

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!**

Dipl.-Ing. Hermann-Josef  
Liesefeld



Liesefeld

Gutachten

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Am Stadtgarten 1a  
55469 Simmern

Telefon: 06761-905020  
Telefax: 06761-905025  
eMail: info@liesefeld-gutachten.de

Datum: 27.08.2025  
Az.: 25615

Az. des Gerichts: 35 K 29/25

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem  
**Wohnhaus bebaute Grundstück**  
in 55571 Odernheim, Stempelsberg 12 u. 12A



Der **Verkehrswert** wird zum Wertermittlungsstichtag 21.08.2025 mit rd.

**70.000 €**

in Worten: **siebzigttausend Euro**

geschätzt.

Ausfertigung Nr. 2

Dieses Gutachten besteht aus 36 Seiten inkl. 3 Anlagen mit insgesamt 10 Seiten.  
Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben</b> .....	<b>4</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	4
1.2	Ergänzende Bemerkungen.....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	5
1.4	Besonderheiten des Auftrag.....	6
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung</b> .....	<b>7</b>
2.1.1	Großräumige Lage .....	7
2.1.2	Kleinräumige Lage .....	7
2.2	Gestalt und Form.....	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	8
2.4	Privatrechtliche Situation.....	9
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	9
2.5.1	Baulasten .....	9
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	9
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	9
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	10
<b>3</b>	<b>Einstufung in Marktsegmente und Bodenrichtwertzonen</b> .....	<b>11</b>
<b>4</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b> .....	<b>13</b>
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	13
4.2	Einfamilienhaus.....	13
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	13
4.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	13
4.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	14
4.2.4	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	14
4.2.4.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung .....	14
4.2.4.2	Wohnungen .....	14
4.2.5	Sonstige besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	15
4.2.6	Anbau Wohnzimmer als Besonderer Bauteil .....	15
4.3	Außenanlagen .....	15
<b>5</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts</b> .....	<b>16</b>
5.1	Grundstücksdaten .....	16
5.2	Beschreibung der unterstellten Nutzung .....	16
5.3	Verfahrenswahl mit Begründung.....	16
5.4	Bodenwertermittlung .....	16
5.5	Sachwertermittlung.....	17
5.5.1	Sachwertberechnung .....	17
5.5.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	18
5.6	Verkehrswert .....	23

**6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software ..... 24**

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung..... 24

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten..... 24

6.3 Verwendete fachspezifische Software ..... 25

**7 Verzeichnis der Anlagen..... 26**

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

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus mit Erweiterungsbau (Anbau Wohnzimmer)
Objektadresse seit 2021:	Stempelsberg 12 u. 12A 55571 Odernheim
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Odernheim, Blatt 1750, lfd. Nr. 15
Katasterangaben:	Gemarkung Odernheim, Flurstück 4487/2, Fläche 370 m <sup>2</sup>



### 1.2 Ergänzende Bemerkungen

Bis zum Jahre 2020 wurde das Gebäude unter einer Hausnummer geführt: Stempelsberg 12.

Erst ab dem Jahre 2021 erfolgte eine Aufteilung in Stempelsberg 12 und Stempelsberg 12A, wahrscheinlich aus mietrechtlichen Erwägungen heraus. Die Ortsbesichtigung hat ergeben, dass eine praktischen Alltagsausgestaltung der Mietverhältnisse als eigenständige Mieteinheiten Nr. 12 und Nr. 12A mangels der erforderlichen Räumlichkeiten und wegen teilw. Ausfall der grundlegenden Infrastrukturen (Wasser, Strom, Heizung) derzeit nur unter engen Verwandten möglich ist. Bau- und erschließungsrechtlich handelt es sich um eine sog. wirtschaftliche Einheit.

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Bad Kreuznach vom 16.06.2025 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des Beschlagnahmeobjektes geschätzt werden.
Wertermittlungsstichtag:	Da zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung der Versteigerungstermin im Regelfall noch nicht bekannt ist, wird die Verkehrswertermittlung auf die allgemeinen Wertverhältnisse und den maßgeblichen Grundstücks- und Gebäudezustand zum Tag der Ortsbesichtigung abgestellt. Diese ist dann die Grundlage für die Verkehrswertfestsetzung durch das Versteigerungsgericht nach § 74a Abs. 5 ZVG.
Ortsbesichtigung:	Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstücks- und Gebäudezustand bezieht. Er entspricht im Regelfalle dem Wertermittlungsstichtag. Zu dem Ortstermin am 21.08.2025 wurden die Prozessparteien fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Die Gebäude konnten in dem notwendigen Umfang außen und innen besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Mieter sowie der Sachverständige und Mitarbeiter
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beschluss</li> <li>• unbeglaubigter Grundbuchauszug</li> </ul> Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000</li> <li>• Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) Az.: 9408782/44</li> <li>• Berechnung der Brutto-Grundfläche</li> <li>• Aktuelle Mietverträge</li> <li>• Auszug aus der Bodenrichtwertkarte</li> </ul>

#### 1.4 Besonderheiten des Auftrags

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den als Bewertungsgrundlage für eine ggf. durchzuführende Ertragswertberechnung notwendigen Einschätzungen der mietrechtlichen Gegebenheiten um Rechtsfragen handelt, die vom Sachverständigen i.d.R. nicht abschließend beurteilt werden können. Bis zur Behebung des Reparatur- und Instandhaltungsstaus ist das Objekt unter diesen Umständen nach gutachterlicher Einschätzung nicht neu vermietbar.

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

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Bad Kreuznach
Ort und Einwohnerzahl:	Odernheim am Glan (ca. 1750 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Bad Kreuznach, Idar-Oberstein, Kaiserslautern



### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsrandlage "Stempelsberg"
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	gering (durch enge Zufahrtsstraßen)
Topografie:	Hanglagengrundstück, beidseitige Straßenanbindung vorhanden

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

von Nord nach Süd schmaler werdendes Hanggrundstück

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Stichstraßen an beiden Seiten Der <i>Stempelsberg</i> ist eine Wohnstraße (Anliegerstraße/Stichstraße) in Odernheim am Glan.
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Der Fahrbahnbelag variiert: Asphalt und gepflastert
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Fernsehkabelanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	eingefriedet durch Mauer, Zaun, Hecken
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Aufgrund der Angaben in der Liegenschaftsbeschreibung des

Liegenschaftskatasters und der Inaugenscheinnahme im Rahmen der Ortsbesichtigung besteht kein Hinweis auf Verdachtsflächen.

Anmerkung:

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

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs keine wertbeeinflussende Eintragung.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte sind nicht bekannt.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt in der besonderen Ausgestaltung als Dorfgebiet (MD):

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Das Vorliegen einer Baugenehmigung (hier Anbau eines Wohnzimmers) und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen wurde geprüft.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

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

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 telefonisch erkundet.

## 2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Objekt ist derzeit vermietet. Bis zur Behebung des Reparatur- und Instandhaltungsstaus ist das Objekt unter diesen Umständen nicht neu vermietbar.

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

### 3 Einstufung in Marktsegmente und Bodenrichtwertzonen

#### 3.1 Der Makro-Standort wird durch die Marktsegmente abgebildet

Die Bedeutung des Makrostandortes für die langfristige Wertentwicklung einer Immobilie wird häufig unterschätzt. Dabei geht es um Fragen wie

- Anbindung an das Schienen- und Fernstraßennetz
- Bahnstrecken und Flughäfen
- Kaufkraft
- nachhaltige Wirtschaftsstärke der Region
- aber auch Freizeitwert und Umgebung

Der Obere Gutachterausschuss sah sich bereits im Landesgrundstücksmarktbericht 2021 dazu veranlasst, Medianpreise zusammen mit weiteren flächendeckend vorliegenden Informationen wie Bodenrichtwertniveaus und Mieten zu nutzen, um die allgemeinen Wertverhältnisse für den Teilmarkt der wohn- baulich genutzten Grundstücke der rheinland-pfälzischen Gemarkungen zu clustern. Es wurden Bereiche gebildet, die nicht aus einer zusammenhängenden Fläche bestehen und als Marktsegmente bezeichnet werden.

Der Ort Odernheim wird dem Marktsegment 2 zu geordnet.

#### 3.2 Der Mikro-Standort wird durch die zugehörige Bodenrichtwertzone abgebildet

Die Bedeutung des Makrostandortes für die langfristige Wertentwicklung einer Immobilie wird ebenfalls häufig unterschätzt. Die Mikrolage bezeichnet die nähere Umgebung einer Immobilie.

Faktoren, die zur Beurteilung der Mikrolage herangezogen werden können sind:

- Einwohnerstruktur in der Nachbarschaft
- Entfernungen zu
  - Schulen / Kindergärten
  - Einkaufsmöglichkeiten bzw. Innenstadt
  - Restaurants und Bars
  - Parks
  - Nahverkehr

- Hotels
- Struktur der Bebauung in der unmittelbaren Nähe
- qualifizierter Mietspiegel und Leerstandsquote
- Umweltfaktoren: Wind, Hochwasser, Sonneneinfall, Lärm, Luftverschmutzung
- Image

#### Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

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

## 4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung (außen und innen) sowie die Bauakten und sonstige Beschreibungen, sofern sie denn vorgelegt wurden bzw. vorhanden waren.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Bauteilöffnungen werden grundsätzlich nicht vorgenommen!

Baumängel und -schäden wurden insoweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Schäden und/oder Mängel an verdeckt liegenden Bauteilen, oder an Bauteilen, die in Folge von Besichtigungsstörungen (Wandverkleidungen, Mobiliar, lagern-des Material, Gerümpel-Unrat-Müll usw.) nicht einsehbar sind, bleiben in diesem Gutachten unberücksichtigt. Ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nicht.

Eine energetische Einordnung des Gebäudes wird in erster Näherung durch die entsprechende Auswahl des Gebäudestandards vorgenommen. Im vorliegenden Falle ist eine zusätzliche Korrektur in Form eines Zu- oder Abschlages nicht erforderlich.

### 4.2 Einfamilienhaus

#### 4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohnhaus mit Erweiterungsbau (Anbau Wohnzimmer); eingeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss
Baujahr:	Um 1900 (geschätzt)
Modernisierung:	Es wurden keine wesentlichen wertsteigernden Maßnahmen durchgeführt
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament, Beton
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Geschosstreppen:</u> Holzkonstruktion

Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten
	<u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach
	<u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech;
	Dachflächen ungedämmt

### 4.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung; Zählerschrank, Kippsicherungen, Fi - Schutzschalter
Heizung:	Nur tlw. beheizt mit elektrischen Heizplatten. Vorhandene Zentralheizung derzeit unbrauchbar.
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	Durchlauferhitzer (Elektro), Boiler (Elektro)

### 4.2.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 4.2.4.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

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

#### 4.2.4.2 Wohnungen

Bodenbeläge:	Laminat, Fliesen
Wandbekleidungen:	Putz, Anstrich, Tapeten (Raufasertapeten), Wandplatten
Deckenbekleidungen:	Deckenputz Raufasertapeten mit Anstrich
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung
Türen:	<u>Eingangstür:</u> PVC mit Lichtausschnitt
	<u>Zimmertüren:</u> Türen, aus Holz; tlw. mit Glasfüllungen; einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen

sanitäre Installation:	<u>Bad EG:</u> eingebaute Dusche, WC, Waschbecken
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf, sowie eine mangelnde Wärmedämmung
wirtschaftliche Wertminderungen:	unwirtschaftliche Grundrisse wegen der gestaffelten Bauweise (starke Hanglage)

#### 4.2.5 Sonstige besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Balkon Eingangsvorbau
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	zufriedenstellend
Bauschäden und Baumängel:	Feuchtigkeitsschäden, Rissbildungen, Wände und Decken, Putzschäden, sowie mangelnde Dämmung Elektroleitungen nicht vollständig eingebaut. keine ausreichende Heizung vorhanden
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist altersgemäß. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf.

#### 4.2.6 Anbau Wohnzimmer als Besonderer Bauteil

Anbau (Wohnzimmer)  
 Baujahr: 1994 (lt. Bauunterlagen)  
 Bauart: massiv  
 Außenansicht: verputzt und gestrichen  
 Dachform: Flachdach, Terrassendach tlw. überdacht  
 Dach aus: Beton mit Plattenbelag (Terrasse)  
 Boden: Beton mit Estrich und tlw. Laminat  
 Fenster: Holz und Alu  
 Eingangstür: Alu  
 Leitungsanschlüsse: Elektro, Wasser, Abwasser über Wohnhaus Nr. 12A  
 Allgemeinbeurteilung: wie Wohnhaus Nr. 12A

#### 4.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Terrasse, Stützmauer, Treppen, Gartenanlagen und Pflanzungen

## 5 Ermittlung des Verkehrswerts

### 5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück in 55571 Odernheim, Stempelsberg 12 u. 12A zum Wertermittlungsstichtag 21.08.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Odernheim	1750	15	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Odernheim		4487/2	370 m <sup>2</sup>

### 5.2 Beschreibung der unterstellten Nutzung

Die Ortsbesichtigung hat ergeben, dass eine praktische Alltagsausgestaltung der Mietverhältnisse als eigenständige Mieteinheiten Nr. 12 und Nr. 12A mangels der erforderlichen Räumlichkeiten und wegen teilw. Ausfall der grundlegenden Infrastrukturen (Wasser, Strom, Heizung) derzeit nicht möglich ist. Ein Mietvertrag ist gekündigt, das andere Mietverhältnis läuft nur mit Mietminderung.

Die derzeitige Nutzung in Form einer getrennten Vermietung von Teil 12 und Teil 12A wird daher als „nicht nachhaltig“ angesehen, so dass die Wertermittlung mit Verfahrenswahl und Verfahrensberechnungen hilfsweise auf das Sachwertverfahren abgestellt wird.

### 5.3 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wäre der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks der marktüblich erzielbare Ertrag (hier: Zwei Mieteinheiten) bei der Kaufpreisbildung im Vordergrund stünde.

Da die derzeitige Nutzung nicht als nachhaltig angesehen werden kann, wird der Verkehrswert des Bewertungsobjekts als Wohnhaus mit Erweiterungsbau mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** ermittelt. Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt. Wesentliche Einflussgröße beider Verfahren ist das Gebäudealter, hier insbesondere das Gebäudealter des Ursprungsgebäudes.

### 5.4 Bodenwertermittlung

Die Bodenwertermittlung erfolgt auf der Basis der Bodenrichtwerte. Nach § 196 BauGB sind Bodenrichtwerte durchschnittliche Lagewerte für den Boden. Sie beschreiben den relativen Bodenwert in €/m<sup>2</sup> und sind landesweit verfügbar. Dazu werden Grundstücke, die nach Art und Maß der baulichen Nutzung weitgehend übereinstimmen, in räumlich abgegrenzten Bodenrichtwertzonen zusammengefasst. Die Bodenrichtwertangaben beziehen sich jeweils auf ein Richtwertgrundstück in der Zone und beschreiben die wertbeeinflussenden Merkmale: Sie beziehen sich auf ein unbebautes Grundstück.

Im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2021 wurden erstmalig Datenableitungen für die Teilmärkte der wohnbaulichen Nutzung auf der Basis von sogenannten Marktsegmenten veröffentlicht. Hierfür wurden die Gemarkungen in Rheinland-Pfalz nach einem einheitlichen Maßstab in 6 Marktsegmente eingeteilt. Der Bereich Odernheim wurde dem Marktsegment 1 zugeordnet, also der untersten Stufe in der Werteskala. In solch niedrigpreisigen Gebieten sind i.d.R. keine weiteren Anpassungen vorzunehmen (GAA Westeifel-Mosel). Der zum 01.01.2024 mit 50 €/m<sup>2</sup> veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und wird als Grundlage für weitere Berechnungen genommen.

Ermittlung des Bodenwerts	
Bodenrichtwert (€/m <sup>2</sup> )	50,00 €/m <sup>2</sup>

Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien relativen Bodenwert	+	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m<sup>2</sup>)</b>	=	<b>50,00 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche (m <sup>2</sup> )	×	370,00 m <sup>2</sup>
<b>Beitragsfreier Bodenwert</b>	=	<b>18.500,00 €</b> <b>rd. 18.500,00 €</b>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 21.08.2025 insgesamt **18.500,00 €**.

## 5.5 Sachwertermittlung

### 5.5.1 Sachwertberechnung

<b>Gebäudebezeichnung</b>		Einfamilienhaus mit Erweiterung
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	743,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b>		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	×	155,31 m <sup>2</sup>
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile einschl. des Anbaus eines Wohnzimmers</b>	+	65.500,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	180.895,33 €
<b>Baupreisindex (BPI) 21.08.2025 (2010 = 100)</b>	×	188,6/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	341.168,59 €
<b>Regionalfaktor</b>	×	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	341.168,59 €
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		12 Jahre
• prozentual		85,00 %
• Faktor	×	0,15
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	51.175,29 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>51.175,29 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>4.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>55.175,29 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>18.500,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>73.675,29 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	×	<b>1,23</b>
<b>Zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>90.620,61 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>20.470,12 €</b>
<b>Sachwert</b>	=	<b>70.150,49 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>70.000,00 €</b>

### 5.5.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

#### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von mir durchgeführt durch eigene Berechnungen. Die Kostenkennwerte beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist (bezogen auf die jeweilige Gebäudeart) die Summe der Grundflächen aller marktüblich wirtschaftlich nutzbaren Grundrissebenen eines Bauwerks. Bei der Anwendung der NHK sind nur die "überdeckten und allseitig in voller Höhe umschlossenen Bereiche" sowie die "überdeckten und nicht allseitig in voller Höhe umschlossenen Bereiche" zu berücksichtigen. Die nicht überdeckten Bereiche bleiben ohne Ansatz. Die Bereichsanordnung erfolgt in Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02. Die Berechnungen sind lediglich als Grundlage dieser Wertermittlung zu verstehen.

### Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

**Gebäude:** Wohnhaus, Stempelsberg 12 u. 12A, 55571 Odernheim

Die Berechnung erfolgt aus  Fertigmaßen  Rohbaumaßen  Fertig- und Rohbaumaßen auf der Grundlage von  örtlichem Aufmaß  Bauzeichnungen  örtlichem Aufmaß und

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche
1	KG/EG/DG	+	3,00	7,820	6,620	a oder b	Bereich a oder b 155,31
<b>Summe</b>							<b>155,31 m<sup>2</sup></b>
<b>Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt</b>							<b>155,31 m<sup>2</sup></b>

#### Herstellungskosten

Die Ermittlung erfolgt im NHK-Modell 2010.

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation der wirtschaftlich nutzbaren Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK 2010) für vergleichbare Gebäude ermittelt gemäß ImmoWertV (Anlage 4) Hier werden die gewöhnlichen Herstellungskosten (Regelherstellungskosten) für die zutreffende Gebäudeart unter Berücksichtigung des jeweiligen Gebäudestandards je Flächeneinheit (siehe Erläuterungen unter Berechnungsbasis) abgebildet, und zwar für alle Gebäudeteile. Dabei gilt für die Erneuerung genehmigter Gebäudeteile "neu statt alt" mit den entsprechenden Auswirkungen auf den Gebäudestandard dieser Gebäudeteile und damit auch die Gesamtnutzungsdauer. Außerdem ist bei der Ermittlung der gewöhnlichen Herstellungskosten **der** Kostenkennwert zu Grunde zu legen, der dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Gebäudestandard hinreichend entspricht. Sind Gebäude nachhaltig umgenutzt worden bzw. sollen zukünftig umgenutzt werden, so ist bei der Zuordnung zu einem Kostenkennwert auf die aktuelle Nutzung abzustellen.

#### Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus

##### Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			

Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %	1,0				
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	9,0 %	69,0 %	22,0 %	0,0 %	0,0 %

**Beschreibung der ausgewählten Standardstufen**

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
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
Heizung	
Standardstufe 1	Einzelöfen, Schwerkraftheizung
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:**

**Einfamilienhaus**

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser  
 Anbauweise: freistehend  
 Gebäudetyp: KG, EG, ausgebautes DG

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	655,00	9,0	58,95

2	725,00	69,0	500,25
3	835,00	22,0	183,70
4	1.005,00	0,0	0,00
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			742,90
gewogener Standard = 2,2			

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 742,90 €/m<sup>2</sup> BGF  
 Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

• Objektgröße × 1,000

### NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 742,90 €/m<sup>2</sup> BGF  
 rd. 743,00 €/m<sup>2</sup> BGF

### Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Im Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge.

Im vorliegenden Fall wird auch der Anbau des Wohnzimmers im Jahre 1994 als Bauteil bewertet, womit er in Eigenschaften des Hauptgebäudes in Form von Gesamtnutzungsdauer und auch Restnutzungsdauer annimmt.

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00€
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Anbau (Wohnzimmer mit Dachterrasse) 1994	60.000,00 €
Überdachter Balkon	3.000,00 €
Eingangsvorbau	2.500,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	65.500,00 €

### Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Baupreisindices liegen vor als Einzelwerte für den konventionellen Neubau, den Fertighausbau, den Neubau im Tiefbaubereich und die Instandhaltung von Mehrfamilienhäusern. Mit der Verwendung des Baupreisindex wird auch eine ggf. erfolgte Umsatzsteueränderung berücksichtigt.

### Regionalfaktor

In der Erhebungsmethodik der Landesgrundstücksmarktberichte der Bundesländer bleibt der Regionalfaktor gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV bleibt auf 1,00 gesetzt.

### Baunebenkosten

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

### Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
pauschale Schätzung	4.000,00 €
Summe	4.000,00 €

### Gesamtnutzungsdauer

Im Normalfall wird die Gesamtnutzungsdauer (GND) entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen. Diese Vorgaben kamen im **LGMB 2025** bei der Ableitung der zur Wertermittlung erforderlichen Daten (insbesondere Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze, Vergleichsfaktoren) zur Anwendung. Im vorliegenden Fall erfolgt keine weitere Anpassung.

### Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird nur dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt in den letzten 20 Jahren wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden, was nicht der Fall ist.

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

Das geschätzt ca. 1900 errichtete Gebäude wurde in den letzten 20 Jahren nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
  - dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1900 = 125 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 125 Jahre =) 0 Jahren
- wird eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 12 Jahren (gemäß ImmoWertA) und somit ein fiktives Baujahr von 1957 zugrunde gelegt.

### Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

### Sachwertfaktor

Sachwertfaktoren dienen im Sachwertverfahren - wie die Liegenschaftszinssätze im Ertragswertverfahren - der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt (vgl. § 21 Abs. 1 ImmoWertV [11]). Die Sachwertfaktoren stellen den Bezug zwischen dem vorläufigen (nicht marktangepassten) Sachwert (Modellwert) und dem Kaufpreis (Grundstücksmarkt) her.

Der für das Bewertungsobjekt "**Ein- Zweifamilienhausgrundstück, freistehende Bauweise**" angesetzte Sachwertfaktor K wurde auf der Grundlage der im **LGMB 2025** veröffentlichten Anwendungsfunktion ermittelt unter Berücksichtigung des jeweiligen Marktsegments (Bodenwertniveaus).

**Sonstige marktübliche Zu- oder Abschläge**

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise zuweilen nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zu prüfen, ob ergänzend zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich ist. Im vorliegenden Fall werden keine angesetzt.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen, und die noch nicht in den Wertermittlungsansätzen der Verfahren selbst Berücksichtigung fanden:

**Unterhaltungstau und Renovierungsbedarf:** In vielen Fällen und insbesondere bei älteren Gebäuden reicht eine prozentuale Einordnung der Wertminderung des standardbezogenen alterswertgeminderten Gebäudesachwertes anhand des ermittelten Unterhaltungstaus und der ermittelten Bauschäden aus, um den unbedingt nötigen Renovierungsbedarf zu ermitteln.

Im vorliegenden Fall haben wir es mit einem erheblichen Renovierungsbedarf und mit einem mangelhaften Unterhaltungszustand zu tun:

**Tabelle zur Einstufung**

Unterhaltungstau	Renovierungsbedarf	In Prozent	aktuell	Unterhaltungszustand
geringer bis mittlerer	geringer bis mittlerer	5 – 15%		befriedigend
mittlerer bis größerer	mittlerer bis größerer	15 – 25%		ausreichend
<b>erheblicher</b>	<b>erheblicher</b>	<b>25 – 50%</b>		<b>mangelhaft</b>

Ein Ansatz von 40% ist aus gutachterlicher Sicht in Ansatz zu bringen!

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
erheblicher Renovierungsbedarf und mangelhafter Unterhaltungszustand	-20.470,12 €
• prozentuale Schätzung: 40,00 % von 51.175,29 €	
Summe	-20.470,12 €

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

**5.6 Verkehrswert**

Grundstücke mit der derzeit stark eingeschränkten Nutzbarkeit werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **70.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück in 55571 Odernheim, Stempelsberg 12 u. 12A

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Odernheim	1750	15
Gemarkung	Flur	Flurstück
Odernheim		4487/2

wird zum Wertermittlungsstichtag 21.08.2025 mit rd.

**70.000 €**

**in Worten: siebzigtausend Euro**

geschätzt.

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

Simmern, den 27. August 2025



(Liesenfeld, ÖbuvSV)

**Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung**

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt:

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

## 6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

#### **BauGB:**

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Dezember 2023

#### **BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 3. Juli 2023

#### **LBO:**

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vom 7. Dez 2022

#### **BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. Nov 2023.

#### **ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 01. Jan 1900, i.d.F. vom 28. Dez. 2022

#### **ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Juli 2021, in Kraft getreten am 01. Januar 2022

#### **ImmoWertA:**

Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung, vorgelegt vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen am 20. September 2023

#### **WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. Nov 2003, in Kraft getreten am 01.01.2004.

#### **GEG:**

Gebäudeenergiegesetz i.d.F. der Bekanntmachung vom 19. Okt 2023, in Kraft getreten am 01.01.2024.

#### **DIN 283:**

DIN 283 Blatt 2; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

### 6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2019
- [2] Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz LGMB 2025 (Stand ab 01.01.2025)
- [3] © GeoBasis-DE/L VermGeoRP KB / 2025
- [4] Fischer \* Biederbeck, Bewertung im ländlichen Raum, Reguvis – Bundesanzeiger Verlag
- [5] Drießen, Sebastian: Die Bedeutung der Modellkonformität nach ImmoWertV/ImmoWertA, Immobilien und Bewerten 4/2023
- [6] Wameling, Ruzyzka-Schwob: Einfluss der Energieeffizienz auf den Verkehrswert von Immobilien; Na-VKV 2 und 3 / 2010 ff.

- [7] Immobilienbewertung in der Zwangsversteigerung, Schriftenreihe Band 22, IfS Institut für Sachverständigenwesen, 1. Aufl. 2011
- [8] Kröll-Hausmann-Rolf, Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage 2015, Werner-Verlag, Köln
- [9] Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, 7. Auflage, Reguvis – Bundesanzeigerverlag

### 6.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 31.05.2025) erstellt.

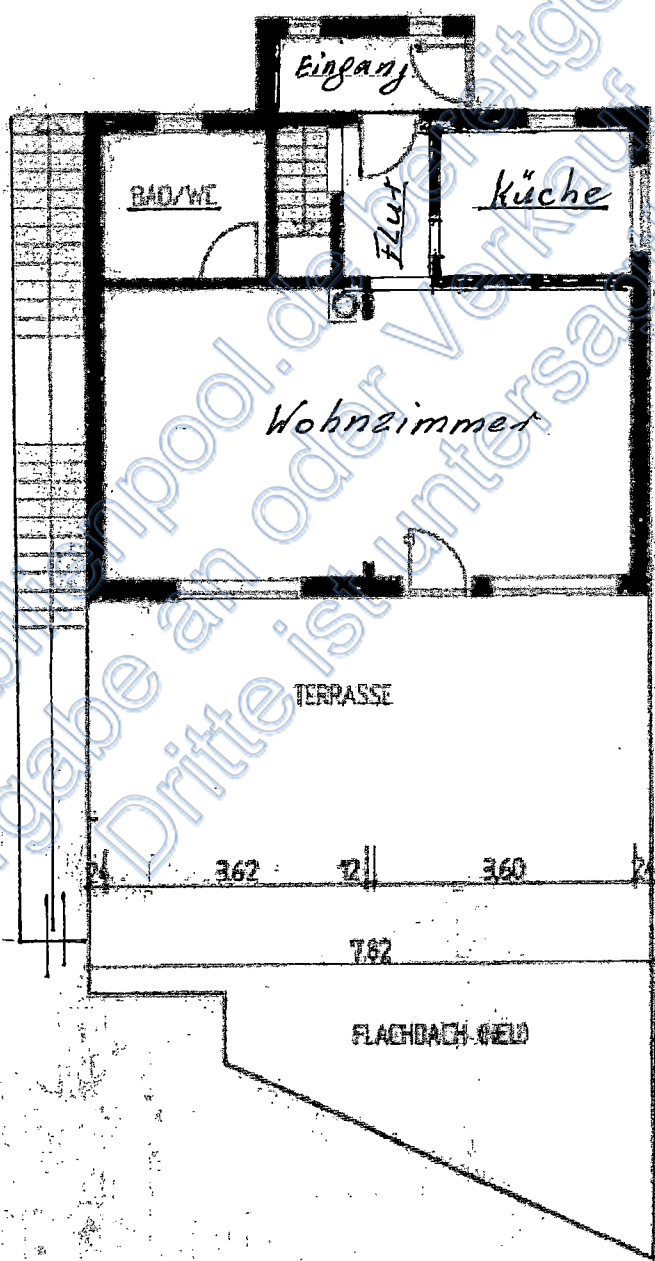
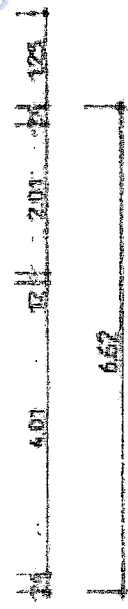
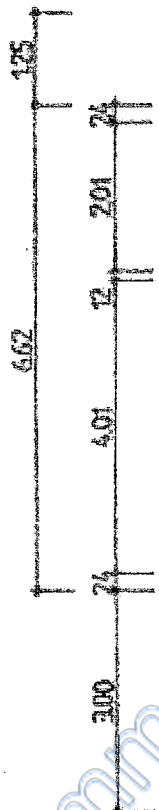
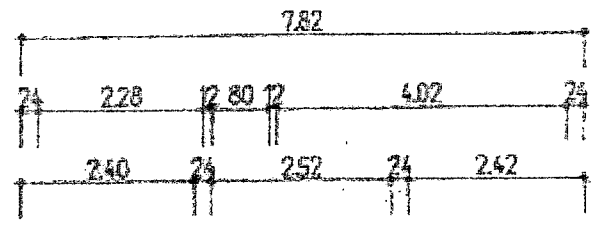
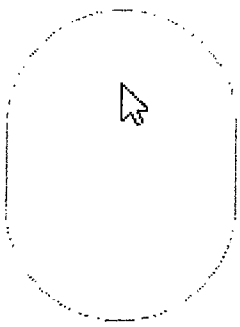
Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

## 7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug dem Lageplan zum Bauantrag
- Anlage 2: Grundrisse und Schnitte
- Anlage 3: Fotos

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

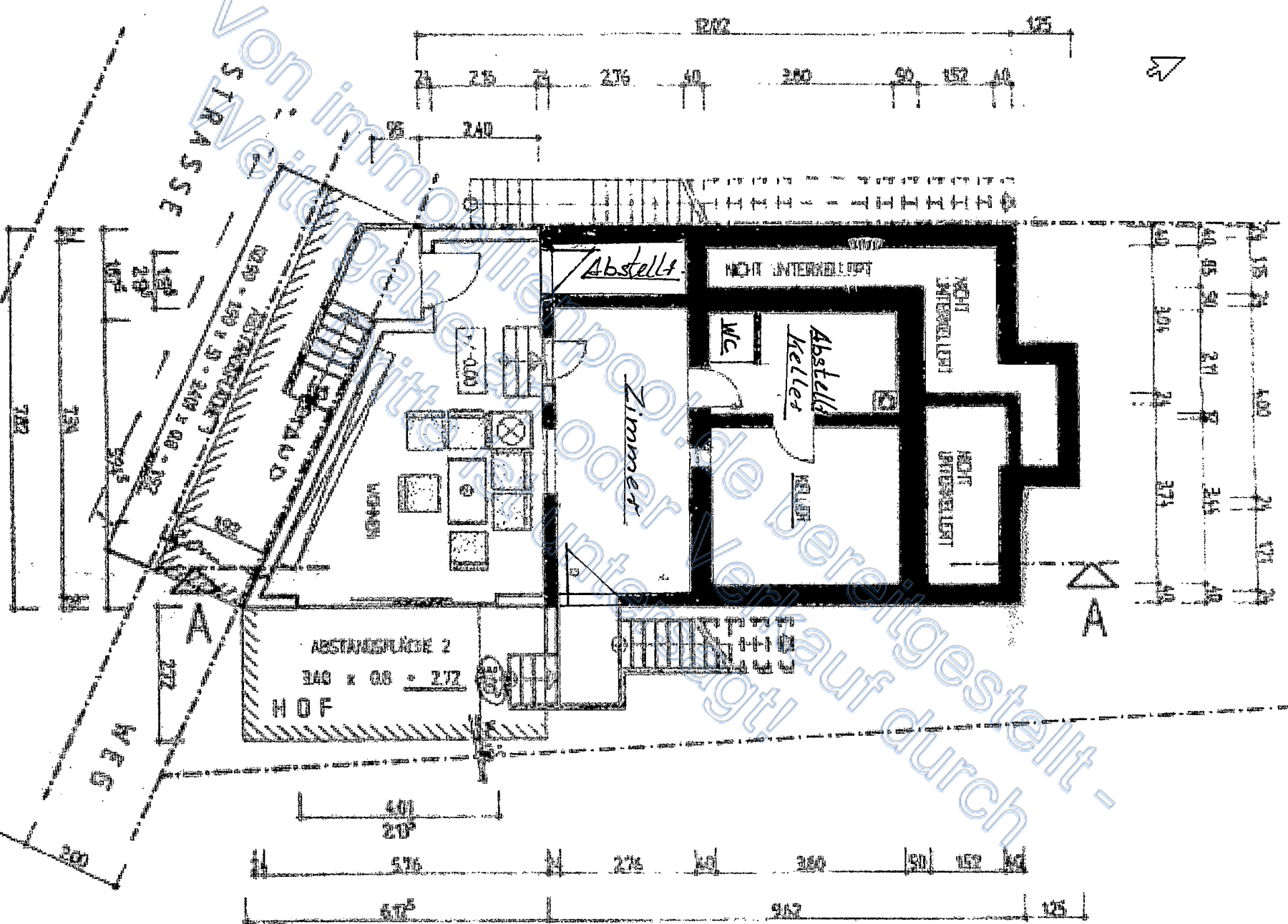
Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!



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

ERDGESCHOSS

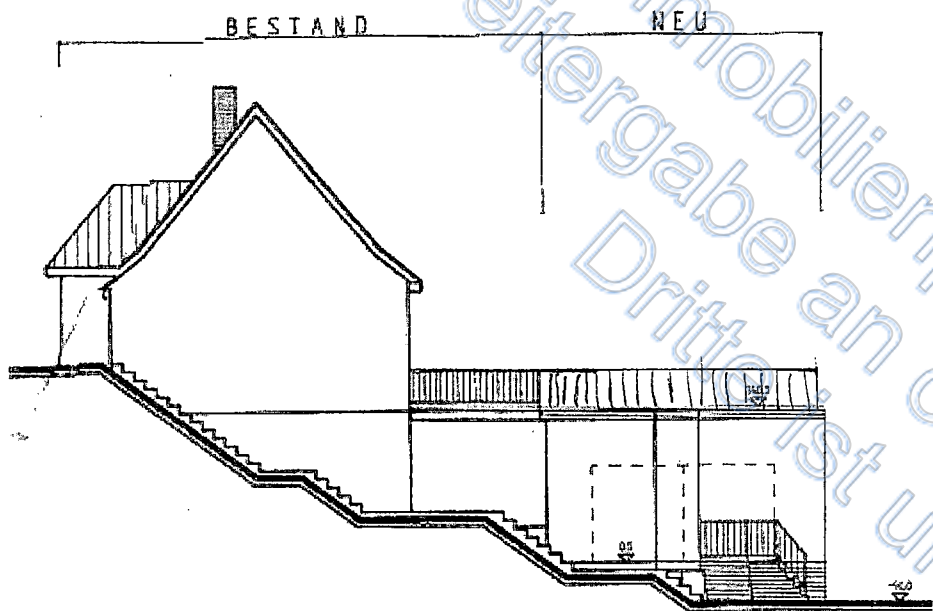
KELLERGESCHOSS



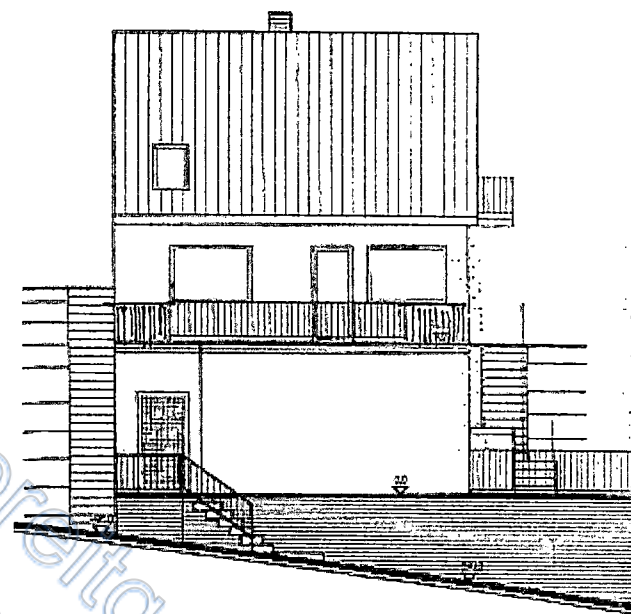
Anlage: 2 b



Immobiliarpool.de  
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!



NORD-OST-ANSICHT



NORD-WEST-ANSICHT

74	115	74	500	74	121	24
40	85	50	211	8	344	40

Anlage: 2 d

**Fotodokumentation**

Objekt: GU-25615

Stempelsberg. 12 u.12A  
55571 Odernheim

Fotoseite 1 / 5



<b>Foto 1</b>	Wohnhaus (Südansicht) Hauseingang Stempelsberg 12A
---------------	--



<b>Foto 2</b>	Erweiterungsbau an Wohnhaus (Nordansicht) Stempelsberg 12 u. 12A
---------------	--

Fotodokumentation

Objekt: GU-25615

Stempelsberg. 12 u.12A  
55571 Odernheim

Fotoseite 2 / 5



Foto 3 Erweiterungsbau, Stempelsberg 12 Eingang



Foto 4 Treppe EG/OG  
Wohnhaus Nr. 12A

## Fotodokumentation

Objekt: GU-25615

Stempelsberg, 12 u.12A  
55571 Odernheim

Fotoseite 3 / 5



Foto 5 Zählerkasten (Teilansicht)



Foto 6 Außentreppe Westseite KG/EG

## Fotodokumentation

Objekt: GU-25615

Stempelsberg. 12 u.12A  
55571 Odernheim

Fotoseite 4 / 5



Foto 7	Außentreppe Westseite KG/EG Terrasse
--------	---



Foto 8	Wohnhaus (Westansicht) Stempelsberg 12 A Balkon
--------	--

## Fotodokumentation

Objekt: GU-25615

Stempelsberg, 12 u.12A  
55571 Odernheim

Fotoseite 5 / 5



Foto 9 Teilansicht Dach Wohnhaus Nr. 12 A



Foto 10 Teilansicht Dach Wohnhaus Nr. 12 A