

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!**

Inhaltsverzeichnis

VORBEMERKUNGEN	3
ALLGEMEINE BEDINGUNGEN DES GUTACHTENS	4
OBJEKTBSCHREIBUNG	
LAGE	5
TOPOGRAPHIE	6
ERSCHLIEßUNG	7
RECHTLICHE GEGEBENHEITEN	
PRIVATRECHTLICHE SITUATION	8
ÖFFENTLICH RECHTLICHE SITUATION	9
BEITRAGS- UND ABGABENSITUATION	9
DERZEITIGE NUTZUNG	9
OBJEKTBSCHREIBUNG (GEBÄUDE UND AUßENANLAGE)	
VORBEMERKUNGEN	10
GESAMTBURTEILUNG	10
GEBÄUDEBSCHREIBUNG	11
BAUMÄNGEL, -SCHÄDEN, REPARATURSTAU	12
WEITERE UNTERSUCHUNGEN	12
ALLGEMEINE BEGRIFFSERLÄUTERUNGEN	
ERTRAGSWERTVERFAHREN	13 - 14
SACHWERTVERFAHREN	15 - 17
VERKEHRSWERTERMITTLUNG	
VERFAHRENSWAHL - SACHWERT	18
BODENWERTBERECHNUNG FLURSTÜCK 222/2	19
BODENWERTBERECHNUNG FLURSTÜCK 217/2	20
WERTMINDERUNG/RESTNUTZUNG	20
SACHWERTERMITTLUNG	21
ERTRAGSWERTERMITTLUNG	22
ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTS	23
ZUR EINGRENZUNG DES ERMESSENDEN SPIELRAUMES	24
ERGEBNISSE	24
Anlagen	
BERECHNUNG DER BGF (BRUTTOGRUNDRIßFLÄCHE) UND DER WOHN- UND NUTZFLÄCHEN (ÜBERSCHÄGIG)	25
ERMITTLUNGEN DES UMBAUTER RAUMS	26
Schreiben der Bauverwaltung und des Bezirksschornsteinfegers	27-31
ERMITTLUNG VON MÄNGELN/SCHÄDEN (ÜBERSCHLÄGIG)	32
ERMITTLUNGEN EINES (GEWOGENEN) KOSTENKENNWERTS UND STANDARD	33
RAHMENKARTE	34
LAGEPLAN UND LIEGENSCHAFTSBSCHREIBUNG	35
BODENRICHTWERTKARTE	36 - 38
BILDER	39 - 51

Vorbemerkungen

Auftraggeber:

Amtsgericht
Bad Kreuznach
John-F.-Kennedy-Straße 17
55543 Bad Kreuznach

Beschluss vom: 24.09.2025

Eigentümer:
Eigentümer
gem. Akte

Grund der Gutachtenerstellung:

Verkehrswertermittlung zum Zweck der Zwangsversteigerung

Wertermittlungsgrundlagen:

Baugesetzbuch -BauGB
Immobilienwertermittlungsverordnung -ImmoWertV
Wertermittlungsrichtlinien -WertR
Sachwertrichtlinie - SW-RL
Baunutzungsverordnung -BaunVO
Flächen und Rauminhalte -DIN 277
Bürgerliches Gesetzbuch -BGB
Statistisches Bundesamt
Wertermittlung, Haufe Verlag -WertE
Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland – Pfalz
Wohnflächenberechnung Architekturbüro Jakobs und Brosius KH

Tag der Ortsbesichtigung:

Freitag, den 17.10.2025, 16:00 Uhr

Teilnehmer am Ortstermin:

Die Mieter,
und der Gutachter

Wertermittlungstichtag /
Qualitätstichtag:

17.10.2025

Bemerkungen:

Zubehör im Sinne der §§ 97, 98 BGB war nicht vorhanden.

Allgemeine Bedingungen des Gutachtens

Soweit Feststellungen zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgten, geschah dies ausschließlich anhand der Ortsbesichtigung, der vorgelegten Unterlagen und Angaben aus gemeindeeigenen Verzeichnissen, soweit diese im Rahmen der Datenerhebungen zu erreichen waren. Eine Prüfung von öffentlich – rechtlichen Bestimmungen, Genehmigungen, Auflagen oder Verfügungen bezüglich des Bestandes und der Nutzung der baulichen Anlagen erfolgte nur insoweit, wie dies für die Wertermittlung hier von Notwendigkeit war.

Für die Zustandsfeststellung wurden keine Baustoffe geprüft oder anderweitige Untersuchungen vorgenommen, insbesondere keine Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen oder Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt. Alle Feststellungen des Unterzeichners erfolgen durch entsprechende Inaugenscheinnahme (visuelle Untersuchung). Angaben über nicht sichtbare Bauteile oder Baustoffe beruhen auf Auskünften, die dem Unterzeichner gegeben worden sind bzw. anhand vorgelegter Unterlagen oder Vermutungen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen.

Nach heutigem Stand der Technik konnten visuell keine Bauteile oder Baustoffe erhoben werden, die möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gar gefährden. Es wird ungeprüft unterstellt, dass solche Bauteile oder Baustoffe im nicht sichtbaren Bereich ebenfalls nicht vorhanden sind.

Es wird weiter davon ausgegangen, dass keine Kontaminationen des Grund – und Bodens vorliegen; äußere Hinweise auf solche Kontaminationen gab es nicht.

Nachstehendes Gutachten genießt Urheberschutz, es ist nur für die Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Mit dem Sachverständigenvertrag werden nur Rechte der Vertragschließenden begründet. Nur die Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Sachverständigenvertrag und dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen.

Objektbeschreibung**LAGE**

Bundesland: Rheinland-Pfalz

Kreis: Bad Kreuznach

Ort und Einwohnerzahl: St. Katharinen (Hunsrück) (380 Einwohner am 31.12.2024)

Verkehrsanbindung:

Nächstgelegene
größere Orte:

Bad Sobernheim (ca. 21 km)
Bad Kreuznach (ca. 12 km),
Stromberg (ca. 16 km)
Koblenz (ca. 75 km),

Verbandsgemeinde:

Rüdesheim

Landeshauptstadt:

Mainz (ca. 50 km)

Bundesstrassen:

B 41

Autobahnzufahrt:

A 61 (ca. 18 km AS Windesheim)

Bahnhof:

Bad Kreuznach

Flughafen:

Hahn (ca. 50 km) und Frankfurt (ca. 53 km)

Innerörtliche Lage:

Dorfrandgebiet

Öffentliche Verkehrsmittel (Schulbus) im Ort,
Geschäfte des täglichen Bedarfs in Hargesheim vorhanden

Örtliches Angebot an Kindergarten ist vorhanden.
Grundschule ist in Hargesheim ebenso vorhanden.
Weiterführende Schulen in Hargesheim (Gymnasium) und Bad
Kreuznach.

Angebot an Freizeiteinrichtungen ist vorhanden

Wohnlage:

durchschnittliche, ländliche Wohnlage

Qualität/Quantität und Nutzung

Umgebungsbebauung mit Wohn-, teilweise Gewerbenutzung;

der Umgebungsbebauung

Nutzung in der Gestalt eines Dorfgebietes (MD),
Höhe der Bebauung: 1,5 - 2 geschossig.

TOPOGRAPHIE

Gebäudeart:	Reihenmittelhaus in WEG Teilung, Wohngebäude unterkellert. Zugang von der Straße zum EG mit 2 Stufen.
Immissionen:	Das Bewertungsobjekt liegt in der Nähe einer Ortsaufallstraße K51. Je nach Tageszeit, Wetter und Windrichtung sind event. Belästigungen möglich und störend.
Altlasten:	Altlasten sind Altablagerungen und Altstandorte, sofern von ihnen Gefährdung für die Umwelt, insbesondere die Gesundheit von Mensch und Tier ausgehen oder zu erwarten sind. Auch Neulasten sind bei der Wertermittlung zu berücksichtigen. Es handelt sich dabei um nach Inkrafttreten des AbfG (01.06.1972) abgelagerte Abfälle. Sie stehen unter der Regelung des LabfG, soweit es sich um Abfälle im Sinne dieses Rechtes handelt (Schink in DVBl. 1986, 161; Kothe in ZRP 1987, 399). Gemäß Auskunft der Struktur und Genehmigungsdirektion Nord in Koblenz vom 20.10.2025 sind, gem. dem momentanen Erfassungsstand, keine Altlasten bekannt.
Gestalt und Form:	Laufänge des Grundstückes entlang der Straßenbegrenzung: ca. 65,00m mittlere Tiefe des Grundstückes: ca. 100,00m rechteckige Grundstücksform von Flurstück 11/7 Das Grundstück ist eben. Die Gärten fallen zum Flurstück 11/6 in Form eines Grabens ab. Flurstück 11/6 Bezeichnung Wasserfläche führte am Ortstermin kein Wasser. Die Mieter berichteten davon, dass dies von Zeit zu Zeit vorkommt. Von Hochwasser wurde nicht berichtet. Der Graben liegt allerdings deutlich tiefer (ca. 1,00m) als das EG Niveau.
Grundstücksgröße:	Flur 2, Flurstück 11/7, mit 2.845 m ² , Gebäude- und Freifläche Vorderland als erschlossene Wohnbaufläche Hinterland mit 0 m ² gemäß Grundbuch, Wasserfläche brachliegend
Baugrund, Grundwasser:	Der Baugrund wird als tragfähig angenommen, eine weitere Prüfung hat nicht stattgefunden.

ERSCHLIEßUNG

Straßenart:	Ausgebaute Wohnstraße;
Straßenausbau:	voll ausgebaute, asphaltierte Straße, älteren Datums.
Anschluss an Versorgung:	Gemäß Auskunft der Versorger ist das Objekt angeschlossen an: Wasser, Strom, Gas (Flüssiggastank auf dem Grundstück) TV – Empfang über SAT möglich
Entsorgung:	ein Anschluss an den öffentl. Kanal ist lt. Auskunft der Verbandsgemeinde Rüdesheim vorhanden (Mischsystem). Die Leitungsführung ist unbekannt. s.o.
Grenzverhältnisse:	die Parzelle 11/7 grenzt im Nordosten an die Erschließungsstraße K51 84/17, im Südosten an die mitzubewertende Parzelle 11/6 Im Nordwesten an Nachbarparzellen (bebaut) im Südwesten an eine unbebaute Nachbarparzelle.
Bemerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen wurden nicht angestellt.

Rechtliche Gegebenheiten

PRIVATRECHTLICHE SITUATION

Grundbuchlich

Das Grundbuch von St. Katharinen Blatt 664 wurde mit Abdruck vom 17.03.2025 eingesehen.

gesicherte Belastungen:

Es bestehen keine Lasten und Beschränkungen in **Abteilung II** des Grundbuches:

BEMERKUNG

Schuldverhältnisse, die ggf. in **Abteilung III** des Grundbuchs verzeichnet sein können, bleiben in diesem Gutachten unberücksichtigt.

Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduktion des Kaufpreises ausgeglichen werden.

Nicht eingetragene Rechte

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietverbindungen, sowie Pacht- und Mietbindungen, sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) sind dem Unterzeichner nicht bekannt.

Ihm sind auch keine unsichtbaren bzw. nicht offensichtliche Baumängel und -schäden bekannt.

Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.

Schadstofffreiheit wurde nicht geprüft.

Es wird Schadstofffreiheit unterstellt.

ÖFFENTLICH RECHTLICHE SITUATION

BAULASTEN UND DENKMALSCHUTZ

Eintragungen in Baulastenverzeichnis: Nach Auskunft der Verbandsgemeinde ist die Erschließung des Flurstücks 11/7 über die Erschließungsstraße „Klosterstraße“ gesichert. Erschließungsbeiträge fallen nicht an.

BAUPLANUNGSRECHT

Festsetzungen im Bebauungsplan: Gemäß Auskunft der Verbandsgemeinde Rüdesheim liegt **kein** rechtsgültiger Bebauungsplan vor.

Festsetzung / Ausweisung im Flächennutzungsplan:
MD = Dorfgebiet

Die Bebaubarkeit richtet sich nach §34 LBO RLP.

BAUORDNUNGSRECHT

Die Wertermittlung wurde auf der Basis des realisierten Objektes durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurden auftragsgemäß nicht geprüft.

Die Legalität der baulichen Anlagen und die Übereinstimmung mit den vorgelegten Bauunterlagen werden unterstellt.

ENTWICKLUNGSZUSTAND INCL. BEITRAGS UND ABGABENSITUATION

Entwicklungszustand: baureifes Land, voll erschlossen (Vorderland)

Beitrags und Abgabensituation: Gemäß Auskunft der Verbandsgemeinde Rüdesheim ist das Bewertungsgrundstück,

Erschließungsbeitrags- und abgabefrei.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass eine Erhebung von Beiträgen nach den Vorschriften des Kommunalabgabengesetzes (KAG) nicht ausgeschlossen wird.

DERZEITIGE NUTZUNG

Das Grundstück (Flurstück 11/7) ist zur Zeit mit 12 Reihenhäusern bebaut.

Flurstück 11/6 ist ein temporär wasserdurchflossener Graben (siehe Sachwertberechnung).

Baubeschreibung

VORBEMERKUNGEN

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 aber nicht werterheblich sind.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf der Grundlage des in Augenschein genommenen und der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen, sowie der techn. Ausstattung insbesondere die Installation (Haustechnik) wurden nicht geprüft.

Es wird von der Funktionsfähigkeit ausgegangen, so weit im Gutachten nichts anderes erwähnt ist.

Baumängel und Schäden wurden nur insofern aufgenommen als das Sie zerstörungsfrei und erkennbar zu erheben waren. Eine Öffnung von Bauteilen (z.B. von Verkleidungen) zur Untersuchung der darunter befindlichen Konstruktion / Materialien fand nicht statt.

Untersuchungen des Gebäudes bzw. der verwendeten Baustoffe, auf tierische und pflanzliche Schädlinge, sowie toxikologische Kontaminationen und gesundheitsschädigende Baumaterialien, wurden nicht durchgeführt.

GESAMTBEURTEILUNG

Das Objekt befindet sich in einem fertiggestellten Zustand

Die Ausbaugewerke sind in zufriedenstellender bis mittlerer Qualität, jedoch nur in niedrigem bis mittleren Standard (Laminat), Raufaser) ausgeführt.

Gleiches gilt für die Außenanlage.

Am Tage der Ortsbesichtigung, war die Gasheizung (Heizung und Brauchwasserbereitung) defekt und durch den Bezirksschornsteinfegermeister außer Betrieb gesetzt.

Eine Nutzungsuntersagung der Kreisverwaltung liegt vor (siehe Anlagen).

Es wurde ein Abzug gewählt der in Höhe des Austauschs eines neuen Gasbrennwertkessels erfahrungsgemäß zu veranlagen wäre.

Das Gebäude ist derzeit bewohnt.

Es handelt sich auch um das klassische Sachwertobjekt.

Der Ertragswert bleibt daher theoretisch und wurde nur zur Stützung des Sachwertes erhoben.

Das Flurstück 11/6 ist ein nicht nutzbarer Wassergraben ohne Nutzen und Sachwert für das Bewertungsobjekt.

Eine Außenanlage und Gartenanlage im klassischen Verständnis eines Gartens ist in nur kleiner Form vorhanden, der übliche Prozentsatz wurde daher gemindert.

Gebäudebeschreibung (Wohngebäude):

Art des Gebäudes:	1,5 geschossiges, Wohnhaus unterkellert, seitlich angebaut.
Baujahr:	Entstehungsbaujahr 1993. Jahr der Begründung des Teileigentums.
Art der Nutzung:	KG: Nutzfläche Keller ohne Wohnraumqualität EG: Wohnnutzung DG: Wohnnutzung, ausgebaut, Wärmeschutz wird unterstellt

Ausführung des Wohngebäudes

Gründungsart:	Einzelfundamente aus Bruchsteinen, Großteils gestampfter Lehm, aus dem Ursprungsbaujahr +/- 1885
Geschosswände:	EG massiv, auf Grund des Entstehungsdatums als Bruchstein.
Innenwände:	Holzfachwerk; ausgefacht und verputzt oder Trockenbau, teilweise Mauerwerk.
Geschossdecken:	Über KG: als Bruchsteingewölbe Über EG: als Holzbalkendecke Dachschräge gedämmt mit Gipskartonverkleidung
Fußböden:	Laminat aus dem Renovierungsbaujahr, Spanplatten (DG), teilweise ohne Belag, teilweise mit Fliesen
Dach:	Als Pfettendach, Satteldachkonstruktion. Dacheindeckung mit Ziegeln auf Wohngebäude und Scheune.
Fenster & Haustür:	Kunststofffenster weiß, mit 2-fach Isolierverglasung aus dem Baujahr.
Fassade:	EG und DG verputzt.
Treppen:	Stahlterasse mit Holzstufen zum DG, Stahlbetontreppe zum KG. Entstehungsbaujahr
Innentüren:	Futter- und Bekleidungstüren aus dem Baujahr 1998.
Innenwandbekleidung der Nassräume:	Fliesen, Ausführung aus 1998, teilweise erneuert.
Haustechnik:	Gastherme mit Unterstellspeicher (defekt) und Außer Betrieb gesetzt.
Elektroanlagen:	einfacher Standard,
Außenanlagen:	keine klassische Außenanlage vorhanden. Freiflächen des Vorderlandes gepflastert, Hinterland mit krautigem Aufwuchs. - Ver- und Entsorgungsanschlüsse

Baumängel, -schäden, Reparaturstau, Restarbeiten

Zum Stichtag wurden insbesondere folgende Schäden, sowie folgender Restfertigstellungsbedarf festgestellt:

- Die Heizung ist defekt und von Bauamt zwangstillgelegt (siehe Anhang)
- Teilweise Erneuerungsbedarf am Anstrich des Gebäudes (Fassade + Dach).

Die oben aufgeführten Schäden und Rückstände müssen beseitigt werden, damit das Gebäude den Anforderungen an aktuelle und moderne Wohn- und Lebensverhältnisse angepasst wird. Ob ein neuer Eigentümer alle Arbeiten tatsächlich durchführt, ist von den jeweiligen individuellen Vorstellungen und Möglichkeiten eines Erwerbers abhängig.

Da kaum beurteilt werden kann, welche Unterhaltungsrückstände und Schäden ein neuer Eigentümer hinnimmt und welche er beseitigt, bzw. mit welchen wesentlichen Ausstattungsmerkmalen ein neuer Eigentümer die Arbeiten tatsächlich durchführen wird, kann die diesbezügliche Wertminderung nur überschlägig geschätzt werden. Ich halte einen Ansatz **in Höhe der notwendigen Ersatzmaßnahmen** für angemessen. (siehe Sachwertberechnung und Mängelberechnung) In diesem Ansatz sind die Kosten für die wesentlichen Maßnahmen in einem typischen zeitgemäßen Handwerkerstandard erfasst.

Kleinere Mängel und Schäden sind dabei im Ansatz der Normalherstellungskosten und der Alterswertminderung mit enthalten. Es wird vorausgesetzt, dass das Gebäude nach den anerkannten Regeln der Technik des Baujahres errichtet wurde.

Weitere Untersuchungen

Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Entsprechen wurden auch keine Untersuchungen etwa hinsichtlich der Standsicherheit des Gebäudes oder des Schall- und Wärmeschutzes (EnEV) vorgenommen.

Ebenfalls wurde keine Untersuchungen bezüglich Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) oder dergleichen durchgeführt. Das Bauwerk wurde nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen untersucht.

Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden; sie würden den Umfang der Grundstückswertermittlung deutlich sprengen und sind deshalb nicht Bestandteil dieser Wertermittlung.

