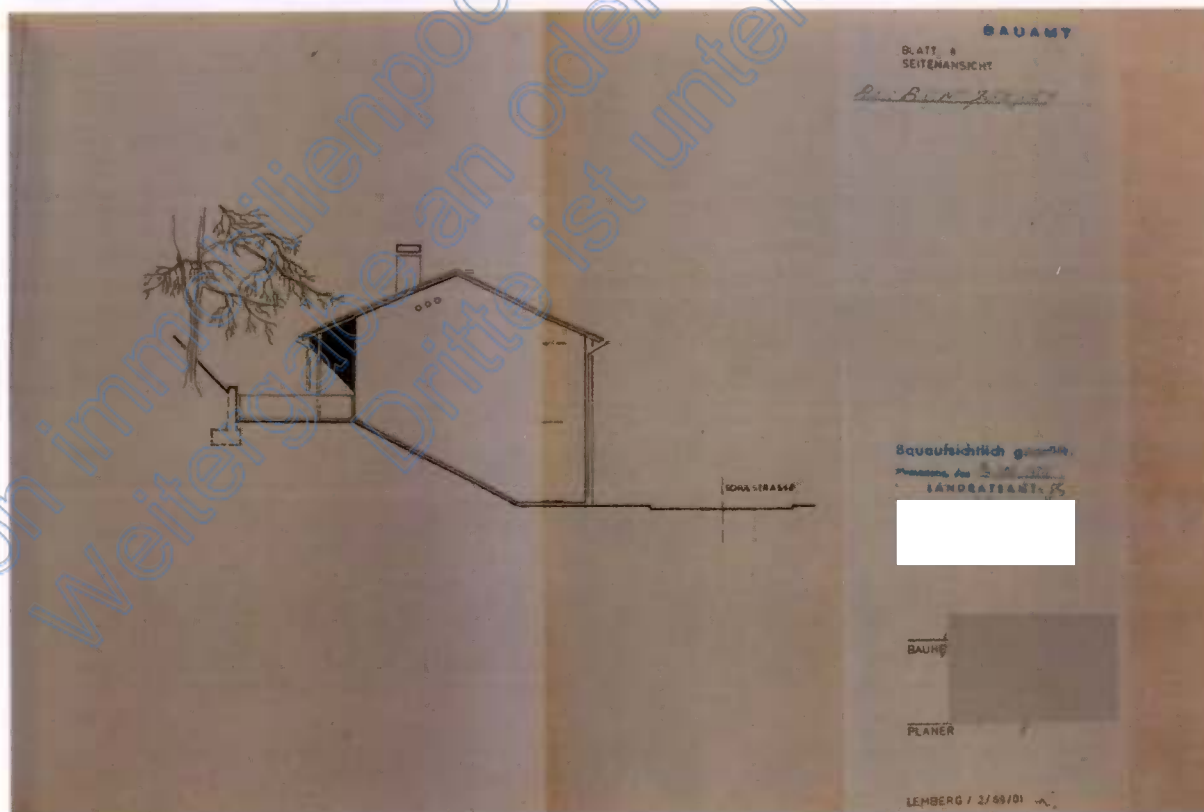


Straßenansicht und Gartenansicht aus dem Bauantrag "Einfamilienwohnhaus", Ingenieur      
Lemberg, bauaufsichtlich geprüft am 16.04.1970

Heike Schultz Dipl.-Ing. (FH) Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)

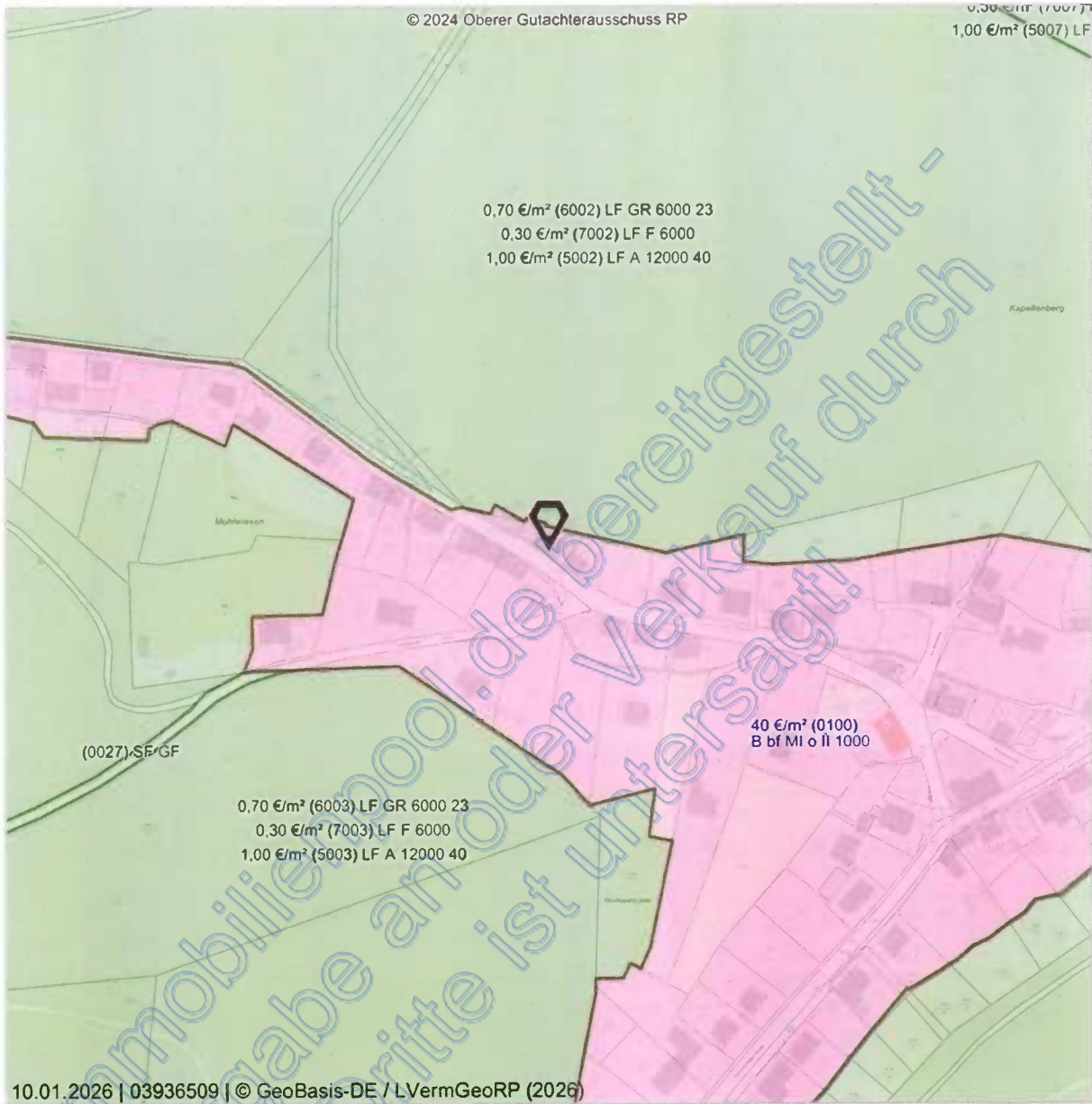
Seite 56

## Anlage 3



Giebelansicht Südost und Giebelansicht Nordwest aus dem Bauantrag "Einfamilienwohnhaus", Ingenieur [redacted] n-  
[redacted] Lemberg, bauaufsichtlich geprüft am 16.04.1970

Anlage 4



Auskunft Bodenrichtwertkarte Rheinland-Pfalz Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz, Koblenz, Stichtag: 01.01.2024, on-geo Transaktion Nr. 03936509 vom 10.01.2026, zur Maßentnahme nicht geeignet

## Anlage 5

## Berechnung der Wohnflächen und der Bruttogrundfläche auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen und Informationen

| Wohnfläche                                  | Länge             | Breite             | Faktor        |                  |
|---------------------------------------------|-------------------|--------------------|---------------|------------------|
| <b>EG</b>                                   |                   |                    |               |                  |
| Diele                                       | 4,26              | 1,01               | 0,97          | 4,17             |
| Diele                                       | 3,12              | 1,00               | 0,97          | 3,03             |
| Bad/WC                                      | 3,12              | 2,01               | 0,97          | 6,08             |
| Küche                                       | 4,01              | 2,51               | 0,97          | 9,76             |
| Schlafen                                    | 4,81              | 4,51               | 0,97          | 21,04            |
| Wohnen                                      | 4,26              | 3,66               | 0,97          | 15,12            |
|                                             |                   |                    | <b>rd.</b>    | <b>59,00</b>     |
| <b>OG</b>                                   |                   |                    |               |                  |
| Diele                                       | 3,12              | 2,51               | 0,97          | 7,60             |
| Diele                                       | 1,26              | 1,00               | 0,97          | 1,22             |
| Eltern                                      | 3,635             | 4,01               | 0,97          | 14,14            |
| Vorraum WC                                  | 1,510             | 1,01               | 0,97          | 1,48             |
| WC                                          | 1,51              | 1,01               | 0,97          | 1,48             |
| Bad                                         | 2,76              | 2,01               | 0,97          | 5,38             |
| Küche                                       | 4,01              | 2,51               | 0,97          | 9,76             |
| Terrasse                                    | 1,25              | 2,51               | 0,25          | 0,78             |
| Essen                                       | 3,00              | 2,885              | 0,97          | 8,40             |
| Wohnen                                      | 6,54              | 4,51               | 0,97          | 28,61            |
| Wohnen abzüglich Versatz                    | -1,65             | 1,00               | 0,97          | -1,60            |
| Kind                                        | 3,51              | 3,01               | 0,97          | 10,25            |
| Wohnraum über Garage                        | 5,51              | 3,01               | 0,97          | 16,09            |
| Balkon                                      | 1,13              | 3,01               | 0,50          | 1,70             |
|                                             |                   |                    | <b>rd.</b>    | <b>105,00</b>    |
| <b>BGF EFH</b>                              | <b>Länge in m</b> | <b>Breite in m</b> | <b>Faktor</b> | <b>BGF in m²</b> |
| EG/OG/DG                                    | 12,69             | 8,71               | 3             | 331,59           |
| EG/OG/DG abzüglich Versatz 1                | -6,70             | 0,30               | 3             | -6,03            |
| EG/OG/DG abzüglich Versatz 2                | -2,50             | 0,30               | 3             | -2,25            |
| EG/OG/DG abzüglich Versatz 3                | -2,985            | 1,55               | 3             | -13,88           |
| EG/OG/DG abzüglich Versatz 4                | -2,385            | 0,30               | 3             | -2,15            |
| EG/OG/DG abzüglich Versatz 5                | -3,95             | 0,30               | 3             | -3,55            |
| EG/OG/DG Anbau (im EG Garage, im OG Wohnen) | 7,12              | 3,55               | 3             | 75,83            |
|                                             |                   |                    | <b>rd.</b>    | <b>380,00</b>    |
| <b>BGF Garage</b>                           | <b>Länge in m</b> | <b>Breite in m</b> | <b>Faktor</b> | <b>BGF in m²</b> |
| EG                                          | ca. 9,00          | 5,00               | 1             | 45,00            |
|                                             |                   |                    | <b>rd.</b>    | <b>45,00</b>     |

\* Planunterlagen aus dem Bauantrag "Einfamilienwohnhaus", Ingenieur , Lemberg, bauaufsichtlich geprüft am 16.04.1970 und Tektur EG, bauaufsichtlich geprüft am 14.10.1970 lagen vor. Die Grundrisse stimmen tlw. nicht mit den Gegebenheiten vor Ort überein. Die angebaute Einzelgarage wurde nachträglich aufgestockt, der Bereich wird lt. Aussage beim Ortstermin als Wohnraum von der Wohnung im OG genutzt. Planunterlagen zur seitlich angebauten Garage und Lager lagen nicht vor. 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 Nordwesten in die Ludwigstraße



Blick nach Südosten in die Ludwigstraße

Blick von der Ludwigstraße auf das Einfamilien-  
wohnhaus mit Einliegerwohnung im EGBlick von der Ludwigstraße auf das Einfamilien-  
wohnhaus und Einzelgarage im Wohngebäude

## Anlage 6



Blick auf den Hauseingangsbereich



Blick auf die befestigte Hoffläche vor der Einzelgarage



Detail Setzungen im Betonverbundsteinpflaster der befestigte Hoffläche vor der Einzelgarage



Blick von der Ludwigstraße auf die angebaute Garage

## Anlage 6



Blick von der Ludwigstraße auf die angebaute Garage und das Einfamilienwohnhaus



Detail Putzschäden an der angebauten Garage

## Anlage 6



Blick von der Ludwigstraße auf das Einfamilienhaus und Garage



Blick von der Ludwigstraße auf das Einfamilienhaus und Garage



Blick von der Ludwigstraße auf die angebaute Flachdachgarage mit Lagerraum