

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  
Liesenfeld**



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

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

Am Stadtgarten 1a  
55469 Simmern

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

Datum: 23.12.2025  
Az.: 25623

Az. des Gerichts: **35 K 34/25**

## **GUTACHTEN**

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem  
**Einfamilienhaus bebaute Grundstück  
in 55452 Guldenthal, Im Baumgarten 1**



Der Verkehrswert wird zum Wertermittlungsstichtag 09.12.2025 mit rd.

**131.000 €**

geschätzt.

**Ausfertigung Nr. 2**

Dieses Gutachten besteht aus 38 Seiten zzgl. 3 Anlagen mit insgesamt 13 Seiten.  
Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

**Inhaltsverzeichnis**

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben</b> .....	<b>4</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	5
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	6
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung</b> .....	<b>7</b>
2.1	Lage.....	7
2.1.1	Großräumige Lage .....	7
2.1.2	Kleinräumige Lage .....	8
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 und Denkmalschutz.....	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>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b> .....	<b>11</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	11
3.2	Einfamilienhaus .....	11
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	11
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	11
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	12
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	12
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	13
3.2.5.1	Wohnung .....	13
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	13
3.3	Außenanlagen .....	13
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts</b> .....	<b>14</b>
4.1	Grundstücksdaten .....	14
4.2	Einstufung in Marktsegmente und Bodenrichtwertzonen.....	14
4.3	Verfahrenswahl mit Begründung.....	16
4.4	Bodenwertermittlung .....	16
4.5	Sachwertermittlung.....	16
4.5.1	Sachwertberechnung .....	16
4.5.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	17
4.6	Verkehrswert .....	22
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software</b> .....	<b>23</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	23

5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	23
5.3	Verwendete fachspezifische Software.....	24
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen.....</b>	<b>25</b>

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

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Kartenauszug und Luftbild

**Rheinland-Pfalz**  
LANDESAMT FÜR VERMESSUNG  
 UND GEGENSTÄNDSINFORMATION

**Angaben zum Flurstück**

Angaben zum ausgewählten Flurstück	
	071926016002470003_
	247/3
Flurnummer	Flur 16
Gemarkung (Gemarkungsschlüssel gesamt)	Waldhilberstheim (071926)

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

<b>Art des Bewertungsobjekts:</b>	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus
Objektadresse:	Im Baumgarten 1 55452 Guldental
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Guldental, Blatt 1608, lfd. Nr. 2
Katasterangaben:	Gemarkung Waldhilbersheim, Flur 16, Flurstück 247/3, Fläche 345 m <sup>2</sup>

**Hinweis:** Die Gemarkungsbezeichnungen dienen als hierarchische Ebene (Gemarkung > Flur > Flurstück) und ermöglichen die präzise Zuordnung und Verwaltung von Liegenschaften, wobei die Grenze durch Marksteine gekennzeichnet sind. 1969 wurden die ehemals eigenständigen Orte Waldhilbersheim und Heddeshaim (mit Breitenfelder Hof) zur heutigen Gemeinde Guldental vereinigt. Die Grundbücher wurden umbenannt in „Guldental“, die Gemarkungsbezeichnungen sind geblieben.

## 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss 35 K 34/25 des Amtsgerichts Bad Kreuznach vom 10.10.2025 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; 09.12.2025
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 09.12.2025 wurden die Parteien fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Das Gebäude konnte außen und innen besichtigt werden, aber nicht in dem üblichen Umfang. Es gab Besichtigungsstörungen in Form von Wandverkleidungen, lagerndem Material, Gerümpel-Unrat-Müll, so dass Bodenbeläge und ähnliches nicht vollständig einsehbar waren. Daher scheint ein Risikoabschlag angebracht.
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Nachlasspflegerin als Vertreterin der Schuldnerin 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>• unbeglaubigter Grundbuchauszug</li> <li>• Gerichtsbeschluss</li> </ul> Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Flurkartenauszug im Maßstab 1:500</li> <li>• Bauzeichnungen</li> <li>• Berechnung der Brutto-Grundfläche</li> <li>• Auskunft aus der Karte der Marktsegmente</li> <li>• Auszug aus der Bodenrichtwertkarte</li> </ul>

### 1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Durch die Hinzuziehung von Sachverständigen durch das Vollstreckungsgericht soll

- **einerseits** einer Verschleuderung des beschlagnahmten Grundstücks entgegengewirkt,
- **andererseits** den Biet-Interessenten eine Orientierungshilfe für ihre Entscheidung anhand gegeben werden

Der Gutachter ist verpflichtet, alle den Grundstückswert beeinflussenden Umstände tatsächlicher und rechtlicher Art sorgfältig zu ermitteln und bei der Wertfestsetzung zu berücksichtigen.

Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass es sich bei den als zur Bewertungsgrundlage notwendigen baurechtlichen Einschätzungen um Rechtsfragen handelt, die vom Sachverständigen i.d.R. nicht abschließend beurteilt werden können. Bei einer abweichenden Beurteilung der Rechtsfragen ist deshalb auch eine Überprüfung und ggf. Modifizierung der Wertermittlung erforderlich.

