

MS ImmoWert – Immobilienbewertung ° Rappoltsweilerstr. 22 ° D-76829 Landau

Amtsgericht
Ludwigshafen am Rhein
Wittelsbachstraße 10
D-67061 Ludwigshafen

Marco Schrenk

gem. ISO/IEC 17024 zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter (S)
Dipl. Immobilienwirt (DIA)

Mobil +49 163-3238544
Fax +49 322-24195374
E-Mail: MS@MS-ImmoWert.de
web: www.MS-ImmoWert.de

Datum: 07.01.2026
AZ.: 2025-0053

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück
in 67122 Altrip, Römerstraße 57



Der **Verkehrswert** wurde zum
Wertermittlungstichtag **18.12.2025 (=Qualitätsstichtag)**
ermittelt mit rd.
641.000,00 EUR
(Bewertung nach dem äußeren Anschein)

Az. des Gerichts: **3 K 65/25**

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 50 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 9 Seiten.
Das Gutachten wurde in einer Ausfertigung erstellt..

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage (Makrolage)	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	11
2.2	Gestalt und Form	12
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	12
2.4	Privatrechtliche Situation	12
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	13
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	13
2.5.2	Bauplanungsrecht	13
2.5.3	Bauordnungsrecht	13
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	13
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	14
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	14
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	15
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	15
3.2	Wohn- und Geschäftshaus	15
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	15
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	15
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	16
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	16
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	16
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	16
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	17
3.3	Außenanlagen	17
4	Ermittlung des Verkehrswerts	18
4.1	Grundstücksdaten	18
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	18
4.3	Bodenwertermittlung	19
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	20
4.4	Ertragswertermittlung	21
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	21
4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	21
4.4.3	Ertragswertberechnung	24
4.4.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	25
4.5	Sachwertermittlung	30
4.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	30
4.5.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	30
4.5.3	Sachwertberechnung	33
4.5.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	33
4.6	Verkehrswert	38
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	40
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	40
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	40
5.3	Verwendete fachspezifische Software	40
6	Verzeichnis der Anlagen	41

Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus (Gastronomie)
Objektadresse:	Römerstraße 57 67122 Altrip
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Altrip, Blatt 1668, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Altrip, Flurstück 91, Fläche 450 m²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Ludwigshafen am Rhein vom 20.10.2025 ist zur Vorbereitung des Versteigerungstermins der Verkehrswert des Beschlagnahmeobjekts zu schätzen.
Wertermittlungsstichtag:	18.12.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	18.12.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 18.12.2025 wurden die Prozessparteien durch Einwurfeinschreiben vom 04.12.2025 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Es konnte lediglich eine Außenbesichtigung vorgenommen werden. Hinsichtlich der vorherrschenden Ausstattung und des allgemeinen Zustands konnte das Bewertungsobjekt von innen nicht besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige Herr Marco Schrenk
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • Grundbuchauszug vom 17.07.2025 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Liegenschaftskarte 1:1.000 vom 27.10.2025 • Grundriss Schnitte Ansichten aus der Bauakte • Altlastenauskunft vom 04.11.2025 • Baulastenauskunft vom 27.10.2025 • Auszug aus der Bodenrichtwertkarte vom 27.10.2025 • Kehr- u. Messbescheinigung vom 31.07.2025 • Auskunft zum Planungsrecht vom 04.11.2025 • Erschließungskostenbescheinigung vom 27.10.2025

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Genereller Hinweis:

Das Grundstück konnte nicht begangen werden; die baulichen Anlagen waren zum Wertermittlungsstichtag nicht zugänglich, der Ausbaugrad sowie die Ausstattung und der Zustand des Gebäudes sind dem Unterzeichner daher nicht bekannt. Der Versuch, eine Innenbesichtigung durchzuführen, scheiterte aufgrund des Nichterscheinsens der Parteien/Eigentümer, die den Zutritt hätten gewähren können. Die Wertermittlung stützt sich daher überwiegend auf den äußeren Eindruck sowie die greifbaren Unterlagen und ist folglich mit einem deutlichen Risiko behaftet.

Die fehlende Innenbesichtigung wurde mit einem Sicherheitsabschlag auf den Ertragswert in Höhe von **72.000,- €** gewürdigt.

Ermittlung des Baujahres

Die Bauakte beginnt mit Aufzeichnungen zu Umbaumaßnahmen aus dem Jahr 1957, es ist jedoch von einem früheren Entstehungsdatum der Kernsubstanz auszugehen. Sachverständig wird das ursprüngliche Baujahr auf ca. 1920 geschätzt.

Genehmigungssituation gem. Bauakte:

Die Einsichtnahme in die Bauakte ergab ein uneinheitliches Bild bezüglich der genehmigten Nutzung und des tatsächlichen Ausbaustandes:

Planungsstand 1995: Die Planunterlagen sahen im Erdgeschoss eine gewerbliche Nutzung (Gastronomie), im Obergeschoss zwei Wohnungen, im Dachgeschoss zwei Wohnungen sowie im Spitzboden (2. DG) eine weitere Wohnung vor (insgesamt 5 Wohneinheiten).

Baugenehmigung 2008: Hier wurde die Planung von 1995 grundsätzlich übernommen und um den Anbau von Balkonen ergänzt.

Aus dem Schriftverkehr der Bauaufsichtsbehörde (u.a. Bauordnungsverfügung / Anhörung wegen „Bauen ohne Baugenehmigung“) geht hervor, dass bei einer Ortsbesichtigung am 04.07.2014 Abweichungen festgestellt wurden:

- Im Obergeschoss wurden drei statt der genehmigten zwei Wohnungen festgestellt („weitere Wohneinheit im 1. OG“).
- Im Dachgeschoss wurden zwei Wohnungen registriert.
- Das 2. Dachgeschoss (Spitzboden) war zum damaligen Zeitpunkt nicht ausgebaut.
- Zudem wurde eine Dachterrasse grenzständig errichtet.

Schreiben vom 14.06.2016 bezüglich Dachgeschoss: Unter dem Betreff „Bauantrag: Einbau von 3 Wohnungen in vorh. Dachraum“ (Az. B0800595/0042) dokumentiert die Behörde, dass der Eigentümer geforderte bautechnische Nachweise (u.a. geprüfte Statik, Bewehrungs- und Konstruktionszeichnungen) nicht vorgelegt hat.

Schreiben vom 12.09.2016 bezüglich 1. OG und Dachterrasse: Unter dem Betreff „Bauen ohne Baugenehmigung“ (Az. V1410152/0009) bezieht sich die Behörde auf die Feststellungen der Ortsbesichtigung vom 04.07.2014. Moniert werden die ohne Genehmigung errichtete zusätzliche Wohneinheit im 1. OG sowie die grenzständige Dachterrasse.

Die Bauakte enthält zu diesen Punkten keine Hinweise, die eine Erledigung dieser Verfahren belegen, weshalb ein Risikoabschlag in den Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) berücksichtigt wird für etwaige Nachgenehmigungs- u. Rückbaukosten.

Ermittlung der Wohn- u. Nutzflächen:

Als Basis zur Ermittlung der Wohn- u. Nutzflächen wird auf die Wohn- u. Nutzflächenberechnung aus der

Bauakte von Juli 1990 zurückgegriffen, in dieser Flächenermittlung wurden zwei Wohnungen im Obergeschoss sowie zwei Wohnungen im Dachgeschoss wiedergegeben, was nach den vorgenannten Ausführung nicht den aktuellen Gegebenheiten im Obergeschoss wiedergibt (3 Wohnungen), jedoch mangels anderweitiger Informationen und Unterlagen zur Ermittlung der Wohnfläche als beste Datengrundlage dient.

Außengastronomie

Im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie durch Abgleich mit der amtlichen Liegenschaftskarte (Flurstück 91 der Gemarkung Altrip) wurde festgestellt, dass die nördlich an das Bewertungsgrundstück angrenzende Außenfläche gastronomisch genutzt wird. Dieser Bereich ist fest eingefriedet und der Gastronomieeinheit im Erdgeschoss funktional zugeordnet. Die genutzte Fläche befindet sich jedoch außerhalb der katastermäßigen Grenzen des Bewertungsgrundstücks und liegt augenscheinlich auf öffentlichem Grund.

Dem Sachverständigen liegt keine vertragliche Vereinbarung (z. B. Pachtvertrag, Gestattungsvertrag oder straßenrechtliche Sondernutzungserlaubnis) mit der Gemeinde Altrip bzw. dem Eigentümer des betroffenen Flurstücks vor.

Aufgrund der fehlenden rechtlichen Sicherung wird der auf diese Außenfläche entfallende Ertragsanteil (Pachtwert der Außenplätze) als nicht nachhaltig eingestuft. Der marktübliche Rohertrag wird ausschließlich auf Basis der auf dem Bewertungsgrundstück befindlichen Flächen angesetzt. Ein eventueller Mehrertrag durch die Außenbewirtschaftung bleibt im Ertragswertansatz unberücksichtigt.

Maßgaben des Auftraggebers:

Im Gutachten soll darüber berichtet werden:

- a) Über die Verkehrs- und Geschäftslage
siehe Ziff. 2.1 „Lage“
- b) Über den baulichen Zustand und etwa anstehende Reparaturen
siehe Ziff. 3 „Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen“
- c) Ob Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen vorliegen
siehe Ziff. 2.5 „öffentlich-rechtliche Situation“
- d) Ob Verdacht auf Hausschwamm vorliegt
nicht feststellbar

Dem Gutachten sind beizufügen:

- a) Einige Fotos der Gebäude oder Örtlichkeiten
siehe Anlage 5 „Fotodokumentation“
- b) Einfach Lage- und Gebäudepläne
siehe Anlage 1 „Liegenschaftskarte“ und Anlage 2 „Grundriss, Schnitte u. Ansichten“
- c) Wohnungsgrundrisse
siehe Anlage 2 „Grundriss, Schnitte u. Ansichten“

Außerdem wird um Feststellung gebeten:

