

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!**

Markus Below

Zertifizierter Sachverständiger für
Immobilienbewertung (ZIS Sprengnetter Zert WG)

Gluckstraße 2
55543 Bad Kreuznach

Datum 21.10.2025
AZ Gericht 35 K 38/25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem

**Einfamilienhaus und Nebengebäuden bebaute Grundstück
in 55490 Mengerschied, Soonwaldstraße 9**



Flurstück 53/1
Einzelverkehrswert

= 900,00 EUR

Flurstück 55
Einzelverkehrswert

= 127.336,00 EUR

Flurstück 60
Einzelverkehrswert

= 1.764,00 EUR

Ausfertigung Nr. 2

Dieses Gutachten besteht aus 70 Seiten inkl. 9 Anlagen mit insgesamt 19 Seiten.

Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine in digitaler Form, eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
2.	Grund- und Bodenbeschreibung	4
2.1	Lage.....	4
2.2	Gestalt und Form.....	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	9
2.4	Privatrechtliche Situation.....	9
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	10
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	10
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	10
3.	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	11
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	11
3.2	Einfamilienhaus	11
3.3	Scheune 1	14
3.4	Scheune 2	14
3.5	Schleppergarage	16
4.	Ermittlung des Verkehrswerts	17
4.1	Grundstücksdaten	17
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	17
4.3	Bodenwertermittlung	19
4.4	Sachwertermittlung.....	21
4.5	Ertragswertermittlung	38
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	46
5.	Aufteilung des Verkehrswertes nach den einzelnen Flurstücken.....	48
6.	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	50
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	50
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	51
6.3	Verwendete fachspezifische Software	51
7.	Verzeichnis der Anlagen.....	52

1. Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäuden
Objektadresse:	Soonwaldstraße 9 55490 Mengerschied
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Mengerschied, Blatt 1601, lfd. Nr. 1-3
Katasterangaben:	Gemarkung Mengerschied, Flur 19, Flurstück 53/1, Fläche 25 m²; Gemarkung Mengerschied, Flur 19, Flurstück 55, Fläche 1.695 m²; Gemarkung Mengerschied, Flur 19, Flurstück 60, Fläche 49 m²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beweisbeschluss Bad Kreuznach vom 02.09.2025 soll durch schriftliches Gutachten Beweis erhoben werden.
Wertermittlungstichtag:	06.10.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	06.10.2025 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 06.10.2025 wurden die Prozessparteien durch Einschreiben mit Rückschein vom 17.09.2025 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Das Objekt wurde vollständig innen und außen hinsichtlich der vorherrschenden Ausstattung und des allgemeinen Zustands besichtigt.
Teilnehmer am Ortstermin:	Eigentümer, der Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 22.05.2025 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Flurkartenauszug • Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) • Berechnung der Wohn- und Nutzflächen • Auskunft aus dem Sprengnetter-Marktdatenshop • Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 • behördliche Auskünfte

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Rheinland-Pfalz

Kreis: Rhein-Hunsrück-Kreis

Ort und Einwohnerzahl: Mengerschied (ca. 720 Einwohner)

überörtliche Anbindung / Entfernungen: nächstgelegene größere Städte:
Simmern (ca. 10 km entfernt)

Landeshauptstadt:
Mainz (ca. 70 km entfernt)

Bundesstraßen:
B50 (ca. 9 km entfernt)

Autobahnzufahrt:
A61 (Rheinböllen) (ca. 18 km entfernt)

Bahnhof:
Kirn (ca. 25 km entfernt)

Flughafen:
Hahn (ca. 30 km entfernt)

demografische Struktur

Altersverteilung:

Simmern-Rheinböllen | Altersstruktur - Ist-Daten



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

Bevölkerungsprognose

Bevölkerungsprognose (Kreis)

2021-2035	0,7 %
2021-2045	-0,7 %

Quelle: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung; BBSR-Bevölkerungsprognose 2045; Stand: Juni 2024

Bevölkerungsdichte (Gemeinde) 76 Einwohner/km²

Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis); Gemeindeverzeichnis GV-BS; Stand: 31.12.2022

Arbeitslosenquote und -entwicklung

Anteil der Arbeitslosen an der erwerbsfähigen Bevölkerung

	Monatswert 8/2025	Monatswert 8/2024	10-Jahres- Durchschnitt
Kreis / kreisfreie Stadt	4,3 %	4,1 %	3,8 %
Bundesland	5,6 %	5,5 %	4,9 %
Deutschland	6,4 %	6,1 %	5,7 %

Bruttoinlandsprodukt

Bruttoinlandsprodukt pro Einwohner

	Jahreswert 2022	Entwicklung 2021-2022	Entwicklung 2012-2022
Kreis / kreisfreie Stadt	40.360 €	6,8 %	44,9 %
Bundesland	41.551 €	4,9 %	37,6 %
Deutschland	46.264 €	6,4 %	35,5 %