Aufgrund der Energie-Einsparverordnung (EnEV) gelten verschärfte Anforderungen an den Wärmeschutz auch bei bestehenden Gebäuden, die bei Umbau / Sanierung oder Verkauf / Vermietung zu beachten sind.

Des Weiteren besteht Nachrüstpflicht bei einem Eigentümerwechsel z.B. hinsichtlich der Dämmung der obersten Geschossdecke, der Erneuerung der Heizkessel sowie der Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen in unbeheizten Räumen. Der Ersteher hat die erforderliche Nachrüstmaßnahmen innerhalb von 2 Jahren nach Erwerb bzw. zum Ablauf der in der GEG genannten Frist auszuführen.

Ein Energiepass (GEG) konnte vom Eigentümer oder dessen Vertreter **nicht** vorgelegt werden.

Allgemeine Begriffserläuterungen zu der Wertermittlung

(Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

Ertragswertverfahren

In den §§ 17-19 ImmoWertV ist das Ertragswertverfahren gesetzlich geregelt.

§ 17 Ermittlung des Ertragswerts

(1) Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

(2) Im Ertragswertverfahren auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge wird der Ertragswert ermittelt

1. aus dem nach § 16 ermittelten Bodenwert und dem um den Betrag der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts verminderten und sodann kapitalisierten Reinertrag (§ 18 Absatz 1); der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags ist der für die Kapitalisierung nach § 20 maßgebliche Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen;

bei der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags sind selbstständig nutzbare Teilflächen nicht zu berücksichtigen (allgemeines Ertragswertverfahren), oder

2. aus dem nach § 20 kapitalisierten Reinertrag (§ 18 Absatz 1) und dem nach § 16 ermittelten Bodenwert, der mit Ausnahme des Werts von selbstständig nutzbaren Teilflächen auf den Wertermittlungstichtag nach § 20 abzuzinsen ist (vereinfachtes Ertragswertverfahren).

Eine selbstständig nutzbare Teilfläche ist der Teil eines Grundstücks, der für die angemessene Nutzung der baulichen Anlagen nicht benötigt wird und selbstständig genutzt oder verwertet werden kann.

(3) Im Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge wird der Ertragswert aus den durch gesicherte Daten abgeleiteten periodisch erzielbaren Reinerträgen (§ 18 Absatz 1) innerhalb eines Betrachtungszeitraums und dem Restwert des Grundstücks am Ende des Betrachtungszeitraums ermittelt. Die periodischen Reinerträge sowie der Restwert des Grundstücks sind jeweils auf den Wertermittlungstichtag nach § 20 abzuzinsen.

§ 18 Reinertrag, Rohertrag

(1) Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 19).

(2) Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen (Mieten). Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

§ 19 Bewirtschaftungskosten

(1) Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

(2) Nach Absatz 1 berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind

1. die Verwaltungskosten; sie umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung;

2. die Instandhaltungskosten; sie umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen;

3. das Mietausfallwagnis; es umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung;

4. die Betriebskosten.

Soweit sich die Bewirtschaftungskosten nicht ermitteln lassen, ist von Erfahrungswerten auszugehen.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

Liegenschaftszinssatz

Die Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze, § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 1 des Baugesetzbuchs) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 17 bis 20) abzuleiten.

Der Ansatz des 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. Zurückgegriffen wird hier auch auf eigenes Datenmaterial, bundesweite Erfahrungswerte, den [Landesgrundstücksmarkbericht für Rheinland-Pfalz](#) und die Marktkennntnis des Sachverständigen. Danach wird der Liegenschaftszins für das zu bewertende Objekt mit 2,6 % bewertet.

Besondere wertbeeinflussende Umstände

Unter diesem Punkt versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand oder Abweichungen von der ortsüblichen Miete).

Grundstücksspezifische Eigenschaften, z.B. Auswirkungen eines Bauschadens oder einer Mietbindung, können, weil sie jeweils in individueller Höhe des Kaufpreises beeinflussen, grundsätzlich nicht bereits bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (ortsübliche Miete, Liegenschaftszinssatz) berücksichtigt werden. Die diesbezüglichen Werteeinflüsse sind deshalb entweder durch Modifizierung der entsprechenden Wertansätze, z.B. im Ertragswertverfahren durch eine geringere Miete bei überhohen Räumen oder getrennt im Anschluss an die Berechnung des vorläufigen Verfahrensergebnisses, d.h. vorläufigen Ertragswert, durch geeignete Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen (z.B. Abschläge wegen Bauschäden).

Nachhaltig erzielbare Miete

Zu unterscheiden sind:

- Marktmiete - Mieten, die in der Gegenwart am Markt nach Angebot und Nachfrage erzielt werden.
- Ortsübliche Vergleichsmiete – bis 4 Jahre zurück von nicht preisgebundenen Wohnungen
- Nachhaltig erzielbare Miete - auf die Zukunft orientierter Reinertrag

SACHWERTVERFAHREN

Das Sachwertmodell der ImmoWertermittlungsverordnung

In den §§ 21-23 ImmoWertV ist das Sachwertverfahren gesetzlich geregelt.

§ 21 Ermittlung des Sachwerts

(1) Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 16) ermittelt; die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren (§ 14 Absatz 2 Nummer 1) zu berücksichtigen.

(2) Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten (§ 22) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung (§ 23) zu ermitteln.

(3) Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt. Die §§ 22 und 23 sind entsprechend anzuwenden.

§ 22 Herstellungskosten

(1) Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu vervielfachen,

(2) Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Mit diesen Kosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Ausnahmsweise können die Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den gewöhnlichen Herstellungskosten einzelner Bauleistungen (Einzelkosten) ermittelt werden.

(3) Normalherstellungskosten sind in der Regel mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen.

§ 23 Alterswertminderung

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer (§ 6 Absatz 6 Satz 1) zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Besondere Bauteile, Normgebäude

Ermittelt man den Gebäuderauminhalt, so werden manche auch den Gebäudewert wesentlich beeinflussende Gebäudeteile nicht erfasst. In dieser Wertermittlung wird das Gebäude ohne diese Bauteile „Normgebäude“ genannt. Diese nicht erfassten Gebäudeteile beinhalten Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, des Öfteren auch Balkone.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist aus diesem Grund zusätzlich zu dem für das Normgebäude ermittelten Wert durch Wertzuschläge als Zeitwerte besonders zu berücksichtigen –daher der Name besondere Bauteile-.

Besondere Einrichtungen

Die Normalherstellungskosten (NHK) berücksichtigen nur Herstellungskosten von Gebäuden mit normalen, d.h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungswert oder Zeitwert des Normgebäudes zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen sind innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und idR fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden und somit bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt sind, z.B. Sauna im Einfamilienwohnhaus. Falls sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts- und Gewerbegebäuden befinden, redet man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Aufgrund der Baupreisentwicklung der letzten Jahre (seit dem Bezugszeitpunkt der Normalherstellungskosten im Jahre 2010) bis zum Wertermittlungsstichtag wird – laut dem letzten verfügbaren statistischen Bericht vom Statistischen Bundesamt – von einem prozentualen Indexaufschlag von z.Z. 87,3 % ausgegangen, was zu einem Faktor von 1,873 führt.

§ 22 (2) ImmoWertV – Baunebenkosten

Baunebenkosten gehören zu den Herstellungskosten, welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung, Genehmigungen definiert sind.

Die Baunebenkostenhöhe hängt von der Gebäudeart, vom Gesamterstellungswert der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Die Baunebenkosten sind in den Kostenkennwerten der Normalherstellungskosten (NHK 2010) enthalten.

§ 6 (6) ImmoWertV – Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

Gesamtnutzungsdauer

Auch hier ist die übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint –nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Nach der allgemeinen Meinung wird die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 60 bis 80 Jahre begrenzt.

Die Gesamtnutzungsdauer bei gewerblich genutzten Gebäuden bzw. Gebäudeteilen ist wesentlich geringer, da zur Erzielung effektiver Erträge öfters Umbauten und Modernisierungen erforderlich sind. Auch hier ist man der Meinung, dass sich die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer auf 40 bis 70 Jahre begrenzt.

Außenanlagen

Sind die mit dem Grundstück festverbundenen Anlagen außerhalb der Gebäude. Hierzu zählen insbesondere die Ver- und Entsorgungsanlagen zwischen der Gebäudeaußenwand und Grundstücksgrenze, Wegebefestigungen, Gartenanlagen sowie Einfriedungen.

Besondere wertbeeinflussende Umstände

Besondere wertbeeinflussende Umstände sind alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes, wie z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand oder der ortsüblichen Miete).

Grundstücksspezifische Eigenschaften, wie Auswirkungen eines Bauschadens oder einer Mietbindung, können grundsätzlich nicht bereits bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (NHK, Marktanpassungsfaktor; ortsübliche

(Miete, Liegenschaftszinssatz) berücksichtigt werden, weil sie den Kaufpreis jeweils in individueller Höhe beeinflussen. Werteeinflüsse diesbezüglich sind deshalb entweder

Durch Modifizierung der entsprechenden Wertansätze –im Ertragswertverfahren durch eine geringere Miete bei überhohen Räumen- oder getrennt im Anschluss an die Berechnung der vorläufigen Verfahrensergebnisse, z.B. des vorläufigen Sachwertes, durch geeignete Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen (z.B. Abschläge wegen Bauschäden).

§ 14(ImmoWertV) Marktanpassungsfaktoren

(1) Mit Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssätzen sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

(2) Marktanpassungsfaktoren sind insbesondere

1. Faktoren zur Anpassung des Sachwerts, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet werden (Sachwertfaktoren, § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 2 des Baugesetzbuchs),

Das Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das Herstellungskostenoptimierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“, (Substanzwert des Grundstückes) muss mit Hilfe realisierter Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke an den Markt angepasst werden.

Hierzu werden aus empirisch ermittelten Kaufpreisen ein Marktanpassungsfaktor abgeleitet.

Der Marktanpassungsfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Gegliedert wird er nach Objektarten, da er für Einfamilienwohnhaus-Grundstücke anders ist als für Geschäftsgrundstücke, Regionen –wirtschaftsstarken mit hohem Bodenwertniveau oder wirtschaftsschwachen- durch Gegenbewertungen von verkauften Grundstücken abgeleitet.

Der örtliche Grundstücksmarkt empfiehlt die Sachwert-Marktanpassung nach dem Grundstücksmarktbericht bzw. nach Sprengnetter(Tab. 14).

Zurückgegriffen wird hier auch auf eigenes Datenmaterial, bundesweite Erfahrungswerte, den [Landesgrundstücksmarktbericht für Rheinland-Pfalz](#) und die Marktkennntnis des Sachverständigen.

Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke in Regionen mit vergleichbarer Wirtschaftskraft, d.h. mit gleichem Bodenwertniveau, im Rahmen des ermittelten vorläufigen Sachwertes, d.h. des Herstellungskostenorientiert berechneten Sachwertes.

Bodenwertermittlung

Die Bodenwertermittlung wird auf der Grundlage von Bodenrichtwerten durchgeführt.

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für baureife Grundstücke mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Abweichungen eines zu bewertenden Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, insbesondere hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bodenbeschaffenheit, des Erschließungszustandes, der Lage, der Größe und des Grundstückszuschnittes bewirken Abweichungen des Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

Die Bodenrichtwertkarte von [St. Katharinen](#) zeigt zum [31.10.2025](#) in der Richtwertzone [0400](#) einen Bodenrichtwert von [50,00 €/m²](#).

Merkmale der Bodenrichtwertgrundstücks Zone [0400](#):

[Baufläche, Dorfgebiet, beitragsfrei, offene Bauweise, 2 Vollgeschosse, 300 m² Grundstücksgröße.](#)

Das zu bewertende Grundstück entspricht etwa der Bodenrichtwertzone.

Eine Korrektur des Bodenrichtwertes wird daher in der [Bodenwertberechnung nicht notwendig](#),

Verfahrenswahl - Sachwert

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart. Die Anwendung des Sachwertverfahrens ist hier wie folgt begründet:

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Wohnhaus bebaut.

Derartige Objekte werden in der Regel nicht ertragsorientiert genutzt. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt solche Objekte im Allgemeinen nach Baukosten oder nach Vergleichspreisen ein.

Für die zu bewertende Grundstücksart stehen die für marktkonforme Sachwertermittlungen erforderlichen Daten (Normalherstellungskosten, Bodenwerte, Sachwertfaktoren) zur Verfügung.

Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer überlegt – so z.B. Sprengnetter - alternativ zur Anmietung bzw. Kaufpreisermittlung über den Ertrag auch, welche Kosten (Grundstückserwerb, Baukosten) und welche Vorteile (Mietersparnisse, steuerliche Abschreibungen, eigenbedarfsorientierte Gebäudekonzeption) ihm bei der Realisierung eines vergleichbaren Vorhabens entstehen. Zu bedenken ist hierbei auch, dass eine "solide Rendite nur auf einer gesunden Sachwertbasis" erzielbar ist und dass der richtig verstandene Substanzwert oftmals den Wert einer Immobilie nachhaltiger bestimmt als die (aktuell) zu erzielende Miete. Eine Sachwertermittlung (d.h. der Kaufpreisvergleich mittels Substanzwertvergleich) ist demnach grundsätzlich auch für Ertragsobjekte sachgemäß. Denn: Nur bei einer guten Substanz ist ein nachhaltiger Ertrag gesichert. Die Substanz ist - wie die Geschichte gezeigt hat - krisenfester als der Ertrag.

Das Sachwertverfahren ist ein Kaufpreisvergleich, wobei der Substanzwert des Grundstücks (vorrangig der Bodenwert zzgl. der Wert der Gebäude und der Wert der Außenanlagen) den Vergleichmaßstab bildet.

Bodenwertberechnung

Flurstück: **11/7** Gebäude- und Freifläche

Eingangsdaten:

Grundstücksgröße Vorderland: 2.845,00 2.845,00 m²
 Bodenrichtwert Vorderland (erschließungsbeitragsfrei) 50,00 €/m²
 Grundstücksgröße Hinterland: 0,00 m²
 Bodenwert Hinterland: 50,00 €/m²

Wertanpassung in +- %

gegenüber dem Bodenrichtwertgrundstück

für Lage	0%
für Größe	0%
für Ausnutzung	0%
für Zuschnitt	0%
für Himmelsrichtung	0%
für Immissionen	-2% Immissionen durch K51 als Ortsausgangsstraße
für Bodenbeschaffenheit	0%
für Entwicklungsstufe	0%
Summe	-2%

Korrektur des Bodenrichtwertes aufgrund der Wertanpassung:

50,00 €/m² x 98% Bodenwert 49,00 €/m²

Ermittlung des Bodenwertes gesamt

Vorderland:	2.845,00 m ²	x	49,00 €/m ²	139.405,00 €
Hinterland:	0,00 m ²	x	50,00 €/m ²	0,00 €

Gesamtbodenwert 139.405,00 €

Berücksichtigung der Erschließungssituation

abzüglich anfallender Erschließungskosten für Vorderland	0,00 €
abzüglich anfallender Erschließungskosten für Hinterland	0,00 €

Somit ergibt sich folgender Bodenwert insgesamt (erschließungsbeitragsfrei)

139.405,00 €

Bodenwert für den Miteigentumsanteil:

7,721

10.763,46 €

100

oder auf den m² bezogen bei insgesamt

2.845,00 m²

49,00 €/m²

Da das Flurstück 11/6 im Grundbuch mit 0m² angegeben wird, kann ihm im Rahmen dieser Wertermittlung kein Wert beigemessen werden.

Wertminderung wegen Alters - lineare

Flurstück: **11/7** Gebäude- und Freifläche

Entstehungsbaujahr: um **1998**

Eingangsdaten:

Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre

Gebäudebaujahr (nach Modernisierung) ca. **1998**

Bewertungsjahr **2025**

Verlängerung wegen Modernisierung gem. Modernisierungsgrad und technischer und wirtschaftlicher Zustand Jahre

Berechnung:

Gebäudealter 27 Jahre

Fiktive Restnutzungsdauer 53 Jahre

Alterwertminderung lineare **33,75 %**

Modernisierungsgrad	1	entspricht:	nicht modernisiert
Modernisierungsgrad	2	entspricht:	kleiner Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
Modernisierungsgrad	3	entspricht:	mittlerer Modernisierungsgrad
Modernisierungsgrad	4	entspricht:	überwiegend modernisiert
Modernisierungsgrad	5	entspricht:	umfassend modernisiert

Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung

Freistehende Ein- Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser; Reihenhäuser

Standardstufe	1	70 Jahre
Standardstufe	2	75 Jahre
Standardstufe	3	80 Jahre
Standardstufe	4	85 Jahre
Standardstufe	5	90 Jahre

Mehrfamilienhäuser 80 Jahre +/- 10

Wohnhäuser und Mischnutzung 80 Jahre +/- 10

Geschäftshäuser 60 Jahre +/- 10

Bürogebäude; Veranstaltungsgebäude 60 Jahre +/- 10

Kindergärten, Schulen 50 Jahre +/- 10

Einzelgaragen 60 Jahre +/- 10

Lager- und Versandgebäude 40 Jahre +/- 10

Landwirtschaftliche Betriebsgebäude 30 Jahre +/- 10

Sachwertberechnung für:					
Flurstück: 11/7		Gebäude- und Freifläche			
Ermittlung des Herstellungswertes					
Bauteil	Gebäude	BGF - Fläche	Kosten nach NHK	2010	Gesamtkosten
KG	12,00	74,00 m²	711	€/m²	631.590,00 €
EG	12,00	74,00 m²	711	€/m²	631.590,00 €
DG	12,00	74,00 m²	711	€/m²	631.368,00 €
Herstellungswert gem. NHK 2010					1.894.548,00 €
Anpassung der NHK 2010 auf 09/2025 gem. Baupreisindex III/ 2025					1.896
Herstellungswert inkl. Baupreisindex					3.592.063,01 €
Wertminderung wegen Alters gem. Wertminderungsberechnung			33,75%	- 1.212.321,27 €	
Wert von besonders zu veranschlagenden Bauteilen (wenn nicht im üblichen Umfang im Sachwert enthalten)					
Bezeichnung:					
Zulage für Privatweg als Zufahrt/Erschließungsfläche ca. 850			102.000,00 €		
120,- €/m² altersangepasst - 33,75% =			67.575,00 €		
Gesamt			67.575,00 €	67.575,00 €	
Wert von besonderen (Betriebs-) Einrichtungen					
Bezeichnung:					
keine			- €		
Gesamt			- €	- €	
Wert der Aussenanlagen (wenn nicht im üblichen Umfang im Sachwert enthalten)					
Bezeichnung:					
5% für einfache Qualität vom Herstellungswert			179.603,15 €		
Ver- und Entsorgungsleitungen (im Sachwert enthalten)			- €		
Gesamt			179.603,15 €	179.603,15 €	
Bodenwert des bebauten Grundstücks (aus Bodenwertberechnung)					139.405,00 €
Sachwert des bebauten Grundstücks:					2.766.324,89 €
ohne Berücksichtigung sonstiger und wertbeeinflussenden Umständen					
Marktanpassungsfaktor (gem. Grundstücksmarktbericht 2017)					1,00
einschließlich regionaler Anpassung					
marktangepasster Sachwert des bebauten Grundstücks:					139.405,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale					
Korrekturfaktoren für das Bewertungsobjekt (+ - %)					
für Größe		0%			
für Grundrißart		0%			
für Ausbauverhältnisse		0%			
für Immissionen		-2% Emissionen K51			
für Himmelsrichtung		0%			
energetische Eigenschaften		0%			
Summe		-2%	-2%	- 58.114,60 €	
angepasster Sachwert des bebauten Grundstücks:					2.847.615,30 €
Sachwert des Reihenhausanteils 7,721/100 am Gesamtwert:					219.864,38 €
Wertminderung wegen Baumängel/ -schäden und wirtschaftliche Wertminderung					
Bezeichnung					
gem. Aufstellung			12.300,00 €		
			- €		
Gesamt			12.300,00 €	- 12.300,00 €	
Berücksichtigung sonstiger Wertbeeinflussender Umstände:					
Bezeichnung					
			- €		
Gesamt			- €	- €	
Der Sachwert des Miteigentumsanteils 7,721/100 beträgt:					207.564,38 €

ErtragswertberechnungFlurstück: **11/7****Gebäude- und Freifläche****Ermittlung des Rohertrags**

Mieteinheiten / Bezeichnung	Fläche	Miete/Monat	Jahresmiete
Nutzfläche KG	22,20 m²	2,00 €/m²	532,80 €
Wohnfläche EG	73,82 m²	8,60 €/m²	7.618,22 €
Wohnfläche DG	49,22 m²	8,60 €/m²	5.079,50 €
Summe	145,24 m²		
Stellplätze	2,00 stk	20,00 €/stk	480,00 €
sonstige Erträge			- €
Jahresrohertrag			13.710,53 €

Bewirtschaftungskosten für

Instandhaltung			€/Jahr	
Wohn-/ Nutzfläche	145,24 m²	x	14,62 €/m²	2.123,41 €
Wohnfläche	0,00 m²	x	0,00 €/m²	- €
Verwaltungskosten				
Wohn- Nutzgebäude	1 WE	x	275,00 €/WE	275,00 €
Wohngebäude	0 WE	x	0,00 €/WE	- €
Stellplatz	2 STP	x	45,00 €/Ga	90,00 €
Mietausfallwagnis	2% von	13.710,53 €		274,21 €
sonit rund	20,1%	jährliche Bewirtschaftungskosten		2.762,62 €

jährlicher Reinertrag **10.947,91 €****Bodenwertverzinsung**

Bodenwert gem. Berechnung	139.405,00 €	erschließungsbeitragsfrei	
Liegenschaftszins (gem. Marktbericht)	2,60%		
		abzüglich Bodenertragsanteil	3.624,53 €
		jährlicher Reinertrag des Gebäudes	7.323,38 €

Ertragswert der baulichen Anlage

Liegenschaftszins	2,60%		
Restnutzungsdauer	53 Jahre		
Vervielfältiger:	28,594	x	7.323,38 €
			209.403,407 €

zuzügliche anteiliger Bodenwert (aus Bodenwertberechnung) **10.763,46 €**Berücksichtigung sonstiger Wertbeeinflussender Umstände (s. Sachwert): - €
Baumängel und - Schäden (s. Sachwert) - **12.300,00 €****Der Ertragswert des bebauten Grundstücks beträgt:** **207.866,87 €**

Ableitung des Verkehrswerts

Wertansätze

Die zusammengestellten Werte im Gutachten wurden mit grundstücksmarktgerechten Wertansätzen ermittelt, so dass eine besondere Anpassung zur Lage am Grundstücksmarkt entfällt.

Nach der Definition des Gesetzes (§194 BauGB) wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Sprengnetter hat diese Definition erweitert:

Der Verkehrswert ist der bei einem anstehenden Verkauf am wahrscheinlichsten zu erzielende Preis, wenn dem Verkäufer vorweg eine hinreichende Zeitspanne zur Vermarktung zur Verfügung stand. Der Verkehrswert ist der Preis, den wirtschaftlich vernünftig handelnde Marktteilnehmer unter Beachtung aller wertbeeinflussenden Eigenschaften des Grundstücks zu den allgemeinen Wertverhältnissen zum Wertermittlungstichtag durchschnittlich aushandeln würden (Wert für jedermann). Vorausgesetzt ist dabei, dass den Parteien ein durchschnittlicher, d.h. wie in den Vergleichskauffällen benötigter, Vermarktungs- bzw. Verhandlungszeitraum zur Verfügung steht. Diese Definition von Sprengnetter bedarf allerdings einer Erläuterung, denn nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, nicht diesem gleichgesetzt. Denn der Preis eines Grundstücks entspricht eben nicht dessen Wert; vielmehr ist der Preis, der in bar zu zahlende Ausgleich einer Eigentumsübertragung, der Wert hingegen eine fiktive Prognose dessen, wie der gewöhnliche oder simulierte Geschäftsverkehr in seinem Kaufverhalten bei dem zu bewertenden Grundstück reagieren würde.

Kleiber schreibt hierzu:¹

Da es sich bei den (auch im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) auf dem Grundstücksmarkt erzielten Entgelten um intersubjektive Preise handelt, sind die kodifizierten Vorgaben einer verobjektivierenden Wertlehre folgend darauf gerichtet, als Verkehrswert einen frei von subjektiver Betrachtungsweise allein an den objektiven Merkmalen eines Grundstücks orientierten Wert zu ermitteln.

Im weiteren Sinne ist der Verkehrswert deswegen auch (ermittlungstechnisch) als ein statistischer Wert zu verstehen, also ein Wert, wie er sich auf der Grundlage des *ausgewogenen Mittels* der zum Vergleich herangezogenen Daten ergibt. Der Verkehrswert ist weiterhin zeitabhängig; zum einen unterliegt der Zustand des betreffenden Grundstücks stetigen Änderungen, zum anderen kann sich auch die Wirtschaftslage, die allgemeinen rechtlichen Rahmenbedingungen, die allgemeinen Verhältnisse in der jeweiligen Belegenheitsgemeinde sowie weitere Rahmenbedingungen ändern.

¹ Kleiber a.a.O., S. 250, Rnd. 2

Zur Eingrenzung des ermessenden Spielraumes

Grundsätzlich unterliegt jede gutachterliche Wertermittlung naturgemäß einem gewissen Ermessungsspielraum. Es gilt unter anderem, diesen Spielraum so weit wie möglich einzugrenzen. Dies beginnt beispielsweise schon bei der Herleitung des Bodenwertes: So wurden hier örtliche Vergleichswerte herangezogen (Bodenrichtwertkarte) und diese nach verschiedenen Merkmalen angepasst. Diese Vorgehensweise wird ausdrücklich vom Gesetzgeber verordnet. Es wurde dann bei der Wahl des Bewertungsverfahrens an der Nutzungsart des Gebäudes orientiert, was auch die Immobilienwertermittlungsverordnung zu Recht fordert, durch diese Verfahrensweise wird der Ermessensspielraum weiter eingrenzt.

Ergebnisse

Aus den vorgenannten Werten ist der Verkehrswert herzuleiten; in Anbetracht dessen, dass davon ausgegangen werden kann, dass ein Erwerber mehrheitlich aus **Sachwert** Gesichtspunkten das zu bewertende Objekt betrachten wird, orientiere ich mich am ermittelten **Sachwert**. Diese Vorgehensweise wird auch vom Gesetzgeber empfohlen. Unter Berücksichtigung aller wert- und marktbeeinflussender Umstände, die hier bekannt sein konnten, der Nutzungsart der Immobilie und deren Nutzungsmöglichkeiten, orientiert sich der Unterzeichner an den ermittelten Werten und hält, auch um keine Exaktheit vorzutäuschen, gerundet folgende Werte für die Bewertung zum **Stichtag, Samstag, den 17. Oktober 2025** für korrekt angemessen:

Der Sachwert des zu bewertenden Miteigentumsanteil von 7,721/100 des Reihennittelhauses Nr. 27 wurde mit rd. **207.564,38 €** ermittelt.
der Stellplatz ist enthalten (siehe Ertragswert).

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** liegt bei rd. **207.866,87 €**.

207.560,00 €

(in Worten: zweihundertsiebentausendfünfhundertsechzig Euro)

Schlussklärung

Der Sachverständige erklärt, dass er dieses Gutachten in seiner Verantwortung nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung und ohne persönliches Interesse am Ergebnis, erstellt hat.

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

Volxheim, Dienstag, den 07. November 2025

Der Sachverständige



Frank Huber

Überschlägliche Berechnung der Bruttogrundrißfläche(BGF)

Gebäude: Klosterstraße 27, 55595 St. Katharinen

Die Berechnung wird angelehnt an DIN 277 ermittelt

I Hauptgebäude	(Länge)	x	mittlere (Breite)	=	(Gesamt)	überschlägig m² WF
Abzug für mutmaßliche Nutzflächen im UG 30%						
KG - Wohngebäude Nr. 27 Flurstück 11/7	11,375	x	6,49	=	74 m²	22,20
EG - Wohngebäude Nr. 27 Flurstück 11/7	11,375	x	6,49	=	74 m²	73,82
pauschale Reduktion Flächen unter 2m und 1m im DG 50%						
DG - Wohngebäude Nr. 27 Flurstück 11/7	11,375	x	6,49	=	74 m²	49,22
Summe Hauptgebäude					221,47 m²	145,24
Summe Bruttogrundrissfläche Haupt- und Nebengebäude					221,47 m²	
Berechnung der Geschossflächenzahl (GFZ)						
BGF 12 Gebäude 11,375 x 6,49m					2.657,66 m²	
Grundstückgröße					2.845,00 m²	
Ergibt Geschossflächenzahl (GFZ)		0,93				
Aufgestellt: Volxheim den 07.11.2025						



Kreisverwaltung
Bad Kreuznach

Amt
BAUEN UND UMWELT
Bauen und Kultur



Baurechtliche Verfügung

Aufgrund der §§ 59 Abs. 1 und § 81 i. V. m. § 39 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der zurzeit gültigen Fassung und DfN 18160 ergeht folgende Anordnung:

Hiermit wird Ihnen ab sofort der Betrieb der Heizungsanlage (Gaszentralheizung) des Wohngebäudes Klosterstr. 27 auf dem vorgenannten Grundstück in der Gemarkung St. Katharinen untersagt.

Vor einer erneuten Inbetriebnahme der Heizungsanlage ist die Brand- und Betriebssicherheit durch den zuständigen Bezirksschornsteinfeger mittels Bescheinigung nachzuweisen.

Begründung:

Es wird Bezug auf die in der Anlage beigefügte Mängelmitteilung der Feuerungsanlage des Bezirksschornsteinfegers Jörg vom 14.04.2025 an Sie genommen.

Bei der Überprüfung der Gaszentralheizung wurden Mängel festgestellt: Während des Betriebs kommt es wiederholt zu starken Verpuffungen bzw. kleineren Explosionen, wodurch eine Gefahr für Leib und Leben besteht.

Ab. 440335/2023

Da die festgestellten Mängel an Ihrer Feuerungsanlage keinen Aufschub zulassen, wird die Abgabe an die hiesige untere Bauaufsichtsbehörde

Die Übermittlung des beigefügten Mängelberichts erfolgte bereits am 15.04.2025 an Ihren Vermieter. Aus den vorgenannten Gründen erhält Ihr Vermieter Herr Denk Majer ebenfalls eine Abschrift dieser baurechtlichen Verfügung.

Gemäß § 39 Abs. 1 S. 1 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) müssen Feuerstätten und Abgasanlagen, wie Schornsteine, Abgasleitungen und Verbindungsstücke, (Feuerungsanlagen), Anlagen zur Abführung von Verbrennungsgasen, ortsfester Verbrennungsmotoren sowie Behälter und Rohrleitungen für brennbare Gase und Flüssigkeiten betriebssicher und brandsicher sein und dürfen auch sonst nicht zu Gefahren oder unzumutbaren Belästigungen führen können.

Nach § 59 Abs. 1 LBauO haben die Bauaufsichtsbehörden bei der Errichtung, Änderung, Instandhaltung, Nutzung, Nutzungsänderung und dem Abbruch baulicher Anlagen darüber zu wachen, dass die baurechtlichen und sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften und die aufgrund dieser Vorschriften erlassenen Anordnungen eingehalten werden; sie haben zu diesem Zweck nach pflichtgemäßem Ermessen die erforderlichen Maßnahmen zu treffen.

Verstoßen bauliche Anlagen gegen baurechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften über die Errichtung, die Änderung, die Instandhaltung oder die Nutzungsänderung dieser Anlagen, so kann die Bauaufsichtsbehörde gemäß § 81 LBauO deren teilweise oder vollständige Beseitigung auf Ihre Kosten anordnen oder die Benutzung der Anlagen untersagen, wenn nicht auf andere Weise rechtmäßige Zustände hergestellt werden können. Ob und wie die Bauaufsichtsbehörde gegen derartige illegale Baumaßnahmen vorgeht, liegt in ihrem pflichtgemäßen Ermessen.

Da von der Heizungsanlage eine Gefährdung für die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere gesundheitliche Beeinträchtigungen sowie Gefahr für Leib und Leben ausgeht, ist der Erlass dieser baurechtlichen Verfügung, unter ermessensfehlerfreier Abwägung, geboten.

Zwangsmittelandrohung:

Sollten Sie unserer Anordnung in der baurechtlichen Verfügung nicht oder nicht vollständig nach Ablauf der angegebenen Frist nachkommen, werden wir gemäß § 59 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der zurzeit gültigen Fassung in Verbindung mit §§ 64 und 66 des Landesverwaltungsvollstreckungsgesetzes Rheinland-Pfalz (LVwVG) vom 06.02.2001 (GVBl. S. 29) ein Zwangsgeld in Höhe von 5.000,00 EUR (in Worten: fünftausend Euro) gegen Sie festsetzen.

Zwangsgelder sind bei Nichtzahlung im Verwaltungszwangsverfahren beizutreiben. Ist das Zwangsgeld nicht beizutreiben, kann beim zuständigen Verwaltungsgericht eine Ersatzzwangshaft, diese beträgt mindestens 1 Tag, höchstens 2 Wochen, gegen Sie beantragt werden (§ 67 LVwVG).

Wir weisen Sie darauf hin, dass Zwangsmittel so lange und so oft wiederholt werden können, bis Sie unsere Anordnung erfüllt haben (§ 62 Abs. 3 LVwVG).

Im vorliegenden Fall ist die Androhung eines Zwangsgeldes geboten, da das Zwangsgeld zurzeit für Sie die geringst mögliche Belastung darstellt.

Die Höhe des angedrohten Zwangsgeldes halten wir in Anbetracht der geforderten Maßnahme unter ermessensfehlerfreier Abwägung für angemessen und geboten.

Anordnung der sofortigen Vollziehung:

Die sofortige Vollziehung dieser Verfügung wird gemäß § 80 Abs. 2 Ziffer 4 der Verwaltungsgerichtsordnung vom 21.01.1960 (BGBl. I S. 17) aus Gründen des öffentlichen Interesses angeordnet.

Begründung der sofortigen Vollziehung:

Nach § 80 Abs. 2 Ziffer 4 VwGO kann die sofortige Vollziehung angeordnet werden, wenn dieses im öffentlichen Interesse liegt.

Im öffentlichen Interesse ist dringend geboten, die angeordneten Maßnahmen - auch für den Fall der Einlegung eines Rechtsbehells durchzuführen. Aufgrund der bestehenden Gefährdung von Leib und Leben von Personen wäre eine Verzögerung unter dem Schutz der aufschiebenden Wirkung nicht vertretbar.

Die festgestellten Mängel können zu gesundheitlichen Beeinträchtigungen bis hin zu einer Gefährdung für Leib und Leben von Personen führen, die sich in dem betroffenen Gebäude aufhalten, wohnn sich die streitgegenständliche Heizungsanlage befindet.

Die Anordnung der sofortigen Vollziehung für die Zwangsmittelandrohung ist geboten, damit eine unverzügliche Durchsetzung der baurechtlichen Verfügung gewährleistet ist.

Hinweis auf die Kostenfestsetzung:

Die für diese Verfügung angefallenen Gebühren und Auslagen können Sie der beiliegenden Kostenfestsetzung entnehmen.

Rechtsgrundlage für die Erhebung der Verwaltungsgebühr ist die Landesverordnung über die Gebühren und Vergütungen für Amtshandlungen und Leistungen nach dem Bauordnungsrecht (Besonderes Gebührenverzeichnis) vom 9. Januar 2007 in der zurzeit gültigen Fassung (GVBl. S. 380).

Die Hfd. Nr. 2.8 sieht bei bauaufsichtlichen Verfügungen eine Gebühr zwischen 60,00 € und 1.500,00 € vor. Bei der Festsetzung der Gebühr sind gemäß § 9 I Landesgebührengesetz der mit der Amtshandlung verbundene Verwaltungsaufwand, sowie die Bedeutung der Amtshandlung für den Gebührenschuldner zu berücksichtigen.

Im Rahmen dieses vorgegebenen Ermessens, haben wir die erhobene Gebühr (die sich im unteren Drittel des Gebührenrahmens bewegt), orientiert am verursachten Verwaltungsaufwand, für angemessen und geboten.

Rechtsbehellsbefehring:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Zustellung Widerspruch bei der Kreisverwaltung Bad Kreuznach, Salinenstraße 47, 55543 Bad Kreuznach erhoben werden.

Gegen die Anordnung der sofortigen Vollziehung kann Antrag auf Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung beim Verwaltungsgericht Koblenz, Deinhardspassage 1, 56068 Koblenz schriftlich, nach Maßgabe des § 55 a der Verwaltungsgerichtsordnung durch Einreichung eines

Alt: VW0335/2025

elektronischen Dokuments oder zu Protokoll der Urkundsbeamtin oder des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle gestellt werden. Der Antrag ist schon vor Erhebung der Anfechtungsklage zu stellen.

[Redacted]

[Redacted]

Anlass:

Mängelbericht bev. Bezirksschornsteinfeger [Redacted] vom 15.04.2025 (Mängel Nr. 7/2025)

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

MÄNGEL NR T/2025
 Seite 3 von 1
 Datum 15.04.2025
 Objekt-Nr. 08-001-27
 für Anwesen
 Klosterstraße 27
 55595 St. Katharinen

MÄNGEL an Schornsteinen, Feuerstätten, Verbindungsstücken und Lüftungseinr. (§ 5 SchltwG)

Während des Betriebs der Gas-Zentralheizung kommt es immer wieder zu starken Verpuffungen, bzw. kleineren Explosionen!
 Es besteht Gefahr für Leib und Leben!

Die Anlage ist umgehend durch einen Fachbetrieb zu überprüfen und Instand zu setzen.

Die Brand- und Betriebssicherheit kann derzeit nicht besichert werden, deshalb darf die Anlage bis zur Instandsetzung nicht benutzt werden!

Der Unterzeichner beantragt hiermit die sofortige Außerbetriebnahme der Anlage seitens der zuständigen Behörde.
 Es wird keine Frist festgelegt.

Ich bin gesetzlich verpflichtet, die Abstellung o. g. Mängel zu überwachen. Ich setze Ihnen zu deren Beseitigung eine
FRIST BIS ZUM

Hargosheim, den 15.04.2025

Ich bitte Sie, mir die beiliegende Bestätigung zurückzusenden, wenn die Mängel beseitigt sind.

Sollten Sie mich bis zum oben angeführten Termin nicht schriftlich vorständig haben, muß ich annehmen, daß die Mängel nicht beseitigt sind. Ich bin dann verpflichtet, ein Duplikat dieser Mängelmeldung an die zuständige Behörde weiterzuleiten.

Überschlägliche Ermittlung der Baumängel; -schäden					
Gebäude: Klosterstraße 27, 55595 St. Katharinen					
Pos.	Beschreibung	ca. Menge	Einheit	netto EP	netto GP
Energetische Sanierung / Unterhaltungsstau / Reparaturstau					
1. defekte Heizung					
	Heizungsaustausch incl. Speichertausch	1	pausch	14.500,00 €	14.500,00 €
2. Anstrich Fassade und Dach					
	Fassaden und Dachüberstand	80	m³	48,00 €	3.840,00 €
	Anstrich incl. Gerüst				
Zwischensumme					18.340,00 €
	gemittelt	0,5		18.340,00 €	9.170,00 €
	Überwachung / Unvorhergesehenes	1	pa		1.200,00 €
					- €
Zwischensumme netto					10.370,00 €
Summe netto					10.370,00 €
MWST 19%					1.970,30 €
Summe brutto					12.340,30 €
gerundet					12.300,00 €

Ermittlung eines (gewogenen) Kostenkennwerts und Standards									
Flurstück:		5/5		Gebäude- und Freifläche					
Standard-Merkmale	1	2	3	4	5	Wäqungs- anteil	Zwischen- ergebnisse für gewogenen Kostenkennwert	Zwischen- ergebnisse für gewogenen Standard	
Außenmaße	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk Fugenstillschub, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Blumen- Schmied, oder einfachen Kunststoll- platten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein- / zweischaliges Mauerwerk, z.B. Ortengel oder Holzbauweise; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein- / zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtbeton, Kalksandstein Gipsbetonsteinen; Edelputz Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verbundmauerwerk, zweischalig hinterfüllt, Verhangassade (z.B. Natursteine) Wärmedämmung ca. nach 2005	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellung, Eck- etc.) Sichtbetonfertigteile Natursteinfassaden, Elemente aus Kupfer / Eisabziech, mehrgeschossige Glasfassaden, Dämmung im Passivhausstandard	23%			
Wichtung			1				169	0,69	
Decke	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten keine bis geringe Dachdämmung	einfach Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenabdichtung; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faser-Zementdachstein, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel Folienabdichtung Rinnen und Fallrohre aus Zink Dachdämmung ca. nach 1995	glasierte Tondachziegel Flachdachausbildung (keine Alu-Dachterasse) Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivfachdach, besondere Dachformen z.B. Mansarden, Walddach Aufsperrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. Schiefer oder Kupfer, Dachbegrenzung, befahrbares Fachdach, aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogen- Dachkonstruktionen, Rinnen und Fallrohre aus Kupfer Dämmung im Passivhausstandard	15%			
Wichtung			1				110	0,45	
Fenster und Außen Türen	Einfachverglasung einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995) Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995) Rolltüren manuell; Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendige Rahmen, Rolltüren (elektr.) höherwertige Türanlagen z.B. mit Seitenteil, besondere Einbausysteme	große feststehende Fensterflächen; Sonneneisverglasung, (Schal- und Sonnenschutz) Außentüren in hochwertigen Materialien	11%			
Wichtung			1				81	0,33	
Innenwände und Türen	Fachwerkwände, einfache Putze / Lehmputze, einfache Kalkanstriche, Füllungen gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtung	massiver tragende Innenwände, nicht- tragende Wände in Leichtbauweise, z.B. Holzständerwände mit Gipskarton, Gipsdiele, leichte Türen, Stahltüren	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung, bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen, schwere Türen, Holztüren	Schmuckwerk, Wandverkleidungen (Holzpaneele) Massivholztüren, Scheibenelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Plattenverläufe, abgesetzte oder geschwungene Wandpaneele) Verkleidungen (Edelholz, Metall) Auskleidung, Brandschutzverkleidung raumhohe, aufwendige Türelemente	11%			
Wichtung			1				81	0,33	
Decken- konstruktion und Treppen	Holzdeckende ohne Füllung Spaltputz Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung, kein Trittschallschutz	Holzdeckende mit Füllung Kappendecken Stahl- oder Holztreppe einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzdeckende, mit Trittschallschutz (z.B. schwimmender Estrich) geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl Holztreppe, Trittschallschutz	Decken mit großer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele, Kasent) gewinkelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Holztreppe mit Holzgeländer in bester Art und Ausführung	Decken mit großer Spannweite, gegliedert, Deckenverkleidung (Edelholz, Metall) breite Stahlbeton-, Metall- oder Holztrep- penanlagen mit hochwertigem Geländer	11%			
Wichtung		1					70	0,22	
Fußböden	ohne Belag	Linoleum, Teppich, Laminat, und PVC - Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum, Teppich, Laminat, und PVC - Böden besserer Art und Ausführung	Natursteinplatten, Fliesenbelag, hoch- wertige Fliesen, Terrazzobelag, hoch- wertige Massivholzböden, auf gestrichener Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5%			
Wichtung		1					32	0,10	
Sanitär- einrichtungen	einfaches Bad mit Stand - WC Installation auf Putz Öfenröhrstrich, einfache PVC - Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne, einfache Wand- und Bodenfliesen teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste WC, Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit tw. 2 Waschbecken, teiler Bad / Unnat. Gäste WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen jeweils in höherer Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste - WC, hochwertige Wand- und Bodenplatten, (oberflächenstrukturiert Einzel- und Flächenelemente)	9%			
Wichtung			1				66	0,27	
Heizung	Einzelöfen, Schwefelröhrenheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmwasserheizung, ein- zelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher, Fußboden- heizung vor ca. 1995	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Nieder- temperatur- oder Brennwert Kessel	Fußbodenheizung, Solarheizkörper, Gas-Warmwassererzeugung, zusätzliche Kaminheizkörper	Solarheizkörper für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid - Systeme, aufwendige zusätzliche Kaminanlagen	9%			
Wichtung		1					58	0,18	
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein FI - Schalter Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	ausreichende Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteiler und Kippicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtaus- lässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN und TV-Anschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, BUS-System	8%			
Wichtung			1				44	0,18	
Kostenkenn- werte	575 €/m²	640 €/m²	735 €/m²	885 €/m²	1105 €/m²	100%			
Gebäudewert:	3,01								
Ergebnis: (gewogener) Kostenkennwert:							711 €/m²	2,8 gewogener	

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

Auszug aus den Geobasisinformationen
Liegenschaftskarte



Rheinland-Pfalz

VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
RHEINHESSEN-NAHE

Hergestellt am 31.10.2025

Flurstück: 11/7
Flur: 2
Gemarkung: Sankt Katharinen (2013)

Gemeinde: Sankt Katharinen
Landkreis: Bad Kreuznach

Ostdeutsche Straße 28
55232 Alzey

5524808

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

Auszug aus den Geobasisinformationen

Bodenrichtwertkarte
Stichtag der Bodenrichtwertermittlung 01.01.2024



Rheinland-Pfalz

VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
RHEINHESSEN-NAHE

Hergestellt am 31.10.2026

Flurstück:	11/7	Gemeinde:	Sankt Katharinen
Flur:	2	Landkreis:	Bad Kreuznach
Gemarkung:	Sankt Katharinen (2013)		

Gutachterausschuss für
Grundstückswerte für den
Bereich Rheinhessen-Nahe
Geschäftsstelle

Osleutsche Straße 28
55232 Alzey

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

32411583

Auszug aus den Bodenrichtwerten



Rheinland-Pfalz

Anlage „Erläuterungen“

Gesetzliche Bestimmungen

Im Auszug aus den Bodenrichtwerten sind die Bodenrichtwerte zum jeweiligen Wertermittlungsstichtag angegeben. Diese Bodenrichtwerte wurden gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte nach den Bestimmungen des BauGB, der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und der rheinland-pfälzischen Gutachterausschussverordnung ermittelt. Die Bodenrichtwerte werden in Rheinland-Pfalz alle zwei Jahre zum Stichtag 1. Januar ermittelt.

Begriffsdefinition

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen (§ 2 Abs. 3 ImmoWertV), insbesondere nach dem Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV) und nach Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV), weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV) vorliegen. Er ist in Euro bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks mit den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertbeschreibung) anzugeben und bildet den Bodenwert des Bodenrichtwertgrundstücks. In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Hinweise

Bodenrichtwerte haben **keine** bindende Wirkung. Abweichungen eines einzelnen Grundstückes von dem Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich des Grundstückszustandes – wie Erschließungs- und Erschließungsbeitragszustand, Erschließungsanlagenzustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, landwirtschaftliche Nutzungsart, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt usw. – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts vom Bodenrichtwert. Der Erschließungsanlagenzustand wird i. d. R. nicht durch ein Zustandsmerkmal in der Bodenrichtwertbeschreibung erläutert. In diesen Fällen bezieht sich die Angabe der Erschließungsverhältnisse auf einen durchschnittlichen Zustand der Erschließungsanlagen bzw. bei sehr inhomogenen Zuständen auf den überwiegend vorkommenden Erschließungsanlagenzustand in der jeweiligen Bodenrichtwertzone. Abweichungen vom durchschnittlichen Zustand der Erschließungsanlagen im Bereich eines einzelnen Grundstücks sind im Rahmen der Ermittlung des Verkehrswertes des betreffenden Grundstückes zu berücksichtigen.

Bei Bedarf kann nach § 193 Baugesetzbuch von den Antragsberechtigten ein Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Verkehrswert beantragt werden. Ansprüche – vor allem gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, Baugenehmigungsbehörden oder Landwirtschaftsbehörden – können weder aus den Bodenrichtwertangaben noch aus den Abgrenzungen der Bodenrichtwerte hergeleitet werden.

Darstellung

Die Bodenrichtwertkarte enthält neben der Begrenzungslinie der Bodenrichtwerte (Bodenrichtwertzone) die zugehörige Bodenrichtwertnummer. Die Bodenrichtwertdefinition enthält die Bodenrichtwertnummer, den Bodenrichtwert und die Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks. Der Bodenrichtwert wird durch die wesentlichen wertbildenden Zustandsmerkmale definiert.

Bodenrichtwerte für Bauflächen

Erläuterungen zu den Zustandsmerkmalen der Bodenrichtwerte für Bauflächen in der Bodenrichtwertkarte (Zeile 1 und Zeile 2 der Bodenrichtwertbeschreibung der jeweiligen Bodenrichtwertzone):

Zeile 1		Bodenrichtwert in Euro/m ²					Nummer der Bodenrichtwertzone		
Beispiel		260 €/m ²					(3650)		
Zelle 2	Entwicklungs-zustand	Beitrags-rechtlicher Zustand	Art der baulichen Nutzung	Bau-weise	Geschossig-keit	Maß der baulichen Nutzung	Grund-stücks-maße	Erschließungs-verhältnisse	Verfahrens-zustand der Sanierungs- oder Entwicklungs-maßnahme
Beispiel	B	bf	MI	g	II	WGfZ 2,00	600	ERVE+	SU

Entwicklungszustand:

- B = Baureifes Land
R = Rohbauland
E = Bauerwartungsland

Beitragsrechtlicher Zustand:

- bf = beitragsfrei
ebf = erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht
ebp = erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragspflichtig und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht

Art der baulichen Nutzung nach ImmoWertV:

- | | |
|-----------------------------|---------------------------------|
| W = Wohnbaufläche | G = Gewerbliche Baufläche |
| WA = Allgemeines Wohngebiet | GE = Gewerbegebiet |
| WB = Besonderes Wohngebiet | GI = Industriegebiet |
| WR = Reines Wohngebiet | |
| WS = Kleinsiedlungsgebiet | |
| M = Gemischte Baufläche | S = Sonderbaufläche |
| MD = Dorfgebiet | SO = Sonstiges Sondergebiet |
| MDW = Dörfliches Wohngebiet | SE = Sondergebiet Erholung |
| MI = Mischgebiet | |
| MK = Kerngebiet | GB = Baufläche für Gemeinbedarf |
| MU = Urbanes Gebiet | |

Auszug aus den Bodenrichtwerten



Rheinland-Pfalz

Anlage „Erläuterungen“

Bauweise:	o	= offene Bauweise
	g	= geschlossene Bauweise
	a	= abweichende Bauweise
Maß der baulichen Nutzung:		
Geschlosszahl (GEZ):	II	= (römische Ziffern), z. B. für zweigeschossige Bebauung
Wertrelevante Geschossflächenzahl (GFZ):	WGFZ 0,40	= die wertrelevante Geschossfläche beträgt z. B. 40 % (Dezimalzahl 0,40) der Grundstücksfläche
Wertrelevante Grundflächenzahl (GRZ):	WGRZ 0,40	= die wertrelevante Grundfläche beträgt z. B. 40 % der Grundstücksfläche
Wertrelevante Baumassenzahl (BMZ):	WBMZ 4,0	= z. B. 4 Kubikmeter Baumasse pro Quadratmeter Grundstücksfläche
Grundstücksmaße:		
Grundstücksfläche:	600	= 600 m² Grundstücksfläche
Grundstückstiefe:	T 30	= 30 m Grundstückstiefe
Grundstücksbreite:	B 20	= 20 m Grundstücksbreite
Erschließungsverhältnisse:	ERVE+	= gut
	ERVE-	= schlecht
Verfahrenszustand der Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme:		
Die Wertzone liegt in einem förmlichen festgelegten Sanierungsgebiet oder Entwicklungsbereich	SU	= <u>sanierungsun</u> beeinflusster Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtl. und tatsächl. Neuordnung
	SB	= <u>sanierungsbee</u> influsster Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtl. und tatsächl. Neuordnung
	EU	= <u>entwicklungsun</u> beeinflusster Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtl. und tatsächl. Neuordnung
	EB	= <u>entwicklungsbee</u> influsster Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtl. und tatsächl. Neuordnung

Bodenrichtwerte für land- oder forstwirtschaftlich genutzte sowie sonstige Flächen

Erläuterungen zu den Zustandsmerkmalen der Bodenrichtwerte für land- oder forstwirtschaftlich genutzte sowie sonstige Flächen in der Bodenrichtwertkarte (Zeile 1 und Zeile 2 der Bodenrichtwertbeschreibung der jeweiligen Bodenrichtwertzone):

Zeile 1	Bodenrichtwert in Euro/m²	Nummer der Bodenrichtwertzone
Beispiel	3,00 €/m²	(8010)

Zeile 2	Entwicklungszustand	Nutzungsart	Grundstücksfläche	Ackerzahl	Aufwuchs	Wegeerschließung	Güteklasse	Hängigkeit
Beispiel	LF	WG	1000		mA	oWEER	d	HL

Entwicklungszustand: LF = Flächen der Land- oder Forstwirtschaft

Nutzungsart:

A = Acker	SK = Anbaufläche für Sonderkulturen
GR = Grünland	EGA = Erwerbsgartenanbaufläche
F = forstwirtschaftliche Fläche	WG = Weingarten
KUP* = Kurzumtriebsplantagen, Agroforst	UN = Unland, Geringstland, Bergweide, Moor

Entwicklungszustand: SF = Sonstige Flächen

Nutzungsart

PG = Private Grünfläche	KGA = Kleingartenfläche
FGA = Freizeitgartenfläche	CA = Campingplatz
SPO = Sportfläche	SG = Sonstige private Fläche
FH = Friedhof	WF = Wasserfläche
FP = Flughäfen, Flugplätze	PP = Private Parkplätze, Stellplatzfläche
LG = Lagerfläche	AB = Abbauland
GF = Gemeinbedarfsfläche (kein Bauland)	SN = Sondernutzungsfläche

Grundstücksfläche: 5000 m² = 5000 m² Grundstücksfläche

Ackerzahl bzw. Grünlandzahl: ACZA 45 bzw. GRZA 45 = je nach Nutzung, Acker- oder Grünlandzahl, die der Mehrzahl der Grundstücke entspricht, z. B. Ackerzahl von 45

Aufwuchs: mA = mit Aufwuchs; kein Eintrag, wenn ohne Aufwuchs

Wegeerschließung: mWEER = erschlossen

Güteklasse: g = gute Güteklasse oWEER = nicht erschlossen

d = durchschnittliche Güteklasse

m = mäßige Güteklasse

Hängigkeit: FL = Flachlage bis 30 % Steigung

(nur bei Weingärten) STL = Steillage von 30 % bis 50 % Steigung

STSL = Steillage über 50 % Steigung

in Abhängigkeit objektiver Kriterien (Tallage, klimatische Verhältnisse, Frostgefährdung, Güteklassen u. ä.)



Zufahrtsseite von Nordwesten



Zufahrt zum Gebäude



Stellplatz 1 vor dem Gebäude



Stellplatz 2 vor Haus Nr. 24



Gartenansicht von Südost



Terrasse

Diele EG



WC EG

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

Kochen EG

Essen EG

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

Wohnen EG

Treppe EG-DG



Treppe KG-EG

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

Kellerraum 1 KG

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

Kellerraum 2 KG

Kellerraum 3 KG



Heizung KG



Flur DG

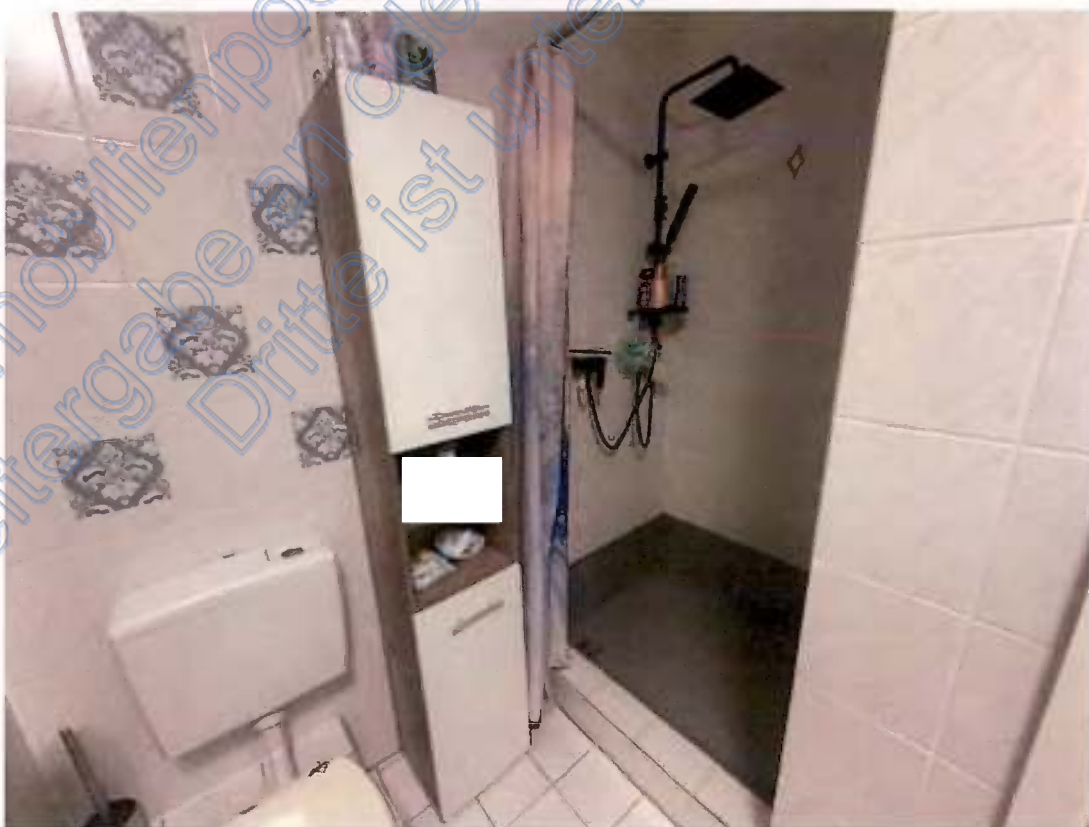
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Raum 1 DG

Raum 2 DG



Bad DG





Bad DG

Raum 3 DG

Raum 4 DG



Wasserfläche Flurstück 11/6