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

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Rheinland-Pfalz

Kreis: Bad Kreuznach

Ort und Einwohnerzahl: Guldental (ca. 2500 Einwohner);

überörtliche Anbindung / Entfernungen: nächstgelegene größere Städte:  
Bad Kreuznach, Mainz

Bundesstraßen: B 41, Autobahnzufahrt: A61 Waldlaubersheim

Bahnhof:  
Bad Kreuznach

Flughafen:  
Frankfurt

Übersichtskarte

**2.1.2 Kleinräumige Lage**

innerörtliche Lage:	Waldhilbersheim, historischer Ortsteil von Guldenthal
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	eben

Guldental mit Ortsteil Waldhilbersheim

**2.2 Gestalt und Form**

Gestalt und Form:	unregelmäßige Grundstücksform
-------------------	-------------------------------

**2.3 Erschließung, Baugrund etc.**

Straßenart:	Anliegerstraße
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Betonverbundpflaster
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Fernsehkabelanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses

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 hier nicht angestellt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

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

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nicht bekannt.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

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

Festsetzungen im Bebauungsplan:

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

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

## 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 Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).  
Das Objekt steht derzeit leer.

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

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 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, lagernes Material, Gerümpel-Unrat-Müll usw.) nicht einsehbar sind, bleiben in diesem Gutachten unberücksichtigt. 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.

#### 3.2 Einfamilienhaus

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus; zweigeschössig; unterkellert; nicht ausgebautes Dachgeschoss; einseitig angebaut mit Grenzbebauung
Baujahr:	Vor 1900 (gemäß Auszug aus dem Vermessungsriß)
Modernisierung:	Es wurden in den letzten 15 – 20 Jahren keine wertsteigernden Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Das Dachgeschoss ist ausbaufähig.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen

##### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

###### Kellergeschoss:

Heizraum und Lagerraum

###### Erdgeschoss:

Wohnzimmer, Küche, Esszimmer, WC unter Treppe, Flur

Außen überdachte Terrasse

###### Obergeschoss:

Elternschlafzimmer, Kinderzimmer 1, Kinderzimmer 2, Bad, Flur, Balkon

###### Dachgeschoss:

Lagerraum

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament, Beton
Keller:	Gewölbekeller, Mauerwerk verputzt
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton, Holzbalken; Dämmung der obersten Geschossdecke nicht vorhanden
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> Beton  <u>Geschosstreppen:</u> Holzkonstruktion; einfaches Holzgeländer
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz  <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach  <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); ohne Dämmung; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer;  Das Dachgeschoss ist ausbaufähig;  Die Dachflächen sind ungedämmt.

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, technisch überaltert
Heizung:	Zentralheizung nicht in Betrieb  Zusätzlich ein Einzelofen mit Festbrennstoffen Holz im EG
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	Durchlauferhitzer (Elektro), Boiler (Elektro)

### 3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.2.5.1 Wohnung

Bodenbeläge:	Holzdielen, PVC, Fliesen
Wandbekleidungen:	Putz, Anstrich, Tapeten, Wandplatten
Deckenbekleidungen:	Putz Anstrich, Tapete. Holzpaneele
Fenster:	Fenster aus Holz mit Doppelverglasung (Einbau 04/1991; Fensterbänke außen aus Kunststein
Türen:	<u>Eingangstür:</u> PVC mit Lichtausschnitt  <u>Zimmertüren:</u> Türen, aus Holz; einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	<u>Bad OG:</u> eingebaute Wanne, eingebaute Dusche, WC, Waschtisch, Bidet  EG: WC unter Geschosstreppe
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten

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

besondere Bauteile:	Balkon, Terrasse
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	Heizung defekt Es besteht Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf
Baurechtswidrige Zustände:	Für die im Jahre 2006 durchgeführte Teilungsvermessung besteht keine formelle Teilungsgenehmigung!
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist zufriedenstellend, altersgemäß. Es besteht Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf.

### 3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz  
Eingangstor

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 55452 Guldental, Im Baumgarten 1 zum Wertermittlungsstichtag 09.12.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Guldental	1608	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Waldhilbersheim	16	247/3	345 m <sup>2</sup>