Quelle: Statistische Ämter der Länder; Bruttoinlandsprodukt, Bruttowertschöpfung in den kreisfreien Städten und Landkreisen der Bundesrepublik Deutschland 1992 und 1994 bis 2022 Reihe 2, Kreisergebnisse Band 1; Stand: 01.08.2023

Haushaltseinkommen

verfügbares Einkommen der privaten Haushalte

	Jahreswert 2022	Entwicklung 2021-2022	Entwicklung 2012-2022
Kreis / kreisfreie Stadt	26.597 €	5,7 %	30,4 %
Bundesland	25.653 €	5,3 %	26,8 %
Deutschland	25.830 €	5,6 %	28,7 %

Quelle: Statistische Ämter der Länder; Einkommen der privaten Haushalte in den kreisfreien Städten und Landkreisen der Bundesrepublik Deutschland 1995 bis 2022, Reihe 2, Kreisergebnisse Band 3; Stand: 01.08.2023

Lokaler Immobilienmarkt (Angebot und Nachfrage):

Wohnungsleerstand

Anteil leerstehender Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum (Ergebnisse des Zensus 2011) und Hochrechnung der Leerstands-Entwicklung bis 2022

	Wohnungs- leerstand 2011	Wohnungs- leerstand 2022
Gemeinde	5,8 %	4,9 %
Kreis / kreisfreie Stadt	5,3 %	6,2 %
Bundesland	4,4 %	4,8 %
Deutschland	4,5 %	4,3 %

Wertentwicklung

Marktwertentwicklungen von Wohnimmobilien in der Auswerteregion „Rhein-Hunsrück-Kreis“ (AWR) im Vergleich zu durchschnittlichen Wertentwicklungen in Regionen gleichen Raumtyps „Ländliche Region - Kleinstädtischer, dörflicher Raum“ (RT) und in Deutschland (D) insgesamt

Teilmarkt	1-jährige Entwicklung (2023-2024)			10-jährige Entwicklung (2014-2024)		
	AWR	RT	D	AWR	RT	D
Eigentumswohnung	2,2 %	-4,3 %	4,5 %	60,2 %	71,8 %	77,3 %
Ein- / Zweifamilienhaus	0,5 %	-4,5 %	4,9 %	86,4 %	77,3 %	76,9 %
Mehrfamilienhaus	4,6 %	-4,5 %	-5,5 %	37,1 %	55,0 %	69,6 %

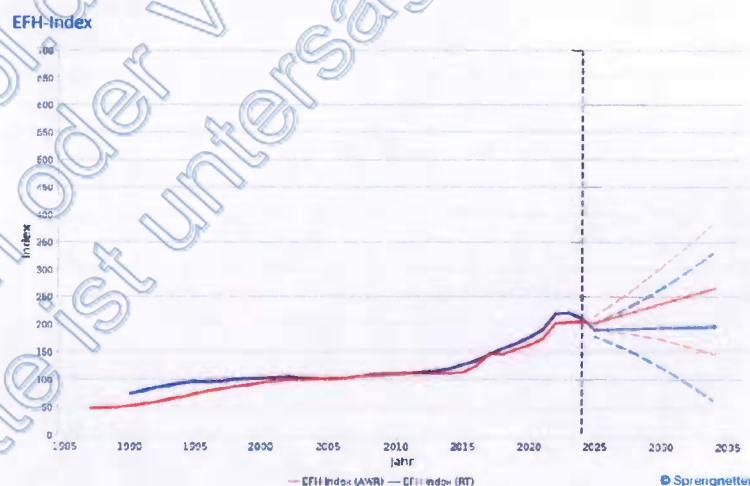


Abb.: Indexentwicklung von Ein- und Zweifamilienhäusern der Auswerteregion (AWR) im Vergleich zur raumtypischen (RT) Indexentwicklung (Basis 2005 = 100)

Quelle: Sprengnetter ImmobilienmarktMonitoring; Sprengnetter Property Valuation GmbH; 06.11.2024

Quelle: Sprengnetter

Im Rahmen der Marktanalyse für die Gemeinde Mengerschied (Rhein-Hunsrück-Kreis) zeigt sich, dass Angebot und Nachfrage auf dem Immobilienmarkt von verschiedenen Faktoren beeinflusst werden. Die aktuelle Leerstandsquote lag 2022 bei 4,9 % in der Gemeinde, was einen leichten Rückgang gegenüber 2011 (5,8 %) darstellt. Dies deutet auf eine solide Nachfrage und eine stabile Marktsituation hin. Im Kreis selbst ist der Leerstand leicht gestiegen (2022: 6,2 %), während die Werte für Rheinland-Pfalz und Deutschland insgesamt mit 4,8 % bzw. 4,3 % ebenfalls moderat sind. Ein geringerer Leerstand spricht grundsätzlich für eine gute Balance zwischen Angebot und Nachfrage und eine geringe Anzahl unbewohnter Wohnungen, was für Investoren und Eigennutzer gleichermaßen attraktiv ist.