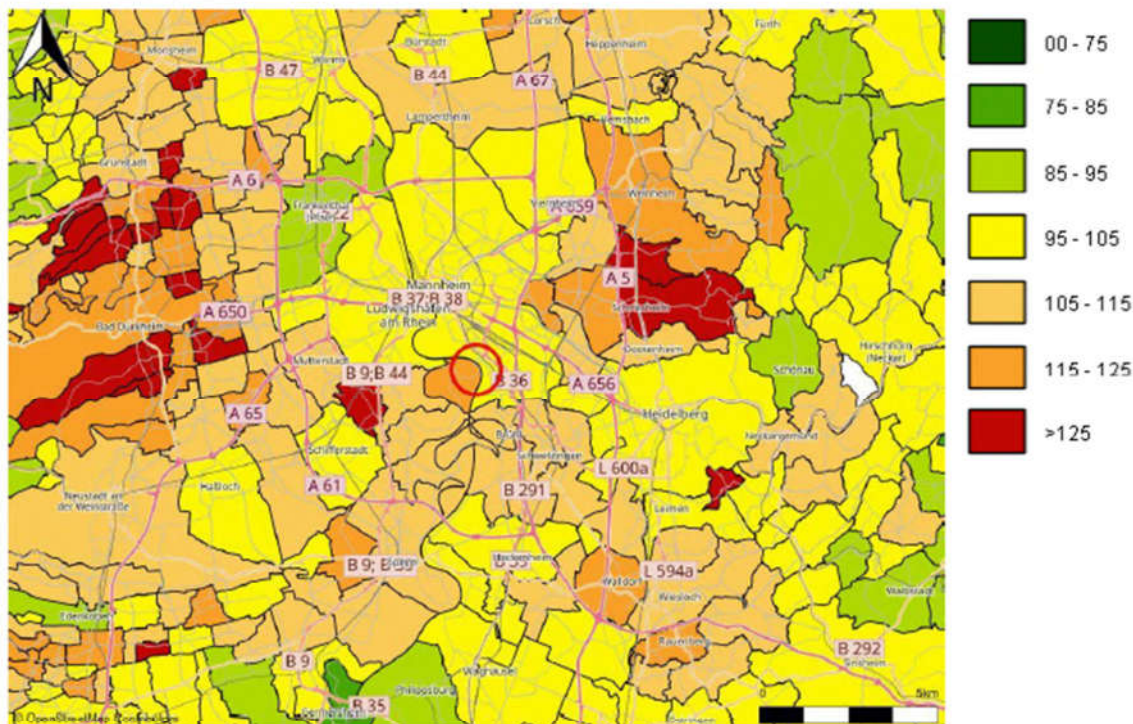
- a) Ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht
siehe Ziff. 2.3 „Erschließung, Baugrund“
- b) Des Verwalters (Name u. Anschrift) soweit möglich mit Nachweis der Verwalterbestellung sowie Höhe des Wohngeldes bei Wohnung- u. Teileigentum
nicht bekannt
- c) Welche Mieter oder Pächter vorhanden sind
siehe Ziff. 2.8 „Derzeitige Nutzung u. Vermietungssituation“
- d) Ob eine Wohnpreisbindung gem. §17 WoBindG besteht
Nach eingeholten Erkundungen besteht keine Wohnpreisbindung
- e) Ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist
Gastronomie im Erdgeschoss des Anwesens
- f) Ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind
kein Zutritt zum Objekt, Feststellung daher nicht möglich
- g) Ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des GEG vorliegt
ein Energieausweis liegt nicht vor

Report Makromarkt

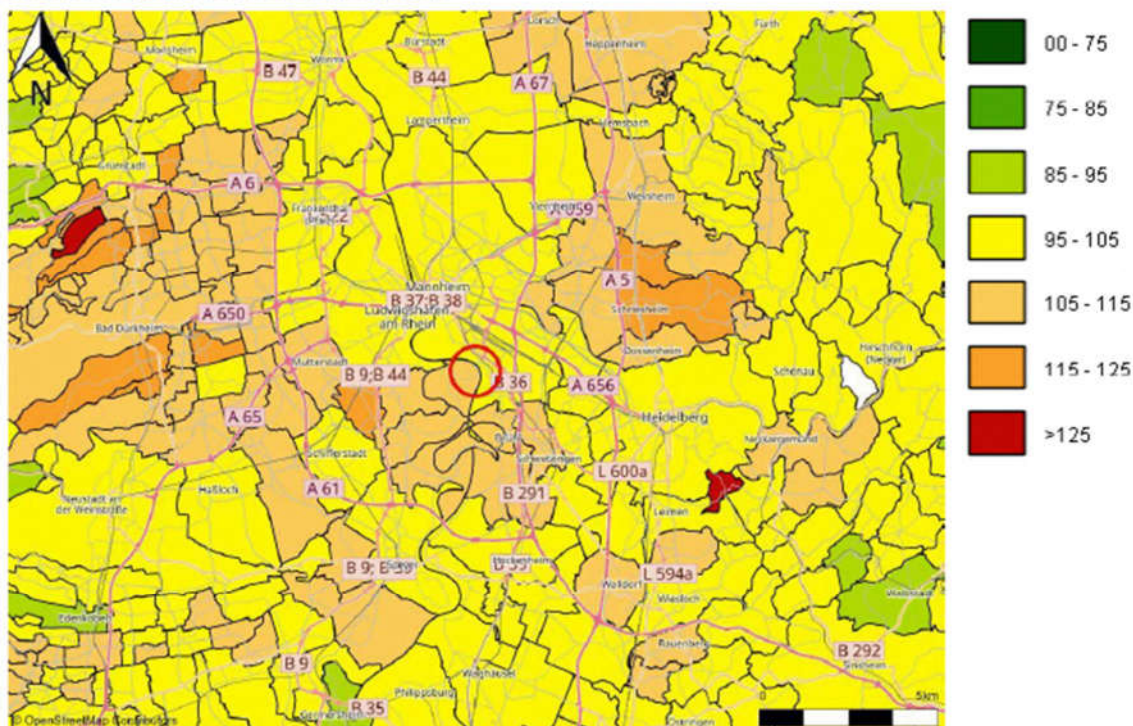
67122 Altrip, Rhein-Pfalz-Kr, Römerstr. 57



Index Private Kaufkraft



Index einzelhandelsrelevante Kaufkraft



Report Makromarkt

67122 Altrip , Rhein-Pfalz-Kr, Römerstr. 57



Geoport

Lage-und Standortdaten ²	Makromarkt	Mikromarkt
-------------------------------------	------------	------------

BONITÄT

Risiko für Zahlungsausfälle (Bezug: BRD = 100)	76	91
--	----	----

PRIVATE KAUFKRAFT

Index private Kaufkraft (Bezug: BRD = 100)	115	101
Absolute private Kaufkraft [in Mio. EUR]	249	28
Durchschnittliche private Kaufkraft (pro Einwohner in EUR)	32.645	28.626

EINZELHANDELSRELEVANTE KAUFKRAFT

Index einzelhandelsrelevante Kaufkraft (Bezug: BRD = 100)	112	105
Absolute einzelhandelsrelevante Kaufkraft [in Mio. EUR]	58	7
Durchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft (pro Einwohner in EUR)	7.707	7.229

KAUFKRAFTBINDUNG IM EINZELHANDEL

Kaufkraftbindungsindex (Bezug: BRD = 100)	37	43
---	----	----

EINZELHANDELSZENTRALITÄT

Einzelhandelszentralitätsindex (Bezug: BRD = 100)	46	53
---	----	----

EINZELHANDELSRELEVANTER UMSATZ

Einzelhandelsumsatz [in Mio. EUR]	22	3
Einzelhandelsumsatz (pro Person in EUR)	2.887	3.136
Index einzelhandelsrelevanter Umsatz (Bezug: BRD = 100)	51	56

Soziodemografie und -ökonomie Makromarkt	2025
--	------

STRUKTUR ERWERBSTÄTIGKEIT

	Anzahl	%
Erwerbstätige insgesamt	3.882	100
Selbstständige und Familienangehörige (Zum Vgl. BRD = 11,5%)	354	9,13
Arbeitnehmer (Zum Vgl. BRD = 88,5%)	3.528	90,87