### 4.2 Einstufung in Marktsegmente und Bodenrichtwertzonen

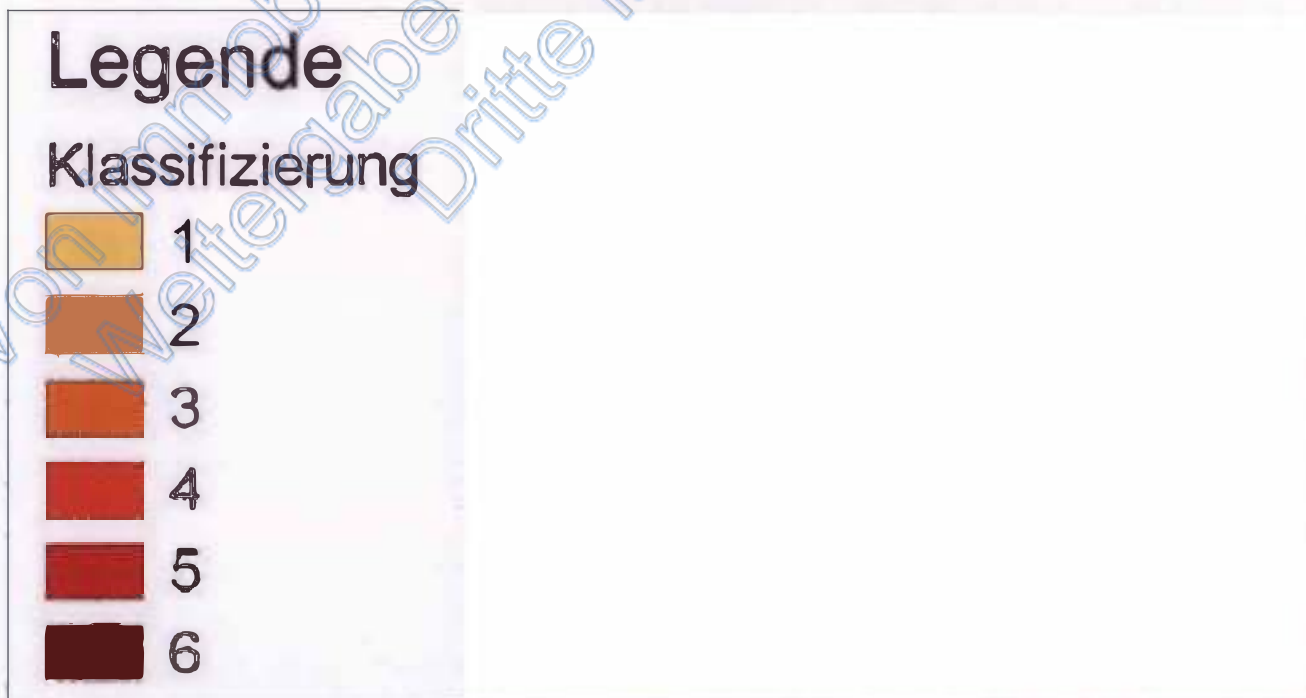
**Der Makro-Standort wird durch die Marktsegmente abgebildet**

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
- Speziell PKW-Erreichbarkeit der Oberzentren
- 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 wohnbaulich genutzten Grundstücke der rheinland-pfälzischen Gemarkungen zu clustern. Es wurden Bereiche gebildet, die nicht aus einer zusammenhängenden Fläche bestehen und als Marktsegmente bezeichnet werden. Eine Aktualisierung hat mit dem Landesgrundstücksmarktbericht 2023 stattgefunden.

Dem Ort **Guldental** wird das Marktsegment 3 zugeordnet.



**Der Mikro-Standort wird durch die zugehörige Bodenrichtwertzone abgebildet**

Die Mikrolage bezeichnet die nähere Umgebung einer Immobilie.

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

- Einwohnerstruktur
- Vorhandensein von bzw. Entfernungen zu
  - Schulen / Kindergärten
  - Einkaufsmöglichkeiten bzw. Innenstadt
  - Restaurants und Bars
  - Parks
  - Nahverkehr
  - Hotels
- Struktur der Bebauung in der Nachbarschaft
- Lokaler Immobilienmarkt (Angebot und Nachfrage)
- qualifizierter Mietspiegel und Leerstandsquote
- Umweltfaktoren: Wind, Hochwasser, Sonneneinfall, Lärm, Luftverschmutzung
- Image des Quartiers

**Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für die Gemarkung Waldhilbersheim**

Der Bodenrichtwert in der Ortslage (MD=Dorfgebiet) beträgt 105 €/m<sup>2</sup>

<b>Entwicklungszustand:</b>	<b>B</b>	= Baureifes Land		
	<b>R</b>	= Rohbauland		
	<b>E</b>	= Bauerwartungsland		
<b>Beitragsrechtlicher Zustand:</b>	<b>bf</b>	= beitragsfrei		
	<b>ebf</b>	= erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht		
	<b>ebp</b>	= erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragspflichtig und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht		
<b>Art der baulichen Nutzung nach ImmoWertV:</b>	<b>W</b>	= Wohnbaufläche	<b>G</b>	= Gewerbliche Baufläche
	<b>WA</b>	= Allgemeines Wohngebiet	<b>GE</b>	= Gewerbegebiet
	<b>WB</b>	= Besonderes Wohngebiet	<b>GI</b>	= Industriegebiet
	<b>WR</b>	= Reines Wohngebiet		
	<b>WS</b>	= Kleinsiedlungsgebiet		
	<b>M</b>	= Gemischte Baufläche	<b>S</b>	= Sonderbaufläche
	<b>MDW</b>	= Dörfliches Wohngebiet	<b>SO</b>	= Sonstiges Sondergebiet
	<b>MI</b>	= Mischgebiet	<b>SE</b>	= Sondergebiet Erholung
	<b>MK</b>	= Kerngebiet		
	<b>MU</b>	= Urbanes Gebiet	<b>GB</b>	= Baufläche für Gemeinbedarf

### 4.3 Verfahrenswahl mit Begründung

Der entscheidende Faktor für die Auswahl eines Verfahrens ist die Verfügbarkeit und die Qualität der erforderlichen Daten. Im vorliegenden Fall liegen Vergleichskaufpreise in einer ausreichenden Anzahl nicht vor. Daher ist das Bewertungsobjekt (eigengenutztes Einfamilienhaus im dörflichen/ländlichen Umfeld) mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind. Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt. Wesentliche Einflussgröße beim Verfahren ist das Gebäudealter.

### 4.4 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 Guldental wurde dem Marktsegment 3 zugeordnet. Der zum 01.01.2024 mit 105 €/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	
vorläufiger beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m <sup>2</sup> )	105,00 €/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>= 105,00 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche (m <sup>2</sup> )	× 345,00 m <sup>2</sup>
<b>vorläufiger beitragsfreier Bodenwert</b>	<b>= 36.225,00 €</b>
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	+ 0,00 €
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	<b>= 36.225,00 €</b>
	<b>rd. 36.200,00 €</b>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 09.12.2025 insgesamt **36.200,00 €**.

### 4.5 Sachwertermittlung

#### 4.5.1 Sachwertberechnung

<b>Gebäudebezeichnung</b>		Einfamilienhaus
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	640,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b>		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	×	418,40 m <sup>2</sup>
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	12.000,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	279.776,00 €
<b>Baupreisindex (BPI) 09.12.2025 (2010 = 100)</b>	×	189,6/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	530.455,30 €

<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	530.455,30 €
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		18 Jahre
• prozentual		77,50 %
• Faktor	x	0,225
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	119.352,44 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>119.352,44 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>4.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>123.352,44 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>36.200,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>159.552,44 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	x	<b>1,07</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>170.721,11 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>40.000,00 €</b>
<b>Sachwert</b>	=	<b>130.721,11 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>131.000,00 €</b>

**4.5.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung**

**Berechnungsbasis**

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von mir durchgeführt durch eigene Berechnungen bzw. durch Übernahme der Flächenwerte aus der digitalen Liegenschaftskarte. 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.

**Herstellungskosten**

Die Ermittlung der Herstellungskosten erfolgt im NHK-Modell 2010.

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation der wirtschaftlich nutzbaren Gebäudefläche (m²) 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. Standard 4 (1,00)

**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 %		0,5	0,5		
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	0,0 %	94,5 %	5,5 %	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 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

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

**Einfamilienhaus**

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

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010	relativer Gebäude-	relativer NHK 2010-Anteil
---------------	----------------------	--------------------	---------------------------

	[€/m <sup>2</sup> BGF]	standardanteil [%]	[€/m <sup>2</sup> BGF]
1	570,00	0,0	0,00
2	635,00	94,5	600,08
3	730,00	5,5	40,15
4	880,00	0,0	0,00
5	1.100,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			640,23
gewogener Standard =			2,1

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

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 640,23 €/m<sup>2</sup> BGF  
 rd. 640,00 €/m<sup>2</sup> BGF

**Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile**

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauszuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Überdachte Terrasse, ca. 42 m <sup>2</sup>	10.000,00 €
Balkon	2.000,00 €
Summe	12.000,00 €

**Baupreisindex**

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

**Baukostenregionalfaktor**

In der Erhebungsmethodik der Landesgrundstücksmarktberichte der Bundesländer bleibt der Regionalfaktor gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 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 hilfsweise sachverständig geschätzt.

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

**Gesamtnutzungsdauer**

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

**Restnutzungsdauer**

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in der Anlage 2 der ImmoWertA beschriebene Modell angewendet. Die Mindestrestnutzungsdauer von 12 Jahren wird um 6 Jahre erhöht auf insgesamt 18 Jahre.

**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- und Zweifamilienhausgrundstücke"** angesetzte Sachwertfaktor K wurde auf der Grundlage der im **LGM 2025** veröffentlichten besonderen Anwendungsfunktion mit 1,07 ermittelt unter Berücksichtigung des jeweiligen Marktsegments (Bodenwertniveaus).

**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**

Über die Kostenkennwerte in Verbindung mit der Alterswertminderung (Restnutzungsdauer) und der Marktanpassung wird ein (baujahrs/baualters) typischer Zustand berücksichtigt, der im Regelfalle nicht schadensfrei

ist. Ein Abschlag ist also nur bei untypischem Unterhaltungszustand und nur bei überdurchschnittlichen Baumängeln und Bauschäden sachgerecht. Folgerichtig ist bei überdurchschnittlichem Zustand ein Zuschlag erforderlich.

Daher reicht in vielen Fällen und insbesondere bei älteren Gebäuden eine prozentuale Einordnung der Wertminderung des standardbezogenen alterswertgeminderten Gebäudesachwertes anhand des ermittelten Unterhaltungszustaus und der ermittelten Bauschäden aus, um den unbedingt nötigen Renovierungsbedarf zu ermitteln:

Unterhaltungszustau	Renovierungsbedarf	In Prozent	aktuell	Unterhaltungszustand
mittlerer bis größerer	mittlerer bis größerer	15 – 25%		ausreichend

Im vorliegenden Fall wurden rd. 25% Unterhaltungszustau und Renovierungsbedarf angesetzt, was in Anbetracht des Gebäudealters schon als Mindestwert betrachtet werden muss.

Unterhaltungsbesonderheiten im Einzelnen		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Renovierungsbedarf und Instandhaltungszustau (u.a. Heizung defekt, Bad überaltert)</li> <li>Entrümpelung Wohnhaus und Außenbereich wegen lagerndem Material, Gerümpel-Unrat-Müll</li> </ul>	-30.000,00 € -10.000,00 €	-40.000,00 €
Summe		-40.000,00 €

#### 4.6 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **131.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 55452 Guldental, Im Baumgarten 1

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Guldental	1608	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Waldhilbersheim	16	247/3

wird zum Wertermittlungsstichtag 09.12.2025 mit rd.