Die Bautätigkeit in Mengerschied ist gering, was typisch für ländliche Regionen ist. 2022 wurden keine neuen Wohngebäude genehmigt, jedoch vier Wohnungen fertiggestellt. Im Vergleich dazu wurden im Kreis 475 Genehmigungen und 413 Fertigstellungen verzeichnet. Auf Landes- und Bundesebene sind die Zahlen deutlich höher. Die niedrige Neubautätigkeit kann dazu führen, dass das Angebot an Wohnraum nur langsam wächst, während die Nachfrage durch stabile Bevölkerungszahlen und eine geringe Abwanderung erhalten bleibt. Die Bevölkerungsentwicklung ist in Mengerschied leicht rückläufig (-0,7 % von 2022 auf 2023), was sich langfristig auf die Nachfrage auswirken könnte. Die Prognosen für den Kreis zeigen jedoch eine weitgehend stabile Entwicklung.

Die Wertentwicklung von Wohnimmobilien im Rhein-Hunsrück-Kreis ist im Vergleich zum bundesweiten Trend und zu ähnlichen ländlichen Regionen ebenfalls stabil. Ein- und Zweifamilienhäuser verzeichneten in den letzten zehn Jahren eine Wertsteigerung von 86,4 %, während Eigentumswohnungen um 60,2 % und Mehrfamilienhäuser um 37,1 % zulegten. Die kurzfristigen Entwicklungen (2023–2024) zeigen leichte Rückgänge, was auf eine temporäre Entspannung der Nachfrage oder eine Anpassung der Preise hindeuten kann. Die Volatilität der Werte ist im Kreis etwas geringer als im Bundesdurchschnitt, was auf eine nachhaltige und weniger spekulative Marktlage schließen lässt.

Zusammengefasst zeigt der Immobilienmarkt in Mengerschied und Umgebung eine stabile Nachfrage bei begrenztem Angebot, was sich in niedrigen Leerstandsquoten und moderater Bautätigkeit widerspiegelt. Die langfristige Wertentwicklung ist positiv, die kurzfristigen Schwankungen sind moderat. Für die Erstellung eines Gutachtens kann festgehalten werden, dass der Markt von einer ausgeglichenen Angebot-Nachfrage-Situation geprägt ist, wobei regionale Besonderheiten und die ländliche Struktur zu beachten sind.

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 2 km entfernt;
Schulen und Ärzte ca. 3 km entfernt;
öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe;
Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 10 km entfernt;
einfache Wohnlage

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

überwiegend wohnbauliche Nutzungen;
überwiegend zweigeschossige Bauweise

Beeinträchtigungen:

keine

Topografie:

eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

mittlere Tiefe:
ca. 32 m;

Grundstücksgröße:
insgesamt 1769,00 m²;

Bemerkungen:
unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Betonverbundpflaster
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch Zaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 24.09.2025 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vor. Hiernach besteht in Abteilung II und III des Grundbuchs, Blatt 1601, keine wertbeeinflussende Eintragung.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preisaufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 23.09.2025 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Denkmalschutz:	Das Objekt ist nicht im Verzeichnis der Kulturdenkmäler der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz gelistet.

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. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen – sofern vorhanden – geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

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.
- Im Rahmen der Wertermittlung wurden die wiederkehrenden Beiträge gemäß den gesetzlichen Vorgaben berücksichtigt. Diese stellen eine regelmäßige Belastung des Grundstückseigentümers dar und können sich auf den Verkehrswert auswirken. Die Höhe der Beiträge wurde anhand der vorliegenden Bescheide bzw. der geltenden Beitragssätze ermittelt. Die wiederkehrenden Beiträge wurden sowohl im Bodenwert als auch im Ansatz der angewandten Bewertungsverfahren hinreichend berücksichtigt.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude und mit Nebengebäuden (zwei Scheunen, eine Schleppergarage) bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Objekt ist leerstehend.