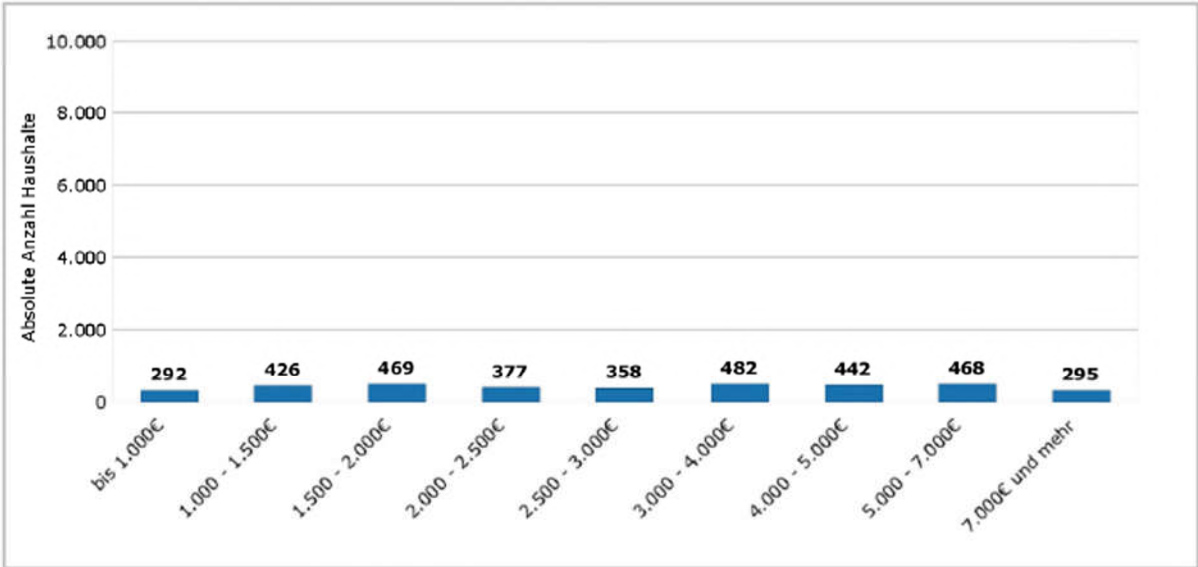
Report Makromarkt

67122 Altrip , Rhein-Pfalz-Kr, Römerstr. 57

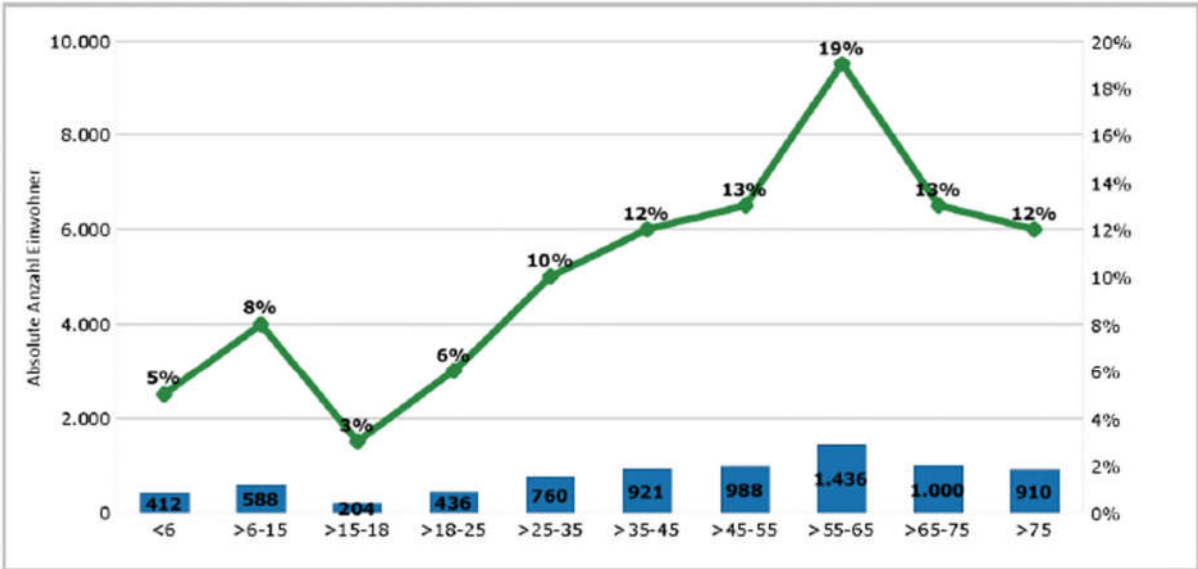


Geoport

MONATLICHES NETTOHAUSHALTSEINKOMMEN



BEVÖLKERUNG NACH ALTERSKLASSEN



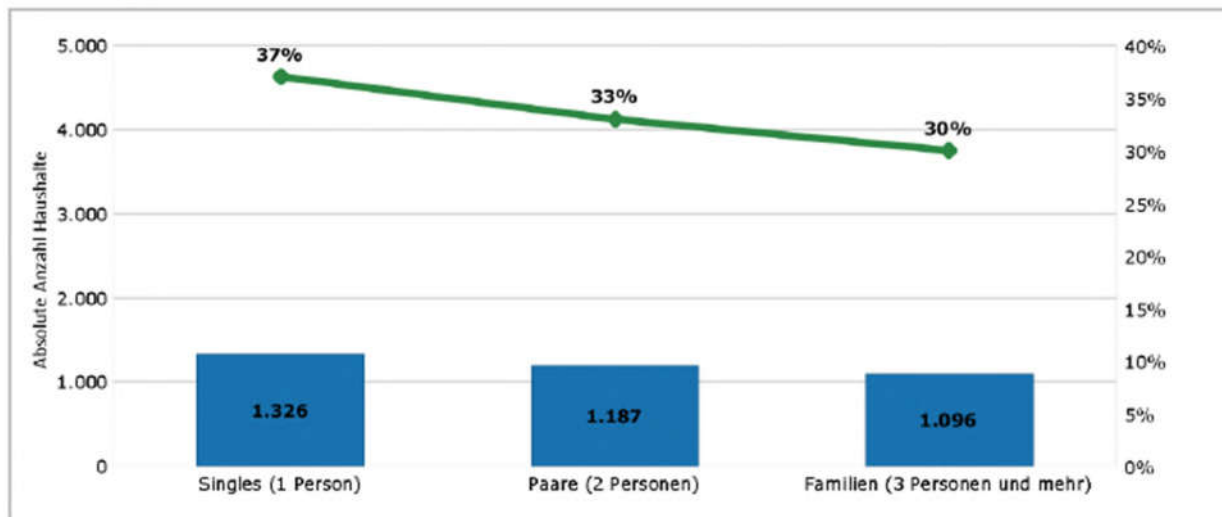
Report Makromarkt

67122 Altrip , Rhein-Pfalz-Kr, Römerstr. 57

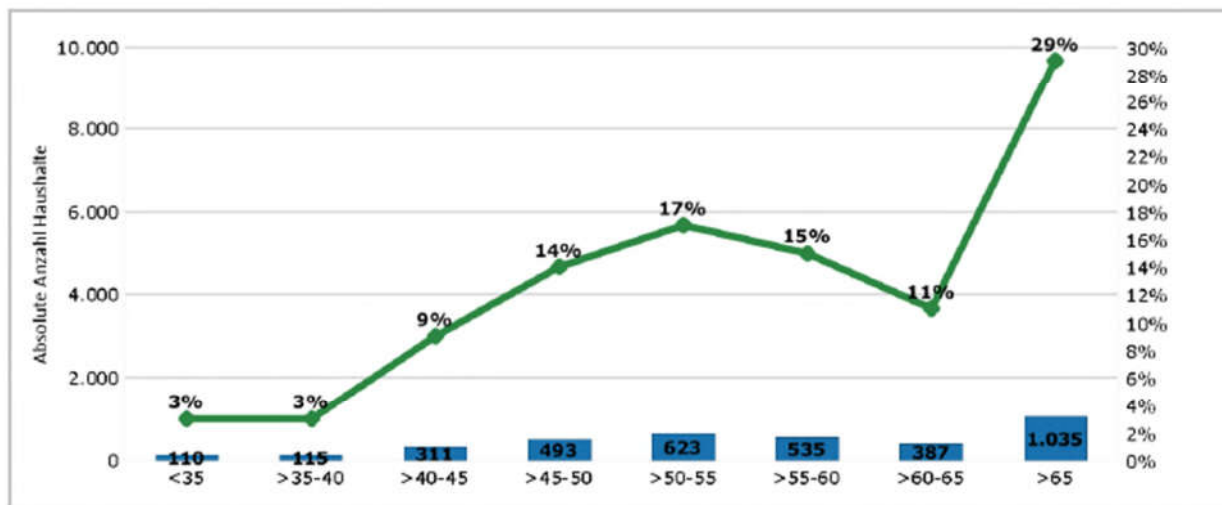


HAUSHALTSSTRUKTUR

Haushaltsgröße



Alter des Haushaltsvorstands



*Risiko für Zahlungsausfälle

Der microm Zahlungsindex beschreibt die statistische Wahrscheinlichkeit von Zahlungsausfällen für jedes Haus in Deutschland. Je höher der Index desto größer ist die Wahrscheinlichkeit von Zahlungsausfällen.

*Kaufkraft - und Marktdaten auf Gemeindeebene

Die Einzelhandelszentralität ist ein Maß für die Attraktivität einer Stadt oder einer Region als Einkaufsort. Sie beschreibt den Kaufkraftzufluß bzw. -abfluß einer Gemeinde oder einer Region. Ist der POS-Umsatz höher als die Kaufkraft für den Einzelhandel in einer Region, so wird in dieser Region mehr Umsatz im Einzelhandel getätigt als die dort lebende Bevölkerung im Einzelhandel ausgibt. D. h. es kommen z. B. auch die Einwohner des Umlandes in diese Region, um dort einzukaufen. Ist der POS-Umsatz jedoch geringer als die Kaufkraft für den Einzelhandel in einer Region, so wird in dieser Region weniger Umsatz im Einzelhandel getätigt als die dort lebende Bevölkerung im Einzelhandel ausgibt. D. h. die in dieser Region lebende Bevölkerung fährt zum Einkaufen in die benachbarten Städte.

Datenquellen: Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2025

2.1.2 Kleinräumige Lage

Report Mikromarkt

67122 Altrip , Rhein-Pfalz-Kr, Römerstr. 57



Geoport

IDENTIFIKATION MIKROMARKT (PLZ8-EBENE¹)

Mikromarktname	Altrip, null
Gebietseinheit	Postleitzahl Acht – Bereich (PLZ8)
PLZ8-ID	67122015
Fläche (km ²)	0,50
Bevölkerungszahl	983
Haushalte	424
Bevölkerungsdichte (Einwohner / km ²)	1.951

IDENTIFIKATION MAKROMARKT (GEMEINDE-EBENE)

Gemeinde	Altrip
Gemeindekennziffer	07338001
Gemeindetyp	Agglomerationsräume - hochverdichtete Kreise, sonstige Gemeinden
Ortsgrößenklasse	5.000 bis unter 20.000 Einwohner
Bevölkerungszahl	7.655
Haushalte	3.609
Fläche (km ²)	10,52
Bevölkerungsdichte (Einwohner / km ²)	728

SOZIALRAUMBESCHREIBUNG MIKROMARKT

Vorherrschendes Milieu ²	Prekäre
Vorherrschende Lebensphase ²	Ältere Mehrpersonenhaushalte
Raumtypologie	Wohnen im ländlichen Raum
Vorherrschender Besatz	Dominanz von Einzelhandel
Wohnumfeldtypologie	Gutsituierte in stadtnahen Umlandgemeinden: Alte Ortskerne
Typische Bebauung	1-2 Familienhäuser in nicht homogen bebautem Straßenabschnitt

ERLÄUTERUNG ZUR SOZIALRAUMBESCHREIBUNG MIKROMARKT

Prekäres Milieu (Milieu der unteren Mitte/ Unterschicht) - Die um Orientierung und Teilhabe bemühte Unterschicht mit starken Zukunftsängsten und Ressentiments: Häufung sozialer Benachteiligungen, geringe Aufstiegsperspektiven, reaktive Grundhaltung; bemüht, Anschluss zu halten an die Konsumstandards der breiten Mitte.

Wohnen im ländlichen Raum in Gemeinden mit geringer Zentralität. Die Bebauung ist geprägt durch Ein- bis Zweifamilienhäuser. Häufig auch mit landwirtschaftlicher und/oder touristischer Nutzung. Alte Ortskerne - Ehepaare mit Kindern in älteren Einfamilienhäusern; mittleres Bildungs- und Einkommensniveau, oft Selbständige und Handwerker; geringes Umzugsvolumen.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem Wohnumfeld, das städtebaulich überwiegend von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt ist. Die Bebauung in den Straßenabschnitten stellt sich dabei teils inhomogen dar. Soziodemografisch weicht die direkte Nachbarschaft (PLZ8-Bezirk) etwas von den sehr starken Werten der Gesamtgemeinde ab. Die Kaufkraft im direkten Mikromarkt liegt mit einem Index von 101 nahezu exakt im Bundesdurchschnitt, erreicht jedoch nicht das hohe Niveau der Gesamtgemeinde Altrip. Die Bevölkerungsstruktur ist durch ältere Mehrpersonenhaushalte gekennzeichnet. Während das allgemeine Wohnumfeld dem Typus "Gutsituierte in stadtnahen Umlandgemeinden" (alte Ortskerne) zugeordnet wird, weisen Indikatoren wie eine erhöhte Arbeitslosenquote im direkten Umfeld auf eine gewisse soziale Durchmischung hin.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 1)

Straßenfront:

ca. 15 m;

Tiefe:

ca. 28 m;

Grundstücksgröße:

insgesamt 450,00 m²;

Bemerkungen:

rechteckige Grundstücksform;
Eckgrundstück

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

tlw. verkehrsberuhigt ausgebaute Wohnstraße;
Straße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;
Gehwege einseitig vorhanden, befestigt mit Gehwegplatten;
Parkstreifen ausreichend vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und
Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung;
Kanalanschluss;
Fernsehkabelanschluss;
Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemein-
samkeiten:

mehrseitige Grenzbebauung des Wohnhauses;
eingefriedet durch Mauer, Zaun, Hecken

Baugrund, Grundwasser (soweit augen-
scheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 04.11.2025 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 17.07.2025 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Altrip, Blatt 1668, keine Eintragungen.

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.
Herschvermerke:	keine Eintragung im Bestandsverzeichnis
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nach derzeitiger Aktenlage nicht bekannt. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Denkmalschutz:	Eine schriftliche Denkmalschutzanfrage vom 24.10.2025 des Sachverständigen blieb unbeantwortet, es wurde daher das nachrichtliche Verzeichnis der Kulturdenkmäler des Rhein-Pfalz-Kreis mit Stand 22.07.2024 eingesehen, das Bewertungsobjekt wird doch nicht als denkmalschutzwürdiges Objekt aufgeführt.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.
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.

2.5.3 Bauordnungsrecht

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

Siehe diesbezüglich auch die Ausführung in Ziff. 1.3. Besonderheiten des Auftrages.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
---------------------	---

(Grundstücksqualität):

beitragsrechtlicher 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 Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

2.7 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.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohn- u. Geschäftshaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Dem Sachverständigen liegen keine Informationen über bestehende Mietverhältnisse vor, dem äußeren Anschein nach kann davon ausgegangen werden, dass mietrechtliche Bindungen bestehen. Insbesondere die Gaststätte machte von außen einen bewirtschafteten Eindruck.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind normalerweise die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Aufgrund der nicht ermöglichten Besichtigung des Bewertungsobjektes werden die Gebäude und Außenanlagen nur insoweit beschrieben, wie es im Rahmen der verfügbaren Unterlagen möglich ist.

Baumängel, Bauschäden sowie Unterhaltungsstau sind mangels Zugangs nicht bekannt. Das Risiko des Vorliegens von Baumängeln und Bauschäden sowie Unterhaltungsstau und ggf. Restfertigstellungsbedarfs einerseits sowie eine von den Baugenehmigungsunterlagen abweichende Ausführung und Ausstattung des Gebäudes andererseits werden durch einen Sicherheitsabschlag berücksichtigt.

3.2 Wohn- und Geschäftshaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohn- und Geschäftshaus, überwiegend zu Wohnzwecken genutzt, gewerblicher Anteil rd. 30 % (bezogen auf die Mietflächen); zweigeschossig; teilunterkellert; ausgebautes Dachgeschoss (vermutet); freistehend
Baujahr:	1920 (geschätzt; siehe Erläuterungen in Ziff. 1.3. "Besonderheiten des Auftrags")
Modernisierung:	2025 – Erneuerung der Heizungsanlage
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 391,26 m ² ; die Nutzfläche beträgt rd. 193,86 m ² ; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 1232,52 m ² ; Die vorstehenden Flächen wurden ausschließlich anhand der Flächenberechnungen und Planunterlagen aus der Bauakte entnommen. Die Wohn- u. Nutzflächen wurden anhand von Umrechnungskoeffizienten über die Geschossflächen plausibilisiert.
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Das Dachgeschoss ist ausbaufähig, siehe hierzu Erläuterungen in Ziff. 1.3. "Besonderheiten des Auftrags"
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Technikraum
Kellerräume

Erdgeschoss:

Gastronomie

Obergeschoss:

Wohnung 1 mit ca. 86,29 m²

Wohnung 2 mit ca. 134,51 m²

Dachgeschoss:

Wohnung 3 mit ca. 93,05 m²

Wohnung 4 mit ca. 77,41 m²

Spitzboden:

lt. Planunterlagen ausbaufähig (siehe hierzu auch Erläuterungen in Ziff. 1.3. "Besonderheiten des Auftrags")

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung
Innenwände:	tragende Innenwände Mauerwerk; nichttragende Innenwände Holzrahmenkonstruktion
Geschossdecken:	Stahlbeton
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton)

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Heizung:	Zentralheizung, mit Brennstoff (Gas), Baujahr 2025; zusätzlicher Kaminanschluss
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Raumausstattungen und der Ausbauzustand sind aufgrund des mangelnden Zutritts zum Bewertungsobjekt nicht bekannt.

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine ersichtlich dem äußeren Anschein nach
besondere Einrichtungen:	nicht bekannt
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist augenscheinlich durchschnittlich.

3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, Einfriedung (Mauer, Zaun, Hecken)

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück in 67122 Altrip, Römerstraße 57 zum Wertermittlungsstichtag 18.12.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Altrip	1668	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Altrip		91	450 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert, des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes.

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

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

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

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

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **350,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	450 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	18.12.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	450 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 18.12.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	350,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	18.12.2025	× 1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	350,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	450	450	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Vollgeschosse	2	2	× 1,000	
Bauweise	offen	offen	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	350,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	350,00 €/m²	
Fläche	×	450 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	157.500,00 € rd. 158.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 18.12.2025 insgesamt **158.000,00 €**.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Der zum 01.01.2024 veröffentlichte Bodenrichtwert ist zur Herstellung der Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag (18.12.2025) mittels der im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 veröffentlichten Bodenpreisindexreihe fortzuschreiben. Laut Fortschreibung der Bodenpreisindexreihe zum Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 (Stand Mai 2025) stagnierte der Indexwert Wohnbauland für den Bereich Rhein-Pfalz-Kreis vom Stichtag 01.01.2024 zum 01.01.2025 mit 234 Punkten. Nach telefonischer Rücksprache mit dem örtlichen Gutachterausschuss geht man aktuell von einer Stagnation der Bodenrichtwerte mit dem Stand vom 01.01.25 aus, eine weitere Anpassung auf den Wertermittlungsstichtag 18.12.2025 bleibt daher aus.

4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den 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) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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

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

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

4.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. 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 (§ 21 ImmoWertV)

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

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

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 Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

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

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

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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)

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 Nr. 2 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

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

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

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines

normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

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

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

4.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohn- und Geschäfts- haus	1	Gastronomie EG	193,86		8,00	1.550,88	18.610,56
	2	Wohnung OG + DG	391,26		9,00	3.521,34	42.256,08
	3	Kfz.-Stellplätze		3,00	30,00	90,00	1.080,00
Summe			585,12	3,00		5.162,22	61.946,64

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	61.946,64 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 11.648,12 €
jährlicher Reinertrag	= 50.298,52 €
Reinertragsanteil des Bodens 3,88 % von 158.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 6.130,40 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 44.168,12 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 3,88 % Liegenschaftszinssatz und RND = 18 Jahren Restnutzungsdauer	× 12,784
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 564.645,25 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 158.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 722.645,25 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 722.645,25 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 82.000,00 €
Ertragswert	= 640.645,25 €
	rd. 641.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden aus der vorliegenden Bauakte entnommen.

Rohrertrag

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.

Ein örtlicher Mietspiegel existiert nicht. Die marktüblich erzielbare Miete wurde daher auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus deduktiver Herleitung (Gastronomie)

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt.

Pachtansatz Gastronomie:

Für die im Erdgeschoss gelegene Gewerbeeinheit (Gaststätte) mit einer ermittelten Nutzfläche von rund 193,86 m² liegen dem Sachverständigen keine vertraglich vereinbarten Mietansätze vor. Der marktüblich erzielbare Rohertrag wurde daher deduktiv ermittelt. Hierzu wurden sowohl Marktdaten von Online-Plattformen ausgewertet als auch eine betriebswirtschaftliche Pachtwertkalkulation auf Basis anerkannter Branchenkennziffern durchgeführt.

Eine stichtagsbezogene Auswertung der Plattform ImmobilienScout24 (Quelle: on-geo Datenabruf vom 18.12.25) für den Standort Altrip zeigt ein heterogenes Bild.

Im 5-km-Radius liegt der Durchschnittswert für Gastronomie bei ca. 21,00 €/m². Dieser Wert basiert lediglich auf einer geringen Anzahl von Angeboten (6 Angebote) bei einem sehr hohen Streuungsintervall von 90% bzw. von 4,71 €/m² bis 68,67 €/m². Die Werte sind daher für das Bewertungsobjekt nur bedingt repräsentativ.

Als Aussagekräftiger wird die Untergrenze der Streuung (90%-Intervall), die bei rund 4,71 €/m² liegt angesehen, vergleichbare Einzelhandelsflächen im gleichen Radius beginnen bei ca. 6,13 €/m².

Plausibilisierung (Pachtwertmethode): Um den Mietansatz für die spezifische Nutzung zu verifizieren, wird eine Pachtwertermittlung durchgeführt. Die angesetzten Parameter basieren auf überschlägigen Richtwerten des Deutschen Hotel- und Gaststättenverbandes (DEHOGA) sowie den Branchenreports der BBE Handelsberatung.

Sitzplatzkapazität: Gemäß Flächenaufstellung aus der Bauakte haben der Gastraum sowie das Nebenzimmer eine Fläche von ca. 105,6 m². Unter Ansatz eines komfortablen Flächenbedarfs von 1,8 m² je Sitzplatz ergibt sich eine Kapazität von ca. 58 Sitzplätzen.

Umsatz: Für eine einfache bis mittlere bürgerliche Gastronomie geben die BBE-Branchenreports Jahresnettoumsätze zwischen 3.000 € und 5.000 € pro Sitzplatz an. Aufgrund der Lage und des mittleren Standards wird hier konservativ ein Umsatz von 4.000,- € je Platz angesetzt. Rechnerischer Jahresumsatz: 58 Plätze × 4.000,- € = 232.000 €.

Pachtquote: Der Anteil der Pacht am Umsatz liegt gemäß Dehoga-Betriebsvergleichen üblicherweise zwischen 8 % und 12 %. Aufgrund der Lage u. des energetischen Zustands des Gebäudes wird die Untergrenze von 8 % angesetzt.

Berechnungsergebnis: 232.000 € (Umsatz) × 8% = 18.560,- € Jahresrohertrag. Dies entspricht rechnerisch: 18.560 € / 193,86 m² / 12 Monate = 7,98 €/m².

Mietansatz: Der aus der Pachtwertkalkulation abgeleitete Wert deckt sich mit den unteren Marktspannen der Vergleichsmieten. Der Sachverständige setzt daher 8,00 €/m² an.

Mietansatz Wohnen:

Quelle: Mietpreisatlas Immobilienscout24.de

Ermittelte marktübliche Miete:	<u>10,15 EUR / m² Wohnfläche</u>
Preisspanne:	keine angegeben; Durchschnittsmiete
Stichtag:	Q3-2025

Quelle: Sprengnetter VergleichsmietensystemErmittelte marktübliche Miete: **8,02 EUR / m² Wohnfläche**

Preisspanne: 7,79 – 8,43

Stand: Juli 2025

Zur Bestimmung der ortsüblichen Marktmiete wurden zwei unabhängige Quellen herangezogen. Die objektbezogene Einschätzung durch Sprengnetter bildet aufgrund ihrer objektspezifischen Aussagekraft die Grundlage der Bewertung (Gewichtung 60%). Ergänzend wurde die aktuelle Durchschnittsmiete für den Ort Altrip aus dem Immobilienscout24 Mietpreisatlas (10,15 €/m²) herangezogen. Die Werte des Mietpreisatlas Immobilienscout24.de basieren auf aktuellen Angebotsmieten, diese spiegeln die derzeitige Marktnachfrage wider und wird daher mit einer Gewichtung von 40% berücksichtigt.

Die daraus abgeleitete, gewichtete Marktmiete beträgt rd. 9,00 €/m².

Bewirtschaftungskosten

Dieser Wertermittlung werden die Modellansätze nach Anlage 3 ImmoWertV zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die Anpassung der Bewirtschaftungskosten gem. Anlage 3 ImmoWertV (siehe nachstehende Tabelle) erfolgt jährlich auf der Grundlage der in Satz 3 genannten Basiswerte mit dem Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland für den Monat Oktober 2001 gegenüber demjenigen für den Monat Oktober des Jahres, das dem Stichtag der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes vorausgeht, erhöht oder verringert hat. Die Werte für die Instandhaltungskosten pro m² sind auf eine Nachkommastelle und bei den Instandhaltungskosten pro Garage oder ähnlichem Einstellplatz sowie bei Verwaltungskosten kaufmännisch auf den vollen Euro zu runden.

Es wird von folgenden Basiswerten für die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten ausgegangen:

1. Verwaltungskosten

230 Euro	jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern
275 Euro	jährlich je Eigentumswohnung
30 Euro	jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz

2. Instandhaltungskosten

9,00 Euro	jährlich je Quadratmeter Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden
68 Euro	jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz einschließlich der Kosten für Schönheitsreparaturen

Der Liegenschaftszins wurde zum Stichtag 01.01.2024 ermittelt, gem. Modelvorgabe ist somit der Indexwert von Oktober des vorangegangenen Jahres zu Grunde zu legen:

VPI 10/2001 = 77,1 Pkt.

VPI 10/2023 = 117,8 Pkt.

=Veränderung 40,7 Pkt. bzw. 52,79 %

Die Basiswerte der Bewirtschaftungskosten werden daher wie folgt angepasst:

Verwaltungskosten

Wohnungen: = 230,- € x 1,5279 = 351,42 € rd. **351,- €**

Instandhaltungskosten

Wohnen / Gewerbe = 9,- € x 1,5279 = 13,75 € rd. **13,80 €**

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten		
Wohnen	Wohnungen (Whg.) 4 Whg. $\times$ 351,00 €	1.404,00 €
Gewerbe	3,0 % vom Rohertrag	558,32 €
Instandhaltungskosten		
Wohnen	Wohnungen (Whg.) 391,26 m ² $\times$ 13,80 €/m ²	5.399,39 €
Gewerbe	Büros, Praxen, Geschäfte, etc. 193,86 m ² $\times$ 13,80 €/m ²	2.675,27 €
Mietausfallwagnis		
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	866,72 €
Gewerbe	4,0 % vom Rohertrag	744,42 €
Summe		11.648,12 €

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wird aus folgenden Quellen abgeleitet:

- den im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 (LGMB 2025) veröffentlichten Liegenschaftszinssätzen für mit Wohnhäusern mit gewerblicher Nutzung und Geschäftshäusern mit Wohnnutzungen bebaute Grundstücke

Bei der Herleitung des Liegenschaftszinses werden die entsprechenden objektspezifischen Merkmale des Bewertungsobjektes wie folgt berücksichtigt:

-Bodenwertniveau

Der anhand des Landesgrundstücksmarktberichtes Rheinland-Pfalz 2025 ermittelte Liegenschaftszins wurde unter Berücksichtigung der Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes mit **3,88** ermittelt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Der Liegenschaftszins gem. Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 bezieht sich auf den Stichtag 01.01.2024. Für Stichtage über den 01.01.2024 hinaus ist eine Anpassung nach §7 Abs. 2. ImmoWertV erforderlich.

Zur Ableitung der Marktentwicklung in dem Zeitraum 01.01.2024 bis zum Wertermittlungsstichtag 18.12.2025 wurde eine aktuelle Auswertung der Immobilienmarktentwicklung für Wohn- u. Geschäftshäuser von Colliers "Wohnungsmarkt Deutschland 2025/2026" herangezogen, ein signifikanter Wiederanstieg der Preise für unsanierte Renditeobjekte im vorgenannten Zeitraum ist aus den Daten nicht abzulesen.

Unter sachverständiger Würdigung der vorgenannten Quelle erfolgt keine zusätzliche Marktanpassung zum Wertermittlungsstichtag 18.12.2025.

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.

Dieser Wertermittlung werden die Modellansätze nach Anlage 1 („Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer“) ImmoWertV zugrunde gelegt.

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 Unterhaltungssatus 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 gem. ImmoWertV Anlage 2 ("Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen") beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

Das geschätzt 1920 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 3 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Jahr	Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen		
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	1,0	0,0		B01
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	0,0		
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	0,0		
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0	0,0		B04
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0		
Modernisierung von Bädern	2	0,0	0,0		
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	0,0		
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0		
Summe		3,0	0,0		

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

B01

Die Dacheindeckung macht augenscheinlich einen guten Eindruck, es ist davon auszugehen, dass eine Modernisierung stattgefunden hat. Gemäß Anwendungsrichtlinien zur ImmoWertV wird für eine Dacherneuerung die bis ca. 20 Jahre zurück liegt mit 1 Teilpunkt gewürdigt.

B04

Gemäß Kehr- u. Messbericht des zuständigen Bezirksschornsteinfegers vom 31.07.2025 wurde die Heizung in 2025 vollständig erneuert.

Ausgehend von den 3 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1920 = 105$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 105 \text{ Jahre} = 0$ Jahren)
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 18 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1963.

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.
Weitere Besonderheiten	-82.000,00 €
- E2 - Nachgenehmigungskosten Wohnung im OG u. etwaige Rückbaukosten Dachterrasse -10.000,00 € - E1 - 10% Sicherheitsabschlag aufgrund fehlender Innenbesichtigung -72.000,00 €	
Summe	-82.000,00 €

Erläuterungen zu den weiteren Besonderheiten**E1 – 10% Sicherheitsabschlag aufgrund fehlender Innenbesichtigung**

Da das Objekt zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht zugänglich war und somit sowohl über den Ausbaugrad, die Ausstattung als auch über den Zustand keine verlässlichen Angaben vorliegen, muss ein Sicherheitsabschlag am wertbestimmenden Verfahrenswert angebracht werden.

Die Höhe des Sicherheitsabschlags bemisst sich sowohl am vermuteten Wertverhältnis zwischen Rohbau und Ausbau des Gebäudes, als auch an einem unterstellten Grad möglicher Beeinträchtigungen des Ausbaus und des Rohbaus durch Mängel und Schäden

In Unkenntnis der tatsächlich vorhandenen baulichen Situation wird angenommen, dass

- Abweichungen bei dem Normalherstellungskostenansatz
- Baumängel, Bauschäden und Restfertigstellungsbedarf
- Sowie ein unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand

vorliegen können.

Für die Zwecke der Wertermittlung wird daher ein **Sicherheitsabschlag in Höhe von rd. 10% des marktan-gepassten vorl. Ertragswertes** vorgenommen.

E2 – Nachgenehmigungskosten zusätzl. Wohnung im OG u. etwaige Rückbaukosten Dachterrasse

Wie unter Ziff. 1.3 dargelegt, bestehen hinweise aus der Bauakte, dass eine im Obergeschoss zusätzlich gebildete Wohnungseinheit nachgenehmigt sowie die Dachterrasse zurückgebaut werden muss. Nach derzeitiger Aktenlage ist nicht nachvollziehbar, ob diese Punkte bereits abgestellt wurden oder nicht. Im Zuge der Außenbesichtigung lässt sich vermuten, dass die Dachterrasse bisher nicht zurück gebaut wurde.

Es erfolgt daher ein Abschlag in Höhe von rd. 10.000,- € für etwaige Nachgenehmigungs- u. Rückbaukosten. Es handelt sich hierbei um eine reine Schätzung, die tatsächlichen Kosten können hiervon abweichen.

4.5 Sachwertermittlung

4.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 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) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 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) 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).

4.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

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

Normalherstellungskosten

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

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

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 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)

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 Wertermittlungssichttag' 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)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

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 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)

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)

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)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die

Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

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

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

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

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

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

4.5.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wohn- und Geschäftshaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	835,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	1.232,52 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	1.029.154,20 €
Baupreisindex (BPI) 18.12.2025 (2010 = 100)	x	189,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	1.951.276,36 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	1.951.276,36 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		18 Jahre
• prozentual		77,50 %
• Faktor	x	0,225
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	439.037,18 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		439.037,18 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	21.951,86 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	460.989,04 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	158.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	618.989,04 €
Sachwertfaktor	x	1,18
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	730.407,07 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	82.000,00 €
Sachwert	=	648.407,07 €
	rd.	648.000,00 €

4.5.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) erfolgte anhand der vorliegenden Planunterlagen nach Anlage 4 ImmoWertV. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten mit dem Basisjahr 2010 – NHK 2010). Diese sind mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Der Ansatz der NHK 2010 ist aus ImmoWertV Anlage 4 entnommen u. gem. Modellbeschreibung zum Sachwertfaktor mit Ergänzungen nach Sprengnetter Marktdaten u. Praxishilfe Band III, Kap. 3.01.1

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,5	0,5			
Dach	15,0 %				1,0	
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,5	0,5		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	11,5 %	18,5 %	55,0 %	15,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel; Flachdachausbildung tlw. als Dachterrasse; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachform, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:**Wohn- und Geschäftshaus**

Nutzungsgruppe:

Wohnhäuser mit Mischnutzung

Gebäudetyp:

Wohnhäuser mit Mischnutzung (50% gewerblicher Anteil)

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	665,00	11,5	76,48
2	740,00	18,5	136,90
3	875,00	55,0	481,25
4	1.230,00	15,0	184,50
5	1.550,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 879,13 gewogener Standard = 3,0 (entspricht mittlerem Ausstattungsstandard)			

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 879,13 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

• Ø Wohnungsgröße × 0,950

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 835,17 €/m² BGF
rd. 835,00 €/m² BGF

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Als Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird der am Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt:

Jahr	Quartal	Tag der Veröffentlichung	Wohngebäude
2025	III	10.10.2025	189,6

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. Gem. Modellbeschreibung zur Ableitung des Sachwertfaktors gem. Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 ist der zugrunde gelegte Regionalfaktor **1,0**

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

Der Wert der Außenanlagen wurde – entsprechend der Modellbeschreibung zum Sachwertfaktor gem. Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 und in Übereinstimmung mit den Vorgaben der ImmoWertV sowie den einschlägigen Anwendungshinweisen – pauschal mit 5 % des vorläufigen Gebäudesachwerts angesetzt. Dieser Ansatz entspricht der in der Fachliteratur empfohlenen Bandbreite für wohnbaulich genutzte Grundstücke und gewährleistet die erforderliche Modellkonformität.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (439.037,18 €)	21.951,86 €
Summe	21.951,86 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen.

Restnutzungsdauer

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das gem. Anlage 2 der ImmoWertV (2021) beschriebene Modell angewendet.

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

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Gemäß Modellbeschreibung zum Sachwertfaktor aus dem Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 erfolgt die Abschreibung linear [%] = $(GND - RND) / GND \times 100$ bzw. Alterswertminderungsfaktor nach § 38 ImmoWertV [11] mit dem Verhältnis RND zu GND.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- des Landesgrundstücksmarktberichtes Rheinland-Pfalz 2025

bestimmt.

Bei der Herleitung des Sachwertfaktors werden die entsprechenden objektspezifischen Merkmale des Bewertungsobjektes wie folgt berücksichtigt:

-Bodenwertniveau

-vorläufiger Sachwert

-gewerblicher Anteil

Der anhand der gem. Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 Anwendungsfunktion ermittelte **Sachwertfaktor** wurde unter Berücksichtigung der Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes mit **1,18** ermittelt, das Streuungsintervall liegt im Bereich + / - 0,26.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Der Sachwertfaktor gem. Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 bezieht sich auf den Stichtag 01.01.2024. Für Stichtage über den 01.01.2024 hinaus ist eine Anpassung nach §7 Abs. 2. ImmoWertV

erforderlich.

Zur Ableitung der Marktentwicklung in dem Zeitraum 01.01.2024 bis zum Wertermittlungsstichtag 18.12.2025 wurde eine aktuelle Auswertung der Immobilienmarktentwicklung für Wohn- u. Geschäftshäuser von Colliers "Wohnungsmarkt Deutschland 2025/2026" herangezogen, eine signifikante Veränderung der Preise im vorgenannten Zeitraum ist aus den Daten nicht abzulesen.

Unter sachverständiger Würdigung der vorgenannten Quelle erfolgt keine zusätzliche Marktanpassung zum Wertermittlungsstichtag 18.12.2025.

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.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-82.000,00 €
- E2 - Nachgenehmigungskosten Wohnung im OG u. etwaige Rückbaukosten Dachterrasse -10.000,00 € - E1 - 10% Sicherheitsabschlag aufgrund fehlender Innenbesichtigung -72.000,00 €	
Summe	-82.000,00 €

Erläuterungen zu den weiteren Besonderheiten

Siehe Erläuterungen im Ertragswertverfahren.

4.6 Verkehrswert

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **641.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Sachwert** beträgt rd. **648.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück in 67122 Altrip, Römerstraße 57

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Altrip	1668	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Altrip		91

wird zum Wertermittlungsstichtag 18.12.2025 mit rd.

641.000 €

in Worten: sechshunderteinundvierzigtausend Euro

geschätzt.

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

Landau i. d. Pfalz, den 07. Januar 2026

Marco Schrenk

Gem. ISO/IEC 17024 zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung,
ZIS Sprengnetter (S)



Hinweise zum Urheberrecht

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

WertermittlungsergebnisseFür das **Wohn- und Geschäftshausgrundstück**in **Altrip, Römerstraße 57**

Flur

Flurstücksnummer **91**Wertermittlungstichtag: **18.12.2025**

Bodenwert						
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]	
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	351,11	450,00	158.000,00	
Summe:			351,11	450,00	158.000,00	

Objektdaten								
Grundstücks- teil	Gebäude- bezeich- nung / Nut- zung	BRI [m³]	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Gesamtfläche	Wohn- und Geschäfts- haus		1.232,5 2	585,12	1920	80	18	

Wesentliche Daten					
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszins- satz [%]	Sachwert- faktor	
Gesamtfläche	61.946,64	11.648,12 € (18,80 %)	3,88	1,18	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	270,03 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-140,14 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	1.095,50 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	10,35
Verkehrswert/Reinertrag:	12,74

Ergebnisse	
Ertragswert:	641.000,00 € (99 % vom Sachwert)
Sachwert:	648.000,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	641.000,00 €
Wertermittlungstichtag	18.12.2025

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [5] Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 02.01.2026) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 1.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Grundriss, Schnitte u. Ansichten
- Anlage 3: Wohn- u. Nutzflächenberechnung
- Anlage 4: Berechnung der Bruttogrundfläche
- Anlage 5: Fotodokumentation

Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 1.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1

Auszug aus den Geobasisinformationen Liegenschaftskarte

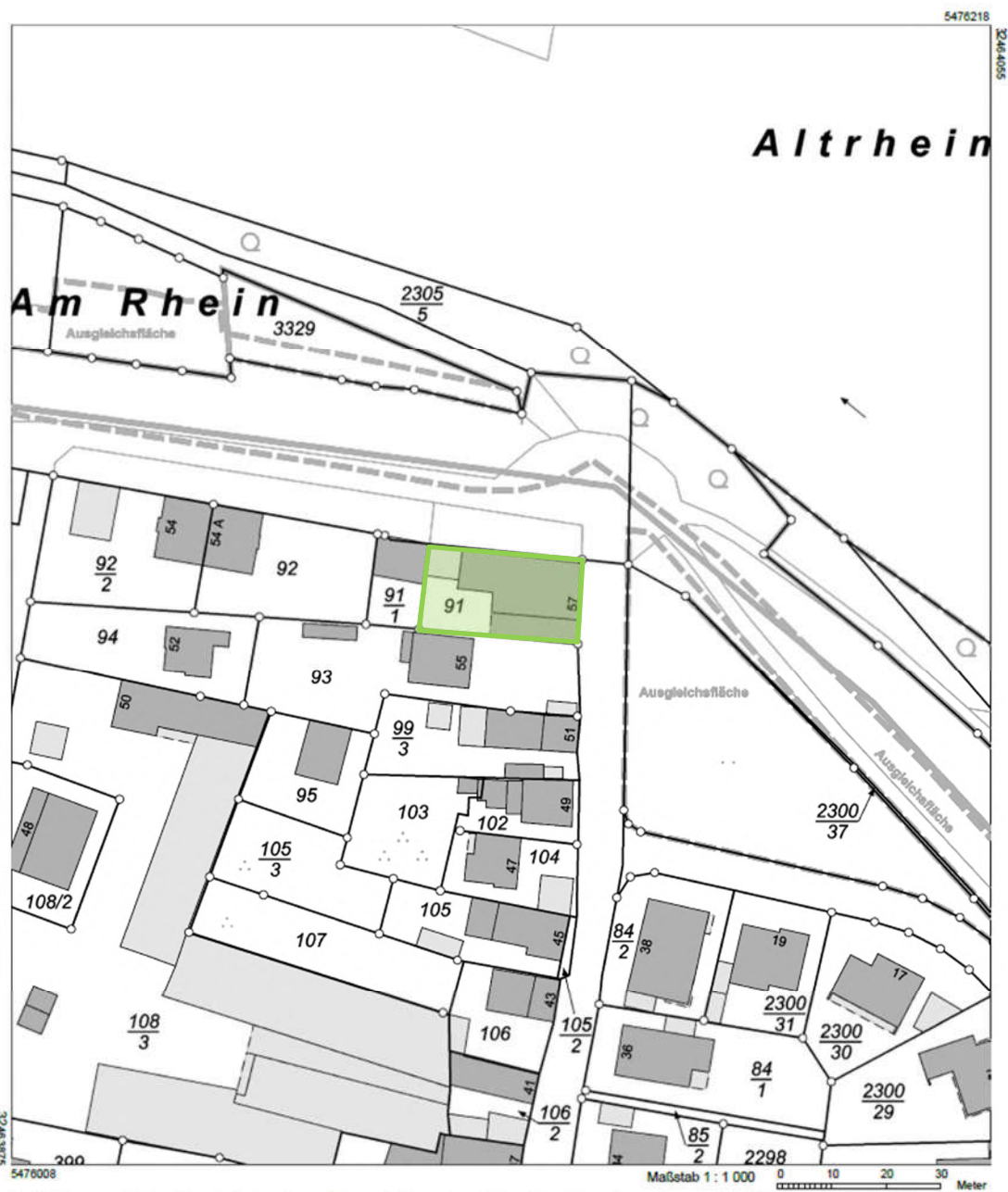


Hergestellt am 27.10.2025

Flurstück: 91
Gemarkung: Altrip (4031)

Gemeinde: Altrip
Landkreis: Rhein-Pfalz-Kreis

Pestalozzistraße 4
76829 Landau in der Pfalz



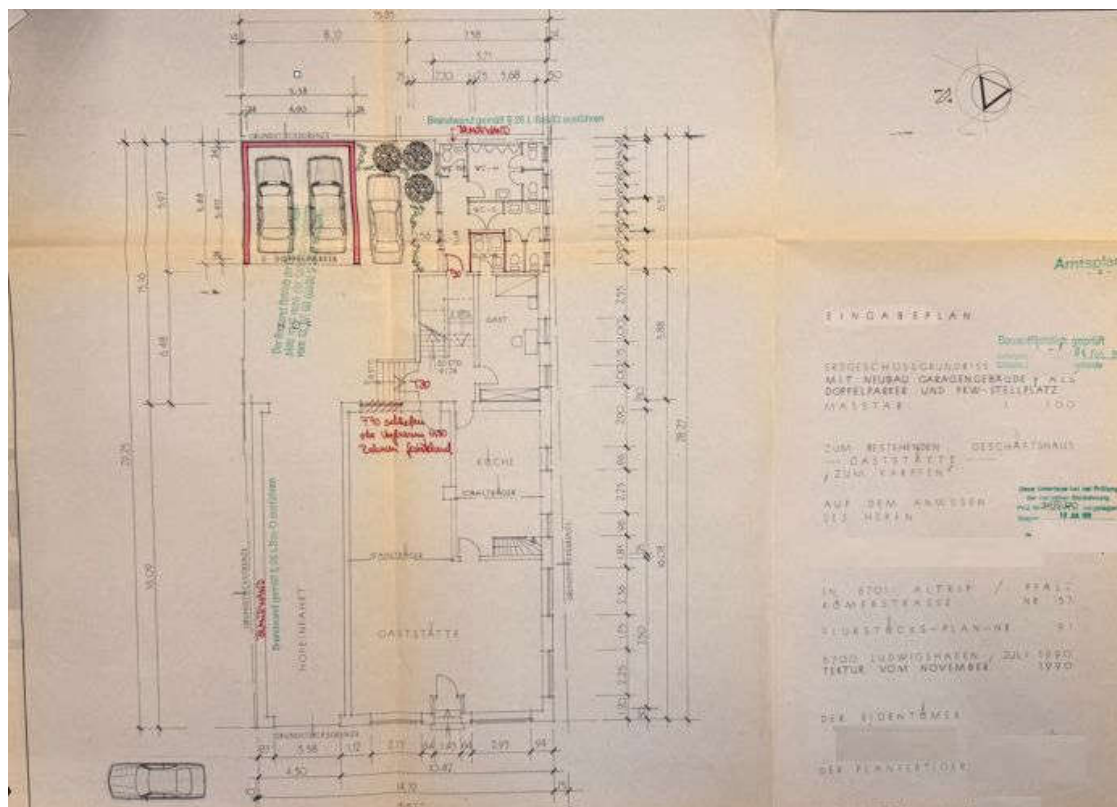
Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermarktung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§ 12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen).
Hergestellt durch das Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz.

Anlage 2: Grundriss, Schnitte u. Ansichten

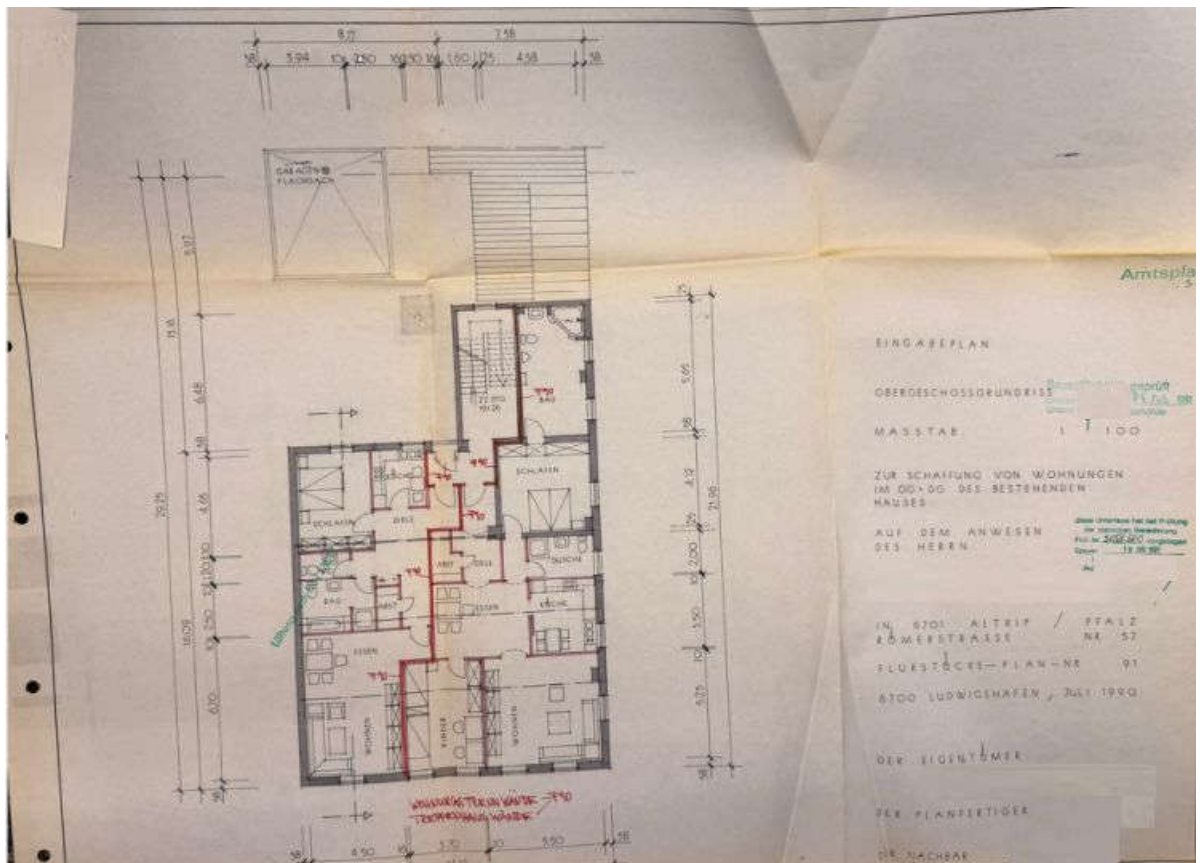
Planunterlagen Stand 1990



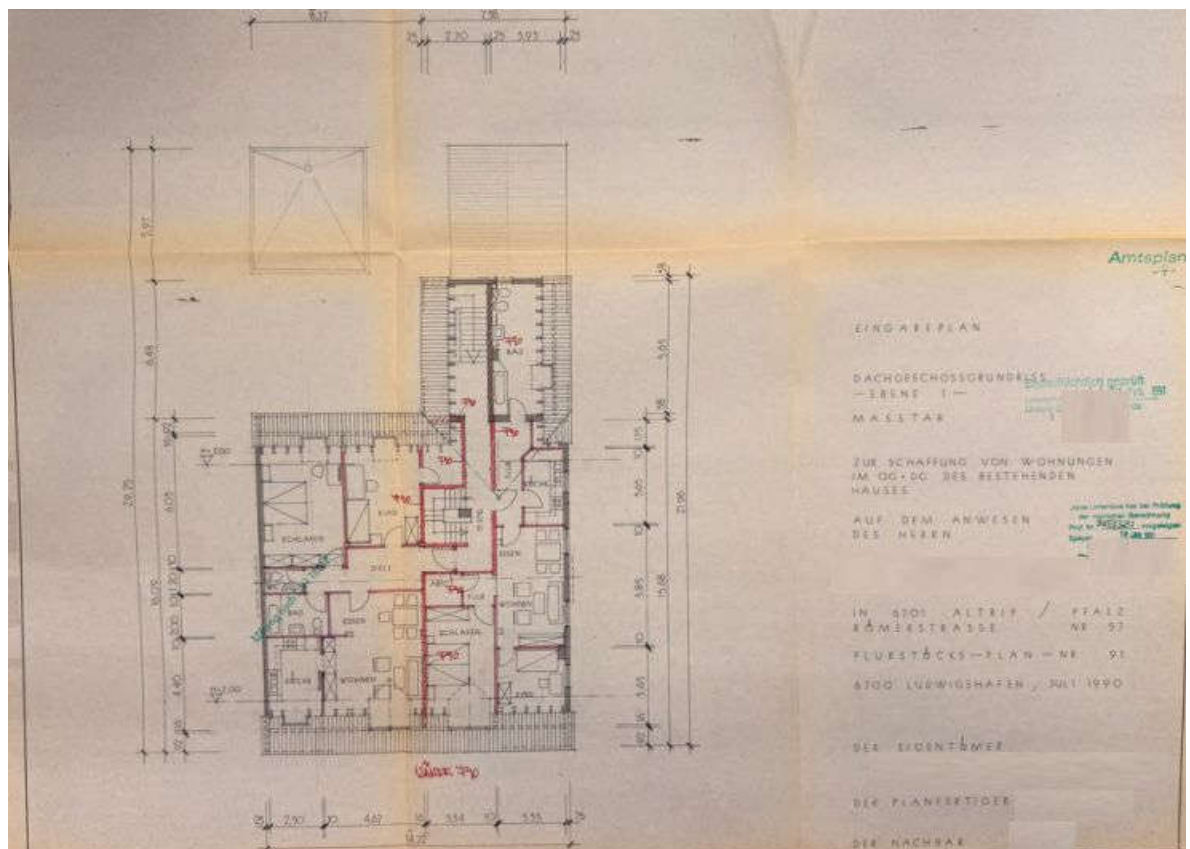
Grundriss EG



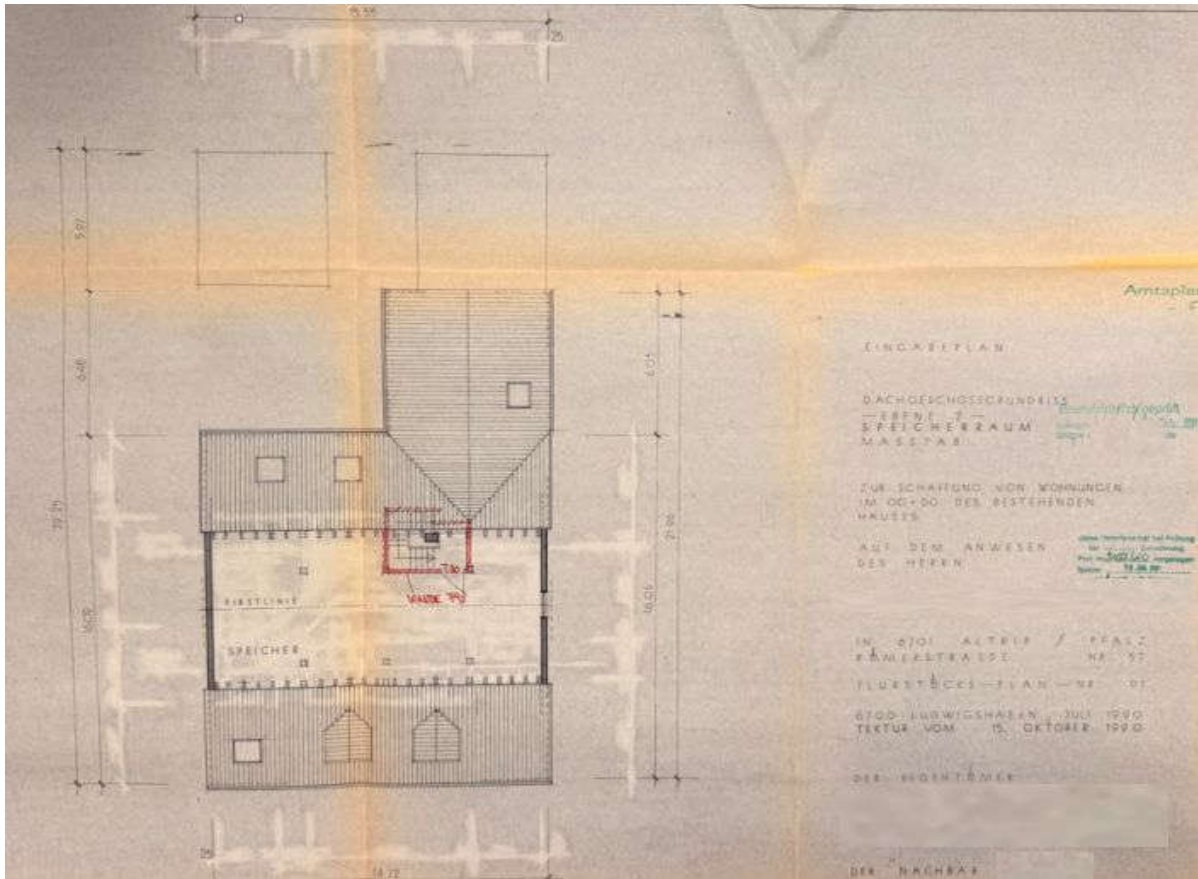
Grundriss OG



Grundriss DG - Ebene 1

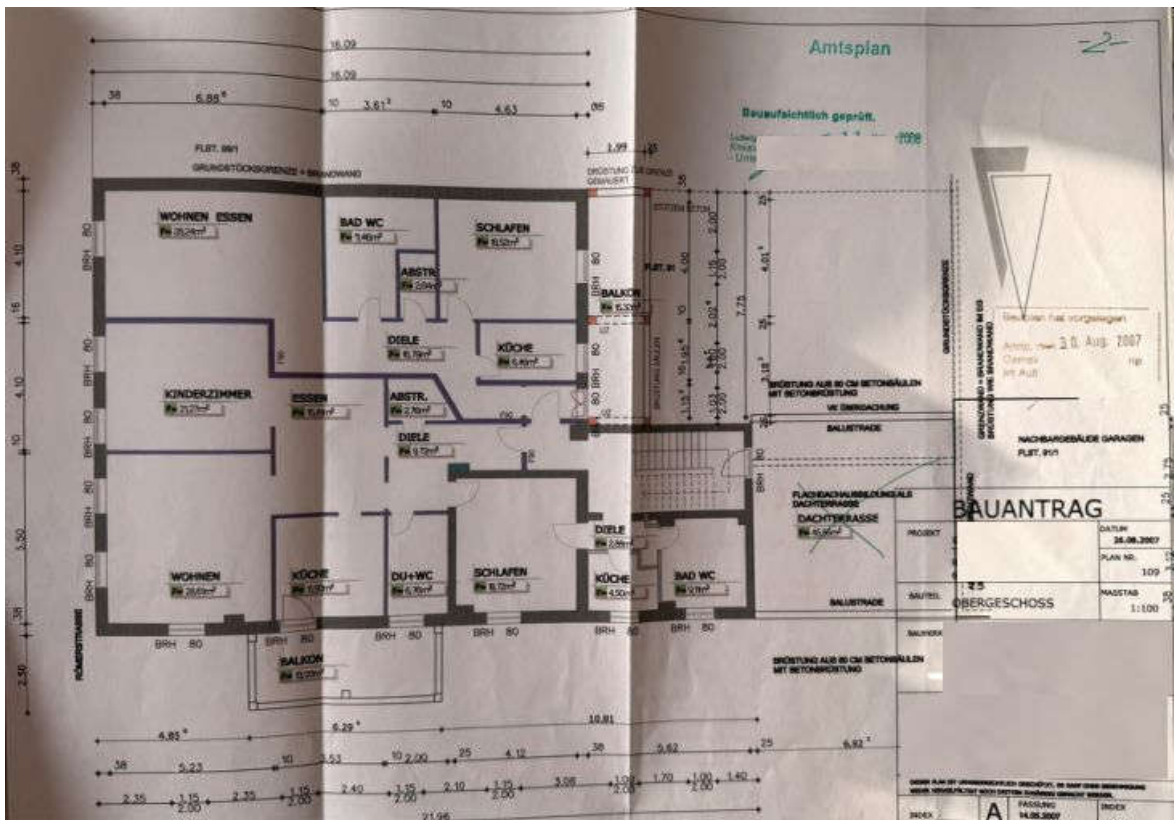


Grundriss DG – Ebene 2

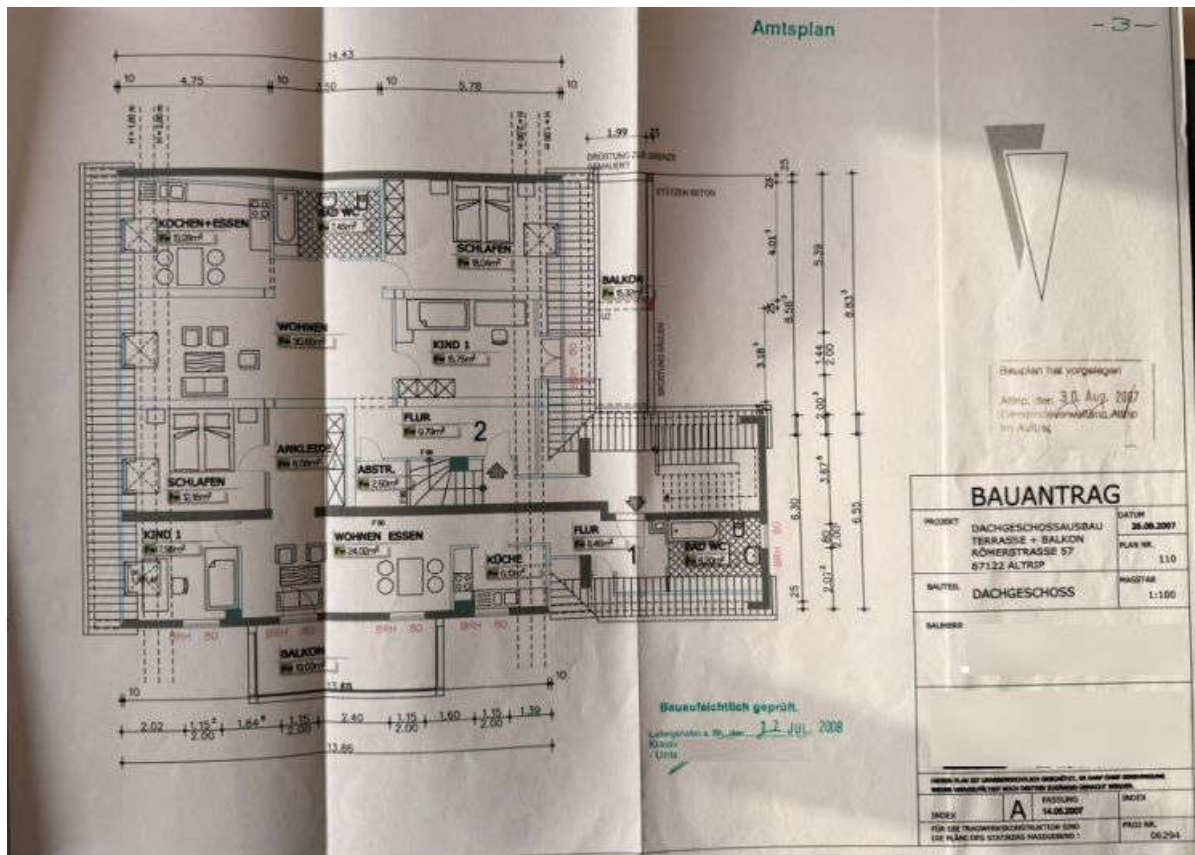


Planunterlagen Stand 2007

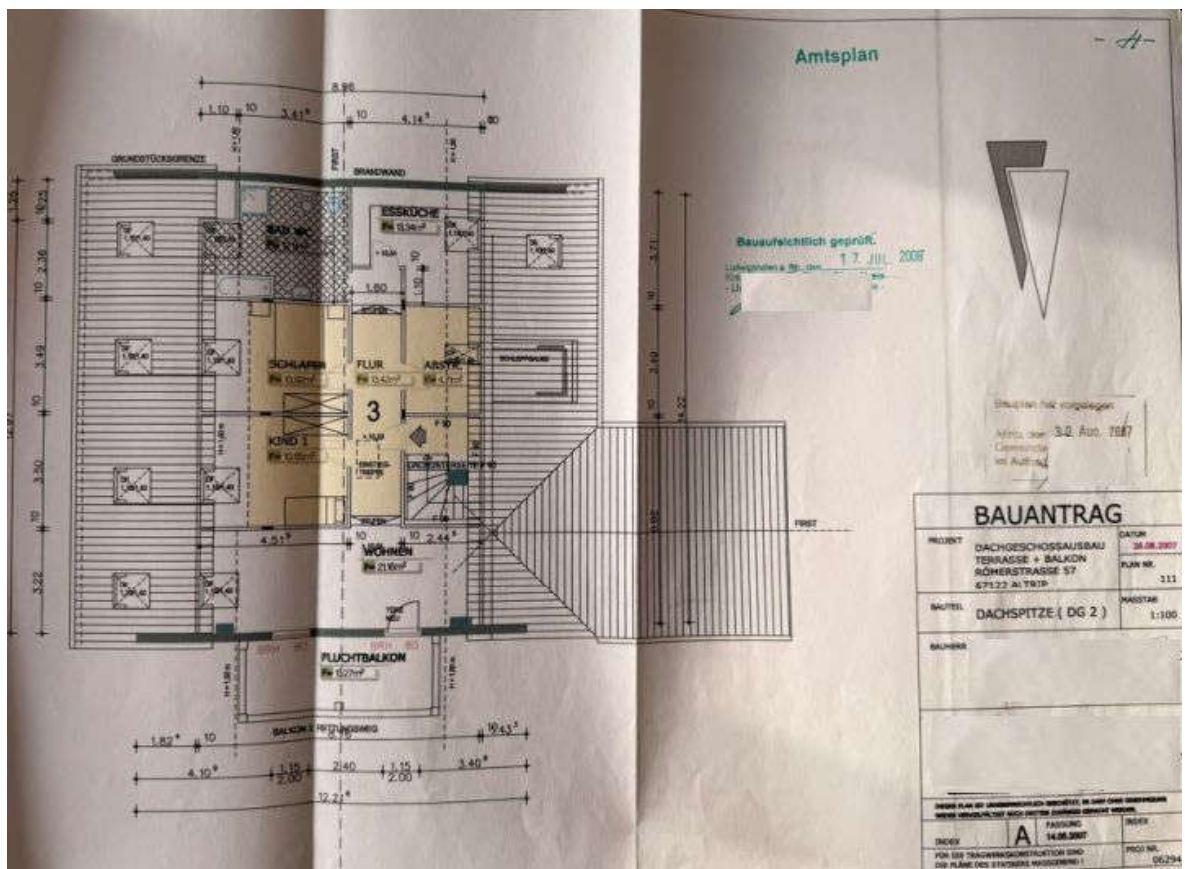
Grundriss OG



Grundriss DG – Ebene 1



Grundriss DG – Ebene 2



Anlage 3: Wohn- u. Nutzflächenberechnung

Seite 1 von 1



Formular zur überschlägigen Wohn- u. Nutzflächenberechnung

Berechnung in Anlehnung nach WoFIV / WMR ☒ DIN 277

OBJEKTDATEN

Wohn- u. Geschäftshaus
ObjektartRömerstraße 57
Straße/Hausnummer67122 Altrip
PLZ/ORTEG + OG + DG
Stockwerk Wohnungsnummer

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

				391,26		193,86	
				Wohnfläche		Nutzfläche	
Anzahl Räume	Anz. Balkon/Terrasse/Loggia						
Geschoss	Raum	Länge	Breite	Anrechnung	Fläche total (m²)	Zwischensumme	
EG	Gaßraum	7,50	9,48	100%	71,10		
	Nebenzimmer	4,75	7,15	100%	33,96		
	Küche	4,40	7,15	100%	31,46		
	Gast/Personal	5,63	3,28	100%	18,47		
	Dusche / WC / Flur	6,11	5,21	100%	31,83		
OG Whg. 1	Flur	5,63	1,25	100%	7,04		193,86
	Wohnen + Essen	4,50	6,70				
		1,40	1,50	100%	32,25		
	Schlafen	4,63	3,94	100%	18,24		
	Küche	2,50	2,80	100%	7,00		
	WC	1,20	2,35	100%	2,82		
	Bad	2,50	3,40	100%	8,50		
	Abstellraum	1,05	2,00	100%	2,10		
		1,50	2,00	100%	3,00		
	Diele / Flur / Gard.	2,50	3,60	100%	9,00		
OG Whg. 2		1,35	2,50	100%	3,38		86,29
	Wohnen	5,50	5,23	100%	28,77		
	/.	-0,25	0,60	100%	-0,15		
	Kinder	3,70	5,23	100%	19,35		
	Küche	3,50	3,20	100%	11,20		
	Essen	4,65	3,50	100%	16,28		
	Dusche	2,00	3,20	100%	6,40		
	Schlafen	4,12	4,35	100%	17,92		
	Bad	3,80	5,65	100%	21,47		
	/.	-0,60	0,20	100%	-0,12		
	/.	-0,60	0,20	100%	-0,12		
	Flur 1	1,15	2,00	100%	2,30		
	Flur 2	1,65	2,05	100%	3,38		
	Diele	1,80	2,50	100%	4,50		
	+	0,50	1,00	100%	0,50		
	/.	-0,40	0,60	100%	-0,24		
	Abstellraum	1,45	2,50	100%	3,63		
DG Whg. 3	/.	-0,50	1,10	100%	-0,55		134,51
	Wohnen	4,67	5,20	100%	24,28		
	Essen	4,67	1,30	50%	3,04		
	/.	2,00	1,30	50%	1,30		
	/.	-2,10	0,40	100%	-0,84		
	Küche	3,10	2,50	100%			
		2,50	1,30	50%	9,38		
	Bad	2,00	3,00	100%	6,00		
	WC	1,20	1,85	100%	2,22		
	Schlafen	4,73	3,80	100%	20,44		
DG Whg. 4	Kind	1,30	3,80	50%			
		3,50	3,83	100%	15,68		
	Diele	3,50	2,10	100%	7,35		
	Flur	1,50	1,20	100%	1,80		
	Flur	1,20	2,00	100%	2,40		93,05
	Schlafen	3,34	1,40	100%			
		3,34	1,30	50%			
		2,00	1,30	50%	18,17		
	Kind	3,35	2,35	100%			
		3,35	1,30	50%	10,05		
	Wohnen	5,85	3,35	100%	19,60		
	Küche	3,65	2,00	100%	7,30		
	Bad	5,65	2,00	100%	11,30		
	Flur 1	4,90	1,25	100%	6,13		
	Flur 2	1,50	1,50	100%	2,25		
	Abstellraum	1,50	1,75	100%	2,63		77,41

Anmerkung:

Die vorstehenden Maße wurden den Planunterlagen u. Flächenberechnungen aus der Bauakte entnommen.

Anlage 4: Berechnung der Bruttogrundfläche

Seite 1 von 1



Formular zur Ermittlung der Bruttogrundfläche

Berechnung nach ■ DIN 277

OBJEKTDATEN

Wohn- u. Geschäftshaus

Objektart

Römerstraße 57

Straße/Hausnummer

67122 Altrip

PLZ/ORT

EG + OG + DG

-

Fläche:

1232,52

Stockwerk

Wohnungsnummer

Ermittlung der BGF (Bruttogrundfläche)

Geschoss / Gebäudeteil	Raum	Länge	Breite	Bereich	Def. DIN 277	Anrechnung	NRF total (m²)	Zwischensumme
Kellergeschoss		16,09	10,42	a		100%	167,66	
		6,48	7,38	a		100%	47,82	215,48
		16,09	10,42	a		100%	167,66	
Erdgeschoss		16,09	4,30	b		100%	69,19	
		6,48	7,38	a		100%	47,82	
		5,71	5,97	a		100%	34,09	318,76
		16,09	14,72	a		100%	236,84	
Obergeschoss		6,48	7,38	a		100%	47,82	284,67
		16,09	14,72	a		100%	236,84	
Dachgeschoss		6,48	7,38	a		100%	47,82	284,67
		14,72	8,76	a		100%	128,95	128,95
Spitzboden								

Anlage 5: Fotodokumentation

Seite 1 von 2



Frontansicht Straße



Seitenansicht



Ansicht Durchfahrt



Ansicht Eingang Gastronomie

Anlage 5: Fotodokumentation

Seite 2 von 2



Ansicht Außenbereich Gastronomie



Rückansicht



Ansicht Dachterrasse