**131.000 €**

**in Worten: einhunderteinunddreißigtausend 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 23. Dezember 2025



(Liesenfeld, ÖbuvSV)

#### Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt: Verfahrensgutachten in der Zwangsversteigerung

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.

## 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 5.1 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.

**Denkmalschutz**

Denkmalschutzgesetz (DSchG) Vom 23. März 1978 GVBl. IS. 159 Gliederungs-Nr: 224-2

### 5.2 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 137451/ 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
- [10] Fuhrländer/Füllbeck, Wohnungseigentum, das neue Recht für Eigentümer, Beiräte und Verwalter, Beck-rechtsberater im dtv

### 5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 14.11.2025) erstellt.

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

## 6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 500

Anlage 2: Grundriss-Skizzen

Anlage 3: Fotos

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

# Lageplan

# Anlage 1



Benutzertext: Waldhilbersheim, Im Baumgarten 1

Ausdruck von 22.12.2025

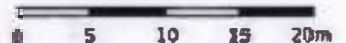
E 552786.91

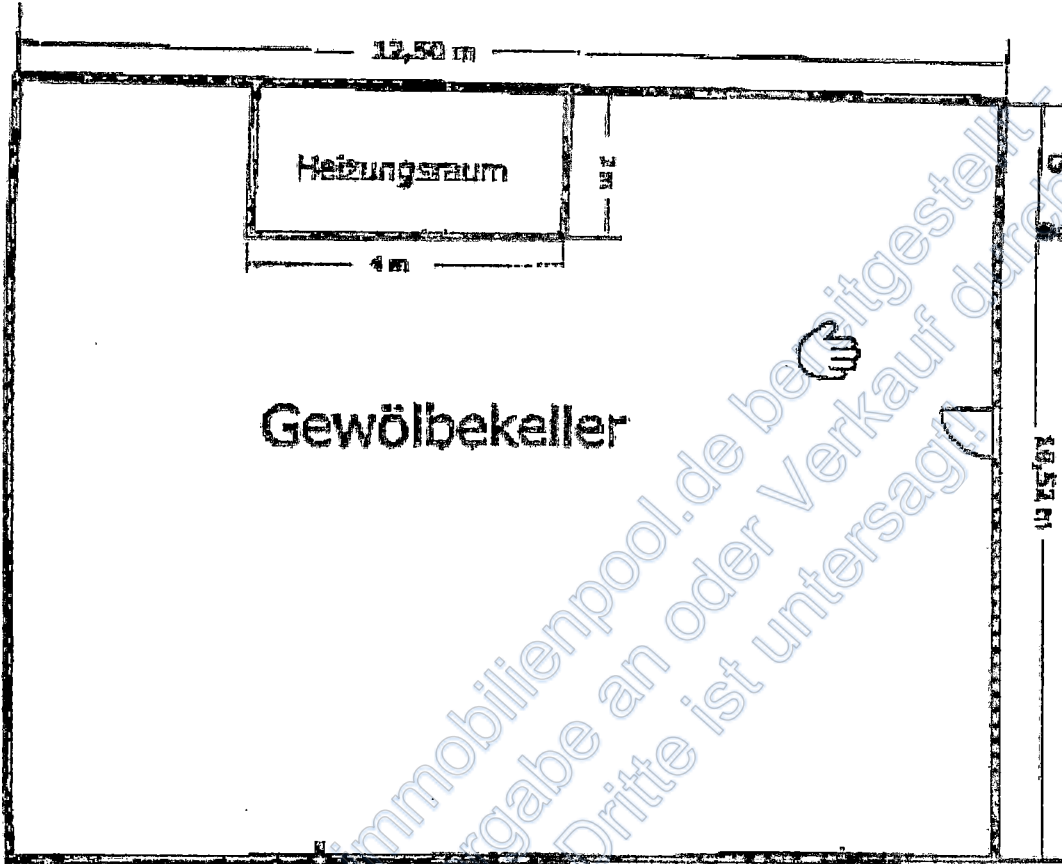
Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

$\frac{166}{3}$

$\frac{260}{3}$

Maßstab 1:500



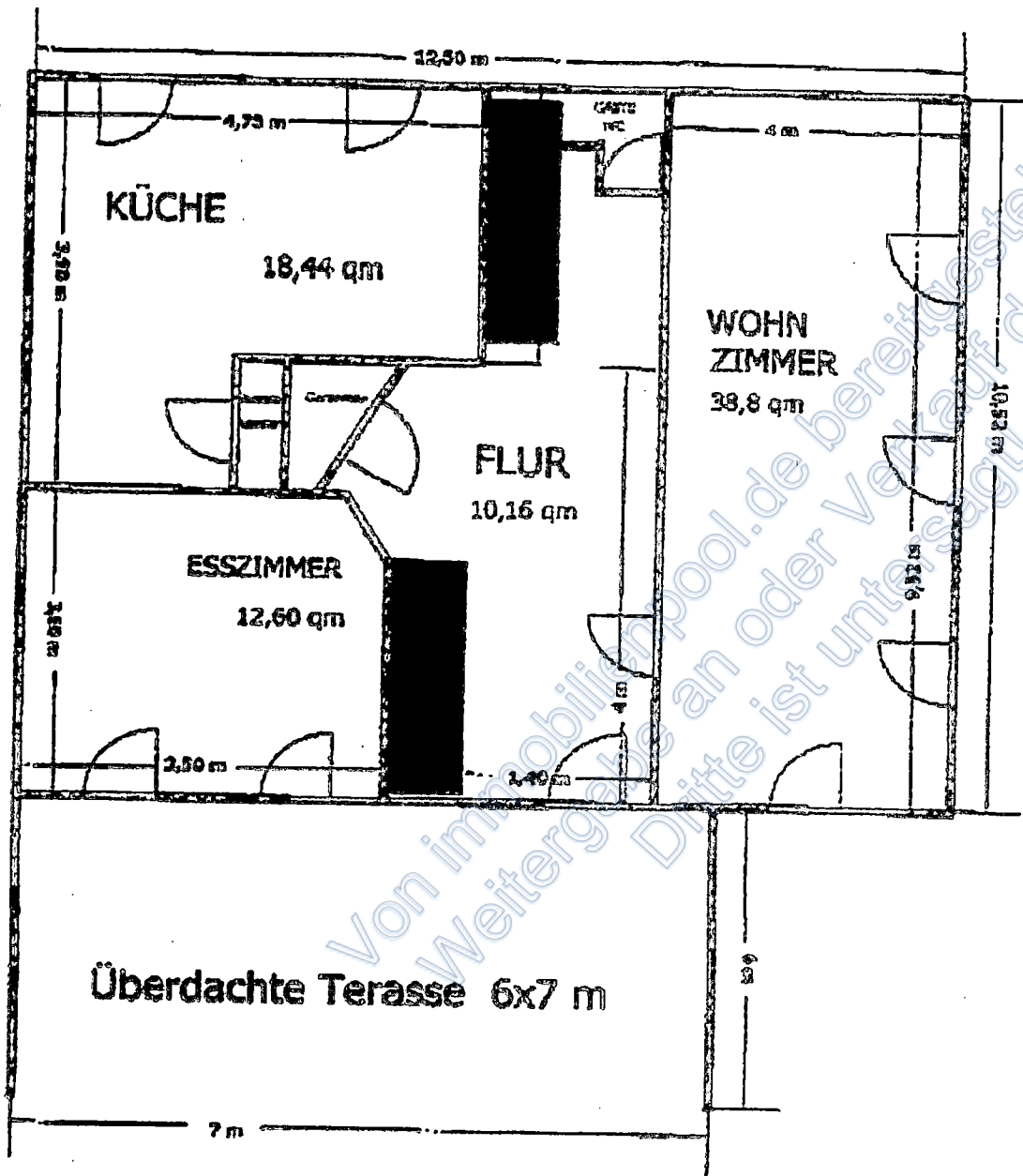


Gewölbehöhe Gewölbekeller: 4,15 m

Nettofläche: 12,50 m x 10,52 m

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

Anlage: 2a



# Erdgeschoss

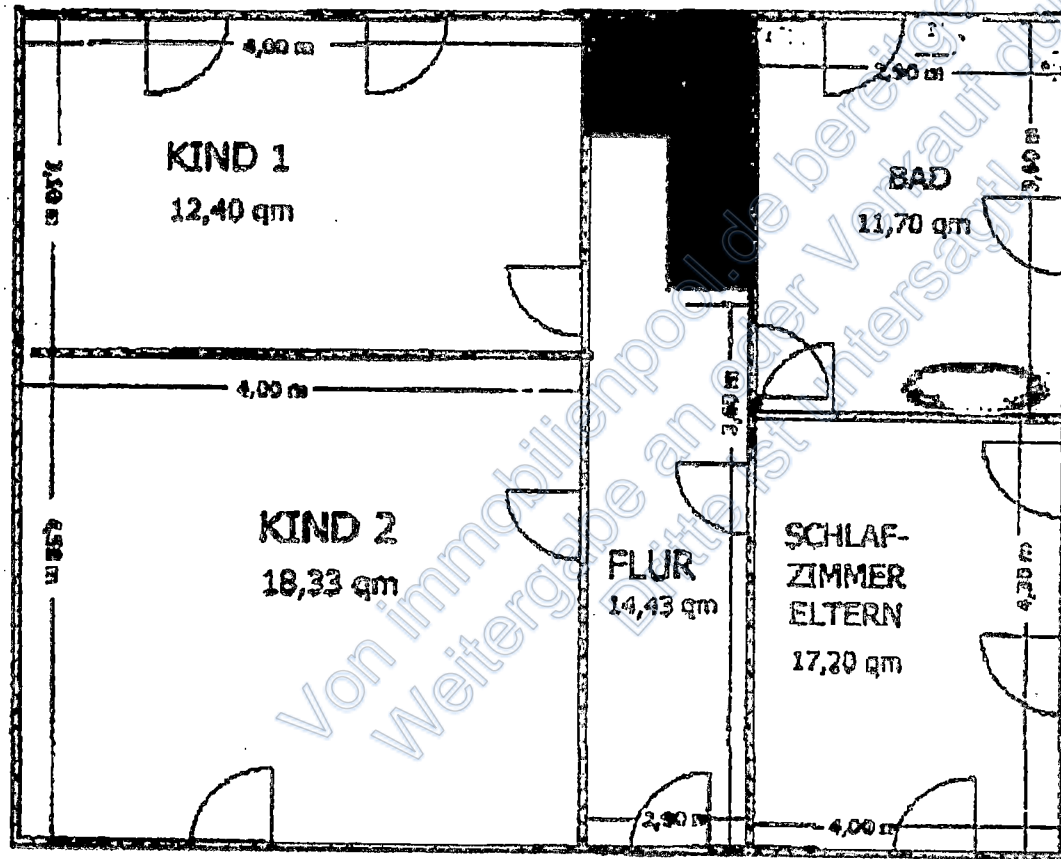
Deckenhöhe 3 m

Überdachte Terrasse 6x7 m

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

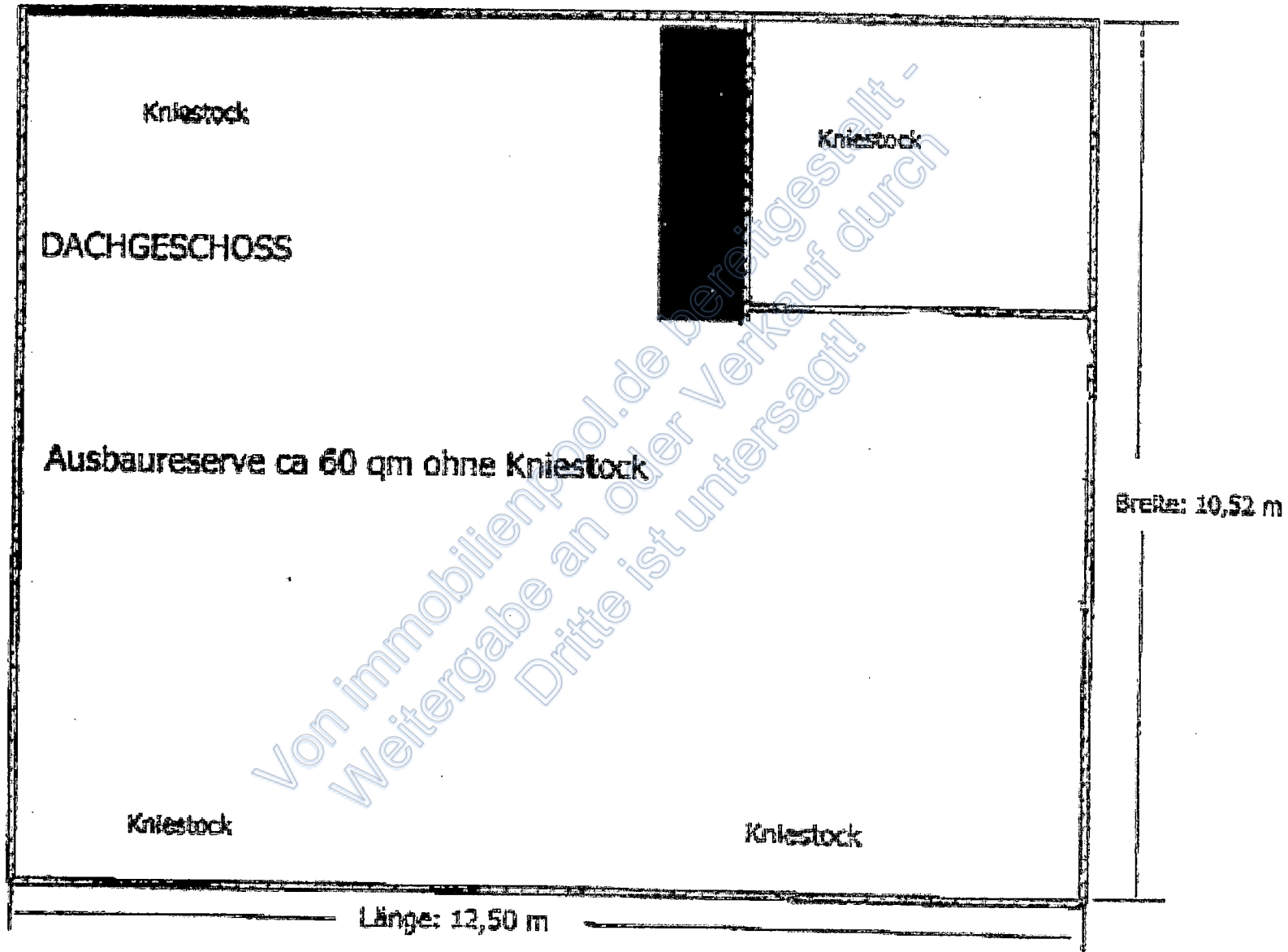
Anlage: 2b

# OBERGESCHOSS



Deckenhöhe 3,25 m

Anlage: 2.c



Anlage: 201

Fotodokumentation

Objekt: GU-25623

Im Baumgarten 1  
55452 Guldental

Fotoseite 1 / 8



Foto 1	Straßenansicht (N-Seite)
--------	--------------------------



Foto 2	Straßenansicht (NW- Seite)
--------	----------------------------

Fotodokumentation

Objekt: GU-25623

Im Baumgarten 1  
55452 Guldental

Fotoseite 2 / 8



Foto 3 Seitenansicht (S-Seite)



Foto 4 Überdachte Terrasse

Fotodokumentation

Objekt: GU-25623

Im Baumgarten 1  
55452 Guldental

Fotoseite 3 / 8



Foto 5	Zimmer EG
--------	-----------



Foto 6	Festbrennstoffofen EG
--------	-----------------------

Fotodokumentation

Objekt: GU-25623

Im Baumgarten 1  
55452 Guldental

Fotoseite 4 / 8

Foto 1	Wohnzimmer EG
--------	---------------

Foto 2	Zimmer OG
--------	-----------

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

Fotodokumentation

Objekt: GU-25623

Im Baumgarten 1  
55452 Guldental

Fotoseite 5 / 8

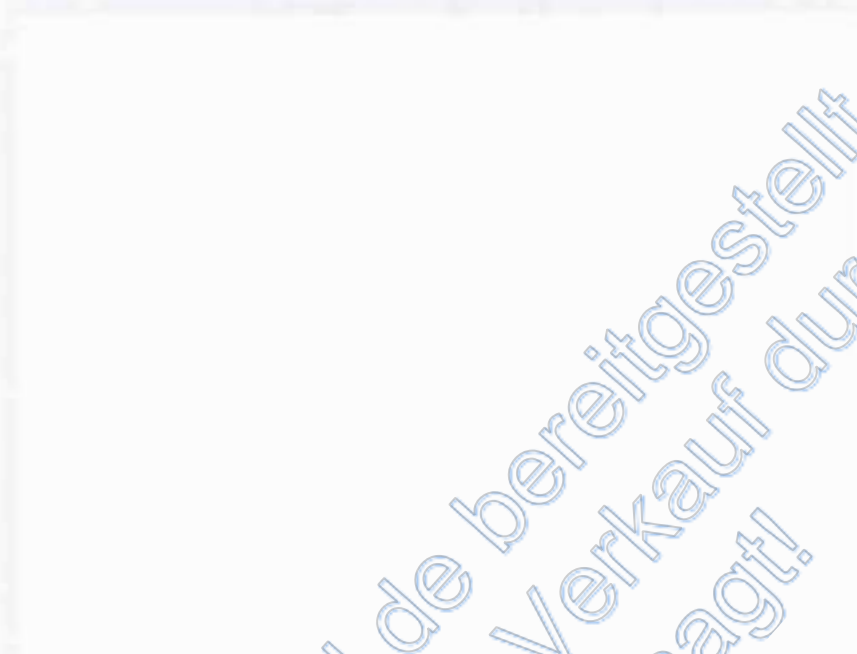


Foto 1	Dachgeschoss
--------	--------------

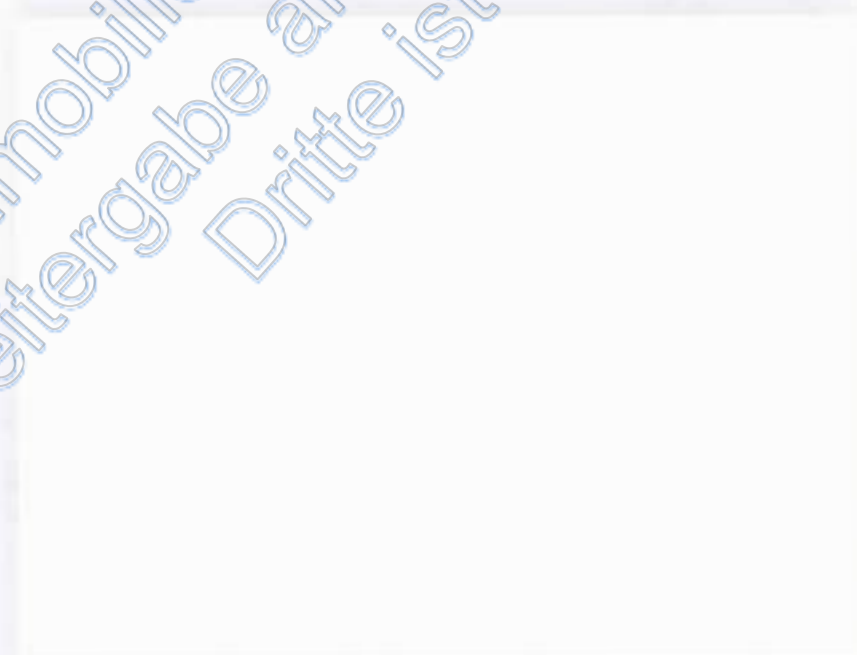


Foto 2	Dachgeschoss
--------	--------------

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

Fotodokumentation

Objekt: GU-25623

Im Baumgarten 1  
55452 Guldental

Fotoseite 6 / 8



Foto 1	Gewölbekeller
--------	---------------



Foto 2	Zentralheizung KG
--------	-------------------

Von immo-oiltenpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritta ist untersagt!

Fotodokumentation

Objekt: GU-25623

Im Baumgarten 1  
55452 Guldental

Fotoseite 7 / 8



Foto 1	Geschosstreppen
--------	-----------------



Foto 2	Küche
--------	-------

Fotodokumentation

Objekt: GU-25623

Im Baumgarten 1  
55452 Guldental

Fotoseite 8 / 8



Foto 1	Bad (Dusche)
--------	--------------



Foto 2	Bad (Wanne)
--------	-------------