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

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. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit 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. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; Zweigeschossig mit einseitigem Anbau Kriechkeller, unterkellert (nur Anbau)); ausgebautes Dachgeschoss; nicht ausgebauter Spitzboden freistehend;
Baujahr:	1890 gem. Energieausweis, 1977 (Anbau, gem. Bauunterlagen)
Modernisierung:	2023 Bodenbeläge (teilweise) 2023 Elektrik 2023 Bad (teilweise) 2023 Dachdämmung (teilweise) 2021 Fenster (teilweise) Die Modernisierungen sind teilweise nicht fertiggestellt (siehe Fotodokumentation). Kosten der Fertigstellung werden wertmindernd berücksichtigt. unterstellt: Austausch der defekten Heizung (2025). die Kosten für den Austausch werden wertmindernd berücksichtigt.
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt gem. Wohnflächenberechnung rd. 265 m ²
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt vor. Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energiebedarfs ermittelt: Primärenergiebedarf: 108,3 kWh / (m ² * a); Endenergiebedarf: 402,2 kWh / (m ² * a); Treibhausgasemissionen: 41,6 kg / (m ² * a) Energieeffizienzklasse: H

Barrierefreiheit:

Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Eine barrierefreie Nachrüstung ist nur mit großem Aufwand möglich. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

Außenansicht:

insgesamt Holzfachwerk mit Ausfachung, verputzt, teilweise Naturschiefer

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Kriechkeller (Bestandsgebäude), Keller (Anbau)

Erdgeschoss:

Essen, Kochen, Bad, Flur, Schlafen, Wohnen, Abstellraum

Obergeschoss:

Wohnen, Schlafen, Flur, Kind, Bad, Kochen

Dachgeschoss:

Schlafen, Balkon

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

Konstruktionsart:

Massivbau, Fachwerk (Eiche)

Fundamente:

Streifenfundament

Keller:

Beton, Mauerwerk

Umfassungswände:

Mauerwerk, Fachwerk

Innenwände:

Mauerwerk, Holztafelbauweise

Geschossdecken:

Holzbalken

Treppen:

Kelleraußentreppe:

Geschosstreppe:

Holzkonstruktion

Hauseingang(sbereich):

Eingangstür aus Metall, mit Lichtausschnitt

Dach:

Dachkonstruktion:

Holzdach

Dachform:

Satteldach

Dacheindeckung:

Naturschiefer;

Dachraum begehbar (teilweise ausgebaut oder Ausbau nicht fertiggestellt); Spitzboden (nicht ausgebaut)

Dachflächen gedämmt (teilweise)

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwassernetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung; Zählerschrank, Kippsicherungen, Fi-Schutzschalterdurchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Gasheizung (defekt, Austausch erforderlich, teilweise Fußbodenheizung teilweise Heizkörper zusätzlicher Kaminanschluss
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Haus

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich einfachem PVC, Laminat, Fliesen
Wandbekleidungen:	einfachen Tapeten
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit Leimfarbenanstrich

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Balkon, Terrasse, Kelleraußentreppe
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	Modernisierungsarbeiten nicht fertiggestellt, durchgeführte Modernisierungen: Im Rahmen des Ortstermin wurden verschiedene Modernisierungsmaßnahmen festgestellt, die nach Einschätzung des Sachverständigen überwiegend in Heimwerkerqualität ausgeführt wurden. Die Maßnahmen umfassen unter anderem: Austausch von Bauteilen und Materialien (z. B. Fenster, Türen, Bodenbeläge, Wand- und Deckenverkleidungen), Renovierungs- und Instandsetzungsarbeiten, teilweise Erneuerung der technischen Ausstattung (Elektroinstallation, Sanitäranlagen). Die Qualität der ausgeführten Arbeiten weist auf eine nicht fachgerechte oder nur teilweise fachgerechte Ausführung hin. Dies zeigt sich insbesondere durch: • Die Verwendung von Materialien, die nicht den üblichen Standards entsprechen. • Verarbeitung, die nicht den anerkannten Regeln der Technik entspricht.

- Sichtbare Mängel oder Abweichungen in der Ausführung, die auf eine Ausführung in Heimwerkerqualität hindeuten. (vgl. Fotodokumentation)

defekte Heizung,
defektes Terrassenfenster

wirtschaftliche Wertminderungen:

mangelnde Raumhöhen (EG Küche per Laserdistanzmessung 2,03m)

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand ist ausreichend bis schlecht.
Es besteht Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.3 Scheune 1

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Baujahr: 1890 Schätzung

Modernisierung: keine

Außenansicht: insgesamt verputzt, Massivbauweise, Holzfachwerk mit Ausfachung

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

Konstruktionsart: Massivbau, Fachwerk (Eiche)

Dach: Dachform:
Satteldach

Dacheindeckung:
Naturschiefer, Wellblech

3.3.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Heizung: keine

3.3.4 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist ausreichend bis schlecht.

3.4 Scheune 2

3.4.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Baujahr: 1890 Schätzung

Modernisierung: keine

Außenansicht: Massivbauweise, teilweise Naturschiefer

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

Dach:

Dachkonstruktion:
Holzdach

Dachform:
Satteldach

Dacheindeckung:
Naturschiefer/Faserzementplatten

3.4.3 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Bauschäden und Baumängel:

Die tragenden Holzstützen weisen erhebliche Schäden durch Feuchtigkeit auf, die zu einer fortschreitenden Zersetzung des Materