

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!**

**Bewertung für das Projekt:**

**35 K 37/25**

**Wohnhaus mit Scheune,  
Hauptstraße 68;  
55595 Gutenberg**



**Grundbuch und Katasterangaben:**

Grundbuch	Blatt	
<b>Gutenberg</b>	<b>1694</b>	
Gemarkung	Flur	Flurstück
<b>Gutenberg</b>	<b>19</b>	<b>2/1</b>

Eigentümer:  
Ein Eigentümer  
**Gem. Akte**

**Ersteller:**

**Frank Huber**

Der Verkehrswert des zu bewertenden Objektes beläuft sich zum Stichtag **26.09.2025** auf:

**Flurstück 2/1** **551.000,00 €**

Dieses Gutachten umfasst **50** Seiten.

## Inhaltsverzeichnis

<b>VORBEMERKUNGEN</b>	<b>3</b>
<b>ALLGEMEINE BEDINGUNGEN DES GUTACHTENS</b>	<b>4</b>
<b>OBJEKTBSCHREIBUNG</b>	
LAGE	5
TOPOGRAPHIE	6
ERSCHLIEßUNG	7
<b>RECHTLICHE GEGEBENHEITEN</b>	
PRIVATRECHTLICHE SITUATION	8
ÖFFENTLICH RECHTLICHE SITUATION	9
BEITRAGS- UND ABGABENSITUATION	9
DERZEITIGE NUTZUNG	9
<b>OBJEKTBSCHREIBUNG (GEBÄUDE UND AUßENANLAGE)</b>	
VORBEMERKUNGEN	10
GESAMTBEURTEILUNG	10
GEBÄUDEBSCHREIBUNG	11
BAUMÄNGEL, -SCHÄDEN, REPARATURSTAU	12
WEITERE UNTERSUCHUNGEN	12
<b>ALLGEMEINE BEGRIFFSERLÄUTERUNGEN</b>	
ERTRAGSWERTVERFAHREN	13 - 14
SACHWERTVERFAHREN	15 - 17
<b>VERKEHRSWERTERMITTLUNG</b>	
VERFAHRENSWAHL - SACHWERT	18
BODENWERTBERECHNUNG FLURSTÜCK 222/2	19
BODENWERTBERECHNUNG FLURSTÜCK 217/2	20
WERTMINDERUNG/RESTNUTZUNG	20
SACHWERTERMITTLUNG	21
ERTRAGSWERTERMITTLUNG	22
<b>ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTS</b>	<b>23</b>
ZUR EINGRENZUNG DES ERMESSENDEN SPIELRAUMES	24
ERGEBNISSE	24
<b>Anlagen</b>	
BERECHNUNG DER BGF (BRUTTOGRUNDRIßFLÄCHE)	25
Berechnung der Wohn- und Nutzflächen (überschlägig)	26-27
ERMITTLUNGEN DES UMBAUTER RAUMS	28
ERMITTLUNG VON MÄNGELN/SCHÄDEN (ÜBERSCHLÄGIG)	29
ERMITTLUNGEN EINES (GEWOGENEN) KOSTENKENNWERTS UND STANDARD	30
RAHMENKARTE	31
LAGEPLAN UND LIEGENSCHAFTSBSCHREIBUNG	32
BODENRICHTWERTKARTE	33 - 35
BILDER	36 - 50

## Vorbemerkungen

Auftraggeber:

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

Beschluss vom: 05.08.2025

Eigentümer:  
Eigentümer zu 1/2  
und Eigentümerin zu 1/2  
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 26.09.2025, 09:30 Uhr

Teilnehmer am Ortstermin:

Die Eigentümerin,  
der Eigentümer,  
und der Gutachter

Wertermittlungstichtag /  
Qualitätstichtag:

26.09.2025

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: Gutenberg (ca. 1.043 Einwohner am 31.12.2024)

### Verkehrsanbindung:

Nächstgelegene  
größere Orte:

Bad Sobernheim (ca. 20 km)  
Bad Kreuznach (ca. 11 km)  
Stromberg (ca. 15 km)  
Koblenz (ca. 85 km)

Verbandsgemeinde:

Rüdesheim

Landeshauptstadt:

Mainz (ca. 45 km)

Bundesstrassen:

B 41

Autobahnzufahrt:

A 61 (ca. 9 km AS Bad Kreuznach)

Bahnhof:

Bad Kreuznach

Flughafen:

Hahn (ca. 57 km) und Frankfurt (ca. 73 km)

### Innerörtliche Lage:

Dorfrandgebiet

Öffentliche Verkehrsmittel (Schulbus) sind im Ort,  
Geschäfte des täglichen Bedarfs im nächsten Ort 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 Mischgebietes (MI),  
Höhe der Bebauung: 1,5 - 2 geschossig.

## TOPOGRAPHIE

Gebäudeart:	freistehendes Wohnhaus mit seitlich angebauter grenzständiger Scheune, Wohngebäude teilunterkellert (Gewölbekeller).  Zugang von der Straße zum EG mit 5 Stufen.
Immissionen:	Das Bewertungsobjekt liegt in der Nähe einer Ortsaufallstraße L239. Je nach Tageszeit, Wetter und Windrichtung sind event. Belästigungen möglich und störend.
Altlasten:	Altlasten sind Ablagerungen 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 03.09.2025 sind, gem. dem momentanen Erfassungsstand, keine Altlasten bekannt.
Gestalt und Form:	Laufänge des Grundstückes entlang der Straßenbegrenzung: ca. 26,00m mittlere Tiefe des Grundstückes: ca. 62,00m  rechteckige Grundstücksform von Flurstück 2/1 Das Grundstück hat Hanglage, im hinteren Teil Weinbausteilfläche brachliegend die vom Vorderland nur schwer zugänglich ist.
Grundstücksgröße:	Flur 19, Flurstück 2/1, mit 1616 m <sup>2</sup> , Gebäude- und Freifläche Vorderland mit 680 m <sup>2</sup> , erschlossene Wohnbaufläche Hinterland mit 936 m <sup>2</sup> , Weinbergssteilfläche brachliegend
Baugrund, Grundwasser:	Der Baugrund wird als tragfähig angenommen, eine weitere Prüfung hat nicht stattgefunden.

## ERSCHLIEBUNG

Straßenart:	Ausgebaute Wohnstraße;
Straßenausbau:	voll ausgebaute, asphaltierte Straße, älteren Datums.
Anschluss an Versorgung:	Gemäß Auskunft der Versorger ist das Objekt angeschlossen an: Wasser, Strom (über Dachständer), Gas TV – Empfang über SAT möglich
Entsorgung:	ein Anschluss an den öffentl. Kanal ist lt. Auskunft der Verbandsgemeinde Rudesheim vorhanden (Mischsystem). Die Leitungsführung ist unbekannt, s.o.
Grenzverhältnisse:	die Parzelle 2/1 grenzt im Nordosten an einen Wirtschaftsweg Parzelle 181/2 im Südwesten an die Erschließungsstraße „Hauptstraße“. Im Nordwesten an Weinberge (Ortsende unbebaut) im Südosten an eine bebaute 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 Gutenberg Blatt 1694 wurde mit Abdruck vom 21.05.2025 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 2/1 über die Erschließungsstraße „Hauptstraße“ gesichert. Erschließungsbeiträge fallen nicht an.

### BAUPLANUNGSRECHT

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

Festsetzung / Ausweisung im Flächennutzungsplan:  
MI = 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 Rüdeshcim 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 2/1) ist zur Zeit mit einem Wohnhaus mit angebauter Scheune bebaut. (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 unfertiggestellten Zustand

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

Es fehlt teilweise an der Fertigstellung. So sind auch nicht alle Räume nutzbar (DG).

Gleiches gilt für die Außenanlage. Diesem Umstand wird mit einem pauschalen Abschlag (22%), auf der Basis von gebräuchlichen Hebesätzen gewürdigt (siehe Berechnung Mängel). Eine Einzelermittlung wurde verworfen, um in den Einzelgewerken keine Exaktheit vorzutauschen.

Auch wurde eine energetische Sanierung der Fassade oder gegen den Teilkeller, augenscheinlich nicht durchgeführt. Da dies aber bei Eigentümerwechsel seit 2020 (GEG) vorgeschrieben ist, war auch dafür ein Abzug zu bilden (siehe pauschaler Abzug 6% im Sachwert)

Das Gebäude ist derzeit unbewohnt.

Es handelt sich auch um das klassische Sachwertobjekt.

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

Die Scheune blieb außer dem Einbau der Heizanlage unrenoviert.

Eine Außenanlage und Gartenanlage im klassischen Verständnis eines Gartens ist nicht vorhanden.

Der angesetzte Prozentsatz am Gesamtwert wird nur durch verschiedene Nebenanlagen und die befestigte Zufahrt und den Hof gerechtfertigt.

## Gebäudebeschreibung (Wohngebäude):

Art des Gebäudes:	1,5 geschossiges, Wohnhaus teilunterkellert, freistehend, mit seitlich angebaute Scheune
Baujahr:	Entstehungsbaujahr (fiktiv) 2021. Jahr des Erwerbs, als Jahr der Renovierung. Grundsatz geschätzt Ende des 18. Jahrhunderts
Art der Nutzung:	KG: Nutzfläche Keller mit Feuchteschäden 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 2021.
Fassade:	EG und DG verputzt.
Treppen:	Holztreppe zum DG aus dem Entstehungsbaujahr
Innentüren:	Futter- und Bekleidungstüren aus dem Renovierungsbaujahr 2021, teilweise noch fehlend (DG)
Innenwandbekleidung der Nassräume:	Fliesen, Ausführung aus 2021.
Haustechnik:	Gastherme mit Unterstellspeicher.
Elektroanlagen:	einfacher Standard,
Außenanlagen:	keine klassische Außenanlage vorhanden. Freiflächen des Vorderlandes gepflastert, Hinterland mit krautigem Aufwuchs verwildert. - Ver- und Entsorgungsanschlüsse

## Baumängel, -schäden, Reparaturstau, Restarbeiten

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

- Es fehlt teilweise an Sockelleisten, Innentüren, Malerarbeiten und Bodenbelägen. augenscheinlich nicht gemäß GEG saniert sondern nur renoviert.

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 Ausstattungsmerkmale ein neuer Eigentümer die Arbeiten tatsächlich durchführen wird, kann die diesbezügliche Wertminderung nur überschlägig geschätzt werden. Ich halte einen Ansatz von 22% des Sachwertes für angemessen. (siehe Sachwertberechnung und Mängelberechnung) In diesem Ansatz sind die Kosten für die wesentlichen Maßnahmen in einem typischen zeitgemäßen Standard 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 Ersterer 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. Die energetischen Eigenschaften entsprechen gemäß Berechnung nicht dem eines Gebäudes aus dem fiktiven Baujahr 2021, eher davor, da keine dämmtechnischen Maßnahmen an der Fassade oder gegen den Gewölbekeller oder Nebengebäude erkennbar waren, was bei Eigentümerwechsel seit dem 01.11.2020 vorgeschrieben ist. Diesem Umstand wurde mit einem 6% Abschlag im Sachwert Rechnung getragen..

## **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 Marktkenntnis des Sachverständigen. Danach wird der Liegenschaftszins für das zu bewertende Objekt mit 2,8 % 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 Sachwertes, 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 –wirtschaftsstarke 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 Marktkenntnis 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 Gutenberg zeigt zum 03.09.2025 in der Richtwertzone 0200 einen Bodenrichtwert von 145,00 €/m<sup>2</sup>.

Merkmale der Bodenrichtwertgrundstücks Zone 0200:

Baufläche, allgemeines Wohngebiet, beitragsfrei, offene Bauweise, 2 Vollgeschosse, 650 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße.

Das zu bewertende Grundstück entspricht etwa der Bodenrichtwertzone.

Eine Korrektur des Bodenrichtwertes wird daher in der Bodenwertberechnung nicht notwendig, da das abgegrenzte Vorderland mit 680 m<sup>2</sup> ca. der Richtwertgröße entspricht.

## 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 mit Scheune 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 Außenanlagen) den Vergleichmaßstab bildet.

## Bodenwertberechnung

Flurstück:	2/1	<b>Gebäude- und Freifläche</b>		
<b>Eingangsdaten:</b>				
Grundstücksgröße Vorderland:	1.616,00	abzgl.	936,00	680,00 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert Vorderland (erschließungsbeitragsfrei)				145,00 €/m <sup>2</sup>
	B		T	
Grundstücksgröße Hinterland:	26	x	36	936,00 m <sup>2</sup>
Bodenwert Hinterland:				3,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Wertanpassung in +- % gegenüber dem Bodenrichtwertgrundstück</b>				
für Lage				0%
für Größe				0%
für Ausnutzung				0%
für Zuschnitt				0%
für Himmelsrichtung				0%
für Immissionen				-2% (Immissionen durch L239 als Ortsausgangsstraße)
für Bodenbeschaffenheit				0%
für Entwicklungsstufe				0%
	Summe			0%
<b>Korrektur des Bodenrichtwertes aufgrund der Wertanpassung:</b>				
145,00 €/m <sup>2</sup>	x	98%	Bodenwert	142,10 €/m <sup>2</sup>
<b>Ermittlung des Bodenwertes gesamt</b>				
Vorderland:	680,00 m <sup>2</sup>	x	142,10 €/m <sup>2</sup>	96.628,00 €
Hinterland:	936,00 m <sup>2</sup>	x	3,00 €/m <sup>2</sup>	2.808,00 €
	Gesamtbodenwert			99.436,00 €
<b>Berücksichtigung der Erschließungssituation</b>				
abzüglich anfallender Erschließungskosten für Vorderland				0,00 €
abzüglich anfallender Erschließungskosten für Hinterland				0,00 €
<b>Somit ergibt sich folgender Bodenwert insgesamt (erschließungsbeitragsfrei)</b>				<b>99.436,00 €</b>
oder auf den m <sup>2</sup> bezogen bei insgesamt			1.616,00 m <sup>2</sup>	61,53 €/m <sup>2</sup>

## Wertminderung wegen Alters - lineare

Flurstück: **2/1** **Gebäude- und Freifläche**

Entstehungsbaujahr: um **1885**

### Eingangsdaten:

Gesamtnutzungsdauer **80 Jahre**

fiktives Gebäudebaujahr (nach Modernisierung) ca. **2021**

Bewertungsjahr **2025**

Verlängerung wegen Modernisierung gem. Modernisierungsgrad **Jahre**

und technischer und wirtschaftlicher Zustand

### Berechnung:

Fiktives Gebäudealter **4 Jahre**

Fiktive Restnutzungsdauer **76 Jahre**

**Alterwertminderung lineare 5,00 %**

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
<b>Wohnhäuser und Mischnutzung</b>		<b>80 Jahre +/- 10</b>
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

<b>Sachwertberechnung für:</b>				
Flurstück:	<b>2/1</b>	<b>Gebäude- und Freifläche</b>		
<b>Ermittlung des Herstellungswertes</b>				
Bauteil	BGF - Fläche	Kosten nach NHK	2010	Gesamtkosten
KG	62,00 m <sup>2</sup>	807 €/m <sup>2</sup>		50.058,80 €
EG	157,00 m <sup>2</sup>	807 €/m <sup>2</sup>		126.761,80 €
DG	157,00 m <sup>2</sup>	807 €/m <sup>2</sup>		126.761,80 €
Scheune	128,38 m <sup>2</sup>	215 €/m <sup>2</sup>		27.601,70 €
Herstellungswert gem. NHK 2010				351.184,10 €
Anpassung der NHK 2010 auf 09/2025 gem. Baupreisindex III/ 2024				1,873
<b>Herstellungswert inkl. Baupreisindex</b>				<b>620.307,82 €</b>
<b>Wertminderung wegen Alters</b> gem. Wertminderungsberechnung				5,00% - 31.015,39 €
<b>Wert von besonders zu veranschlagenden Bauteilen</b> (wenn nicht im üblichen Umfang im Sachwert enthalten)				
Bezeichnung:				
Gesamt				- €
<b>Wert von besonderen (Betriebs-) Einrichtungen</b>				
Bezeichnung:				
keine				
Gesamt				- €
<b>Wert der Aussenanlagen (wenn nicht im üblichen Umfang im Sachwert enthalten)</b>				
Bezeichnung:				
1% für einfache Qualität vom Herstellungswert				3.101,54 €
Ver- und Entsorgungsleitungen (im Sachwert enthalten)				€
Gesamt				3.101,54 €
<b>Bodenwert des bebauten Grundstücks (aus Bodenwertberechnung)</b>				99.436,00 €
<b>Sachwert des bebauten Grundstücks:</b> ohne Berücksichtigung sonstiger und wertbeeinflussender Umstände)				<b>691.829,97 €</b>
<b>Marktanpassungsfaktor</b> (gem. Grundstücksmarktbericht 2017) einschließlich regionaler Anpassung				1,00
<b>marktangepasster Sachwert des bebauten Grundstücks:</b>				<b>691.829,97 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>				
<b>Korrekturfaktoren für das Bewertungsobjekt (+ - %)</b>				
für Größe				-2%
für Grundrißart				0%
für Ausbauverhältnisse				-2%
für Immissionen				-2% Emissionen L239
für Himmelsrichtung				-2%
energetische Eigenschaften				-6%
Summe				-14%
				-14% - 96.856,20 €
<b>Wertminderung wegen Baumängel/ -schäden und wirtschaftliche Wertminderung</b>				
Bezeichnung				
gem. Aufstellung				44.000,00 €
Gesamt				44.000,00 €
<b>Berücksichtigung sonstiger Wertbeeinflussender Umstände:</b>				
Bezeichnung				
Gesamt				- €
<b>Der Sachwert des bebauten Grundstücks beträgt:</b>				<b>550.973,77 €</b>

<b>Ertragswertberechnung</b>				
Flurstück:	<b>2/1</b>	<b>Gebäude- und Freifläche</b>		
<b>Ermittlung des Rohertrags</b>				
Mieteinheiten / Bezeichnung		Fläche	Miete/Monat	Jahresmiete
Nutzfläche KG		46,50 m <sup>2</sup>	4,00 €/m <sup>2</sup>	2.232,00 €
Wohnfläche EG		95,72 m <sup>2</sup>	9,10 €/m <sup>2</sup>	10.452,62 €
Wohnfläche DG		79,16 m <sup>2</sup>	9,10 €/m <sup>2</sup>	8.644,27 €
Summe		221,38 m <sup>2</sup>		
		Stk		
Stellplätze		2,00 stk	25,00 €/stk	600,00 €
Scheune		1,00 stk	50,00 €/stk	600,00 €
sonstige Erträge				- €
			<b>Jahresrohertrag</b>	<b>22.528,90 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten für</b>				
Instandhaltung			€/Jahr	
Wohn-/ Nutzfläche	221,38 m <sup>2</sup>	x	14,62 €/m <sup>2</sup>	3.236,58 €
Wohnfläche	0,00 m <sup>2</sup>	x	0,00 €/m <sup>2</sup>	- €
Scheune	1 Sch	x	15,00 €/Ga	15,00 €
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	22.528,90 €		450,58 €
sonit rund	<b>18,1%</b>		<b>jährliche Bewirtschaftungskosten</b>	<b>4.067,15 €</b>
			<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>18.461,74 €</b>
<b>Bodenwertverzinsung</b>				
Bodenwert gem. Berechnung		99.436,00 €	erschließungsbeitragsfrei	
Liegenschaftszins (gem. Marktbericht)		2,80%		
			abzüglich Bodenertragsanteil	2.784,21 €
			<b>jährlicher Reinertrag des Gebäudes</b>	<b>15.677,53 €</b>
<b>Ertragswert der baulichen Anlage</b>				
Liegenschaftszins	<b>2,80%</b>			
Restnutzungsdauer	<b>76 Jahre</b>			
Vervielfältiger:	<b>31,335</b>		x	15.677,53 €
				<b>491.261,554 €</b>
<b>zuzügliche Bodenwert</b>	(aus Bodenwertberechnung)			<b>99.436,00 €</b>
Berücksichtigung sonstiger Wertbeeinflussender Umstände (s. Sachwert):				- €
Baumängel und - Schäden (s. Sachwert)				- 44.000,00 €
<b>Der Ertragswert des bebauten Grundstücks beträgt:</b>				<b>546.697,55 €</b>

## 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:<sup>1</sup>

*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.

---

<sup>1</sup> 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 Sachwertgesichtspunkten 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 26. September 2025** für korrekt angemessen.

Der Sachwert wurde mit rd. **550.973,77 €** ermittelt.  
Der zur Stützung ermittelte Ertragswert beträgt rd. **546.697,55 €**.

**Verkehrswert Flurstücknummer 2/1 gerundet**

**551.000,00 €**

(in Worten: fünfhunderteinundfünzigtausend 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. Oktober 2025

Der Sachverständige



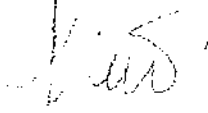
Frank Huber

<b>Überschlägliche Berechnung der Bruttogrundrißfläche(BGF)</b>						
<b>Gebäude: Hauptstraße 68, 55595 Gutenberg</b>						
<b>Die Berechnung wird angelehnt an DIN 277 ermittelt</b>						
<b>I Hauptgebäude</b>	(Länge)	x	mittlere (Breite)	=	(Gesamt)	AB Brosius m² WF / NF
Abzug für mutmaßliche Nutzflächen im UG 30%						
KG - Wohngebäude Flurstück 222/2	10,00	x	6,20	=	62 m²	46,80
EG - Wohngebäude Flurstück 222/2	17,22	x	9,13	=	157 m²	95,72
pauschale Reduktion Flächen unter 2m und 1m im DG 50%						
DG - Wohngebäude - Flurstück 222/2	17,22	x	9,13	=	157 m²	79,16
<b>Summe Hauptgebäude</b>					<b>376,44 m²</b>	<b>221,68</b>
<b>II Nebengebäude (Scheune)</b>	(Länge)		(Breite)		(Gesamt)	
Scheune EG	5,50	x	15,00	=	82,50 m²	
	5,50	x	7,25	=	39,88 m²	
	3,00	x	2,00	=	6,00 m²	
<b>Summe Nebengebäude</b>					<b>128,38 m²</b>	
<b>Summe Bruttogrundrißfläche Haupt- und Nebengebäude</b>					<b>504,81 m²</b>	
<b>Berechnung der Geschossflächenzahl (GFZ)</b>						
BGF	504,81 m²					
Grundstückgröße	1.616,00 m²					
<b>Ergibt Geschossflächenzahl (GFZ)</b>	<b>0,31</b>					
Aufgestellt: Volxheim den 07.10.2025						

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

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

Bad Kreuznach, den 02.03.2021



Der Ersteller

<b>Überschlägliche Berechnung des umbauten Raums</b>						
<b>Gebäude: Hauptstraße 68, 55595 Gutenberg</b>						
<b>Die Berechnung wird angelehnt an DIN 277 ermittelt</b>						
<b>I Hauptgebäude</b>						
	(Länge)	x	(Breite)	x	(Höhe) =	(Gesamt)
					i.M.	
KG - BGF x Höhe	10,00	x	6,20	x	2,80	= 173,60 m³
EG - BGF x Höhe	17,22	x	9,13	x	2,80	= 440,21 m³
DG - Wohngebäude	9,20	x	5,00	x	1,75	= 80,50 m³
					mittl. Höhe	
<b>Summe Hauptgebäude</b>						<b>694,31 m³</b>
<b>II Nebengebäude</b>						
	(Länge)		(Breite)		(Höhe)	(Gesamt)
					i.M.	
Scheune EG	5,50	x	15,00	x	5,50	453,75 m³
	5,50	x	7,25	x	5,50	219,31 m³
	3,00	x	2,00	x	3,00	18,00 m³
<b>Summe Nebengebäude</b>						<b>691,06 m³</b>
<b>Summe umbauter Raum Haupt- und Nebengebäude</b>						<b>1.385,37 m³</b>
Aufgestellt:						
Volxheim den 07.10.2025						

## Überschlägliche Ermittlung der Baumängel; -schäden

Gebäude: Hauptstraße 68, 55595 Gutenberg

Pos.	Beschreibung	ca. Menge	Einheit	netto EP	netto GP
<b>Energetische Sanierung / Unterhaltungstau / Reparaturstau</b>					
<b>1. Ansatz</b>					
	Restfertigstellungsaufwand m <sup>2</sup> Wohn-/ Nutzfläche (fehlende Sockel- und Abdeckleisten, fehlende Verkleidungen, fehlende Malerarbeiten, fehlende Bodenbeläge im DG)	175	m <sup>2</sup>	177,54 €	31.048,20 €
	22 % von 807,- € netto = 180,- €				
<b>2. Ansatz</b>					
	weitere Renovierungskosten m <sup>3</sup> u. Raum	694	m <sup>3</sup>	48,00 €	33.312,00 €
	22 % von 437,44 €/m <sup>3</sup> brutto Sachwert = 49,-€				
	303.582,40 / 694m <sup>3</sup> = 437,44 €/m <sup>3</sup>				
	<b>Zwischensumme</b>				<b>64.360,20 €</b>
	gemittelt	0,5		64.360,20 €	32.180,10 €
	Überwachung / Unvorhergesehenes	1	pa		4.500,00 €
					- €
				Zwischensumme netto	36.680,10 €
				Summe netto	36.680,10 €
				MWST 19%	6.969,22 €
				<b>Summe brutto</b>	<b>43.649,32 €</b>
				gerundet	<b>44.000,00 €</b>



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 bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

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

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



Wohngebäude Straßenseite von Westen



Straßenansicht



Wohngebäude Straßenseite von Süden



Rückansicht Wohngebäude von Osten



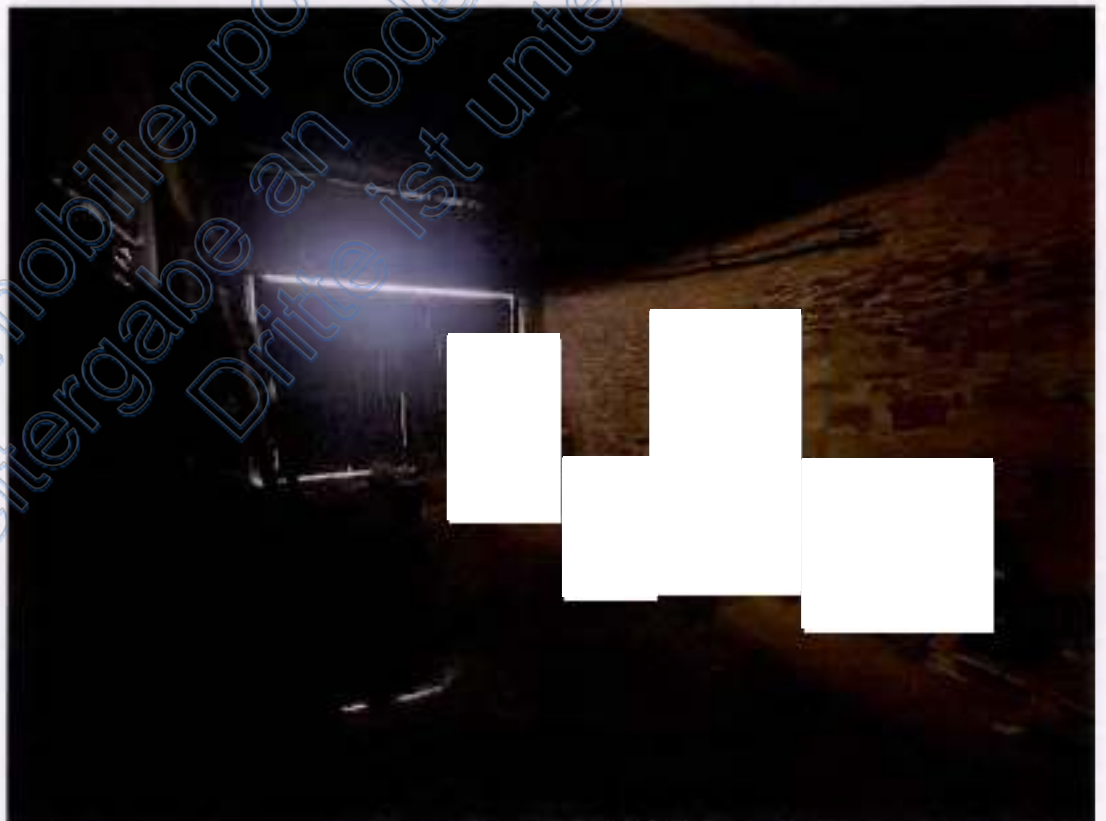
Wohngebäude und Scheune



Blick auf Weinbausteilung



Gastherme in Scheunenanbau und Zugang zu Gewölbekeller



Scheunenanbau



Gaszähler in Scheuenanbau



Zugangstreppe zu Gewölbekeller



Gewölbekeller unter Wohngebäude



Lager in ehemaligem Stall EG



Abstellraum EG



Wohnen EG



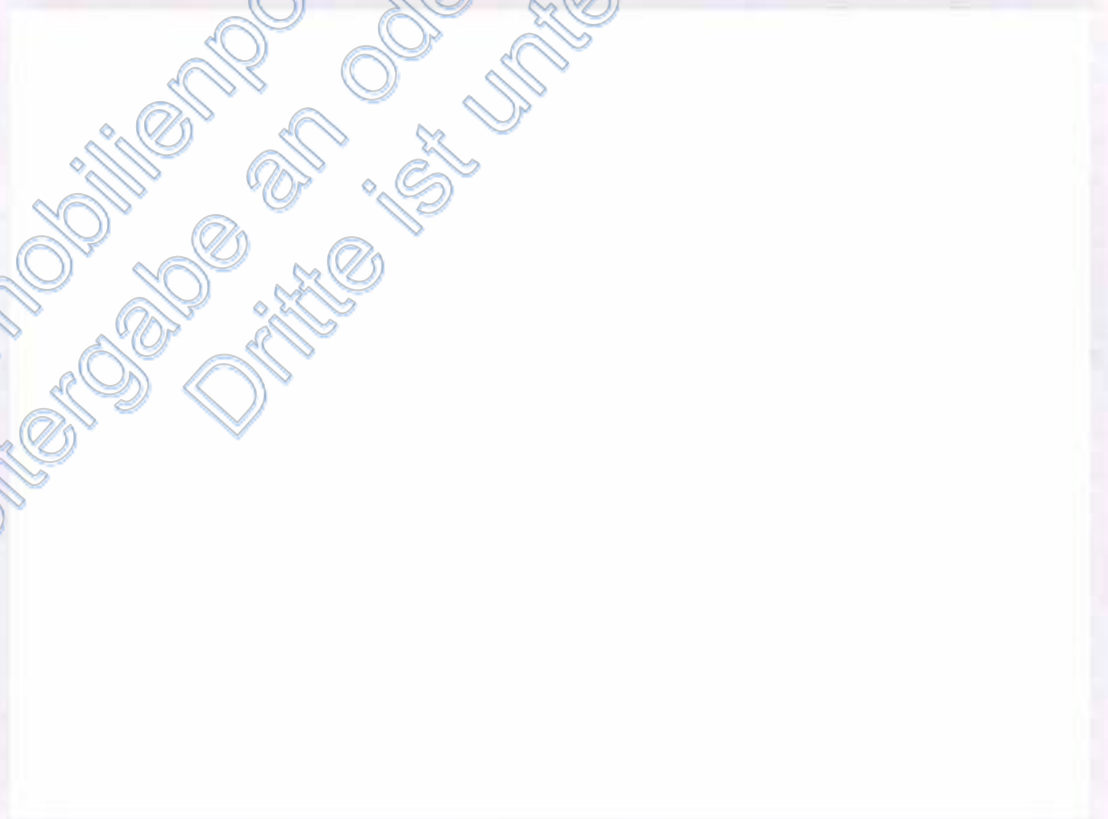
Wohnen EG



Kochen EG



Abstellraum EG



Raum 1 EG



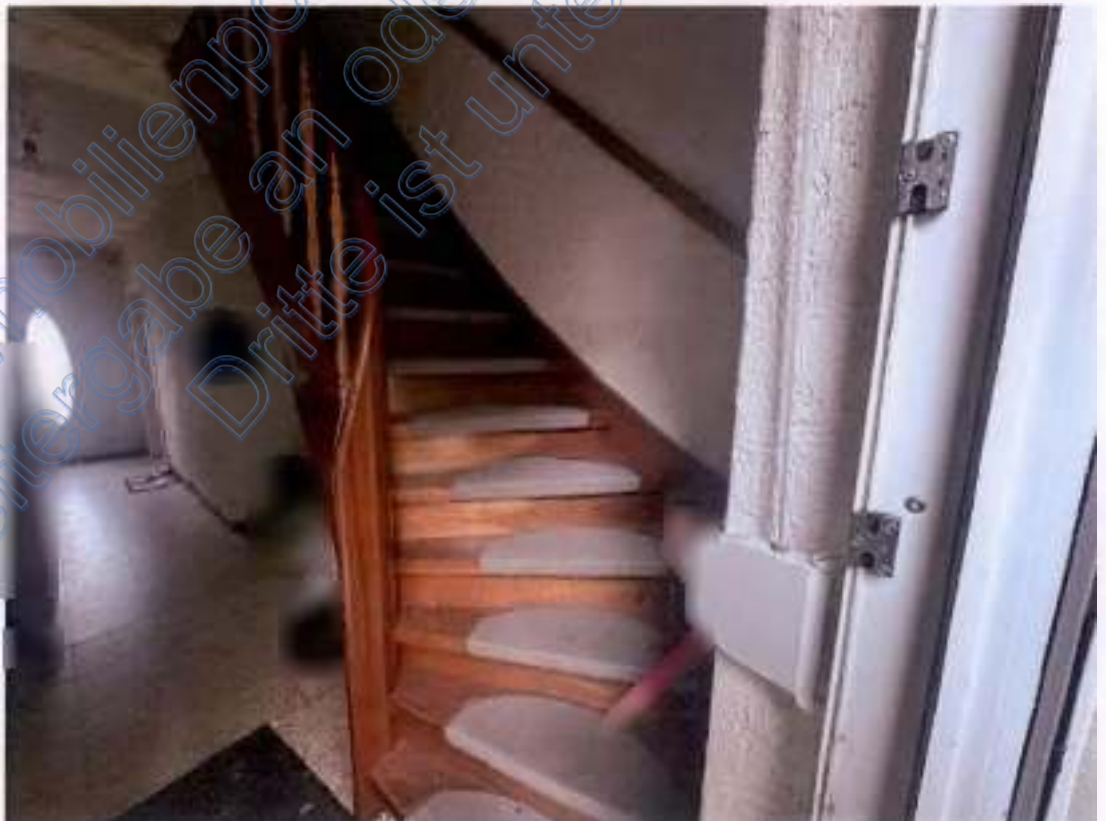
DU EG



Raum 2 EG



Diele EG



Treppe EG - DG



Flur DG

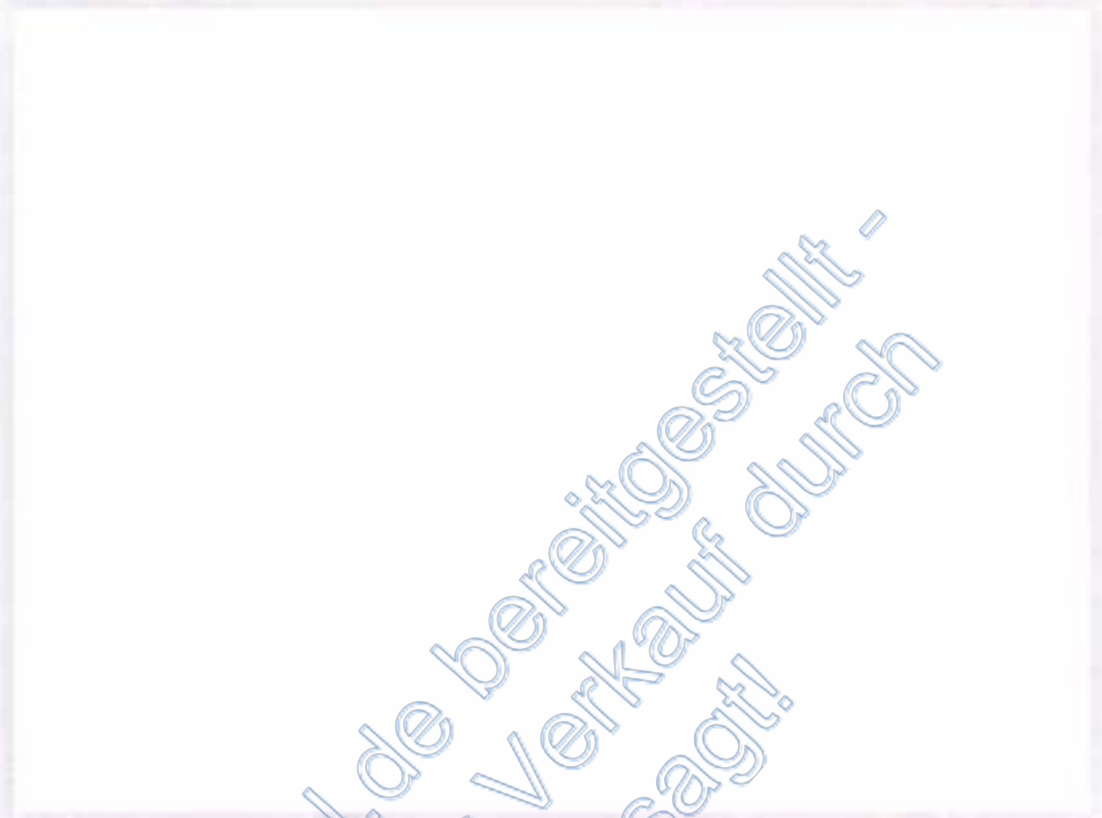




Raum 1 DG



Raum 2 DG



Raum 3 DG



Raum 4 DG



Bad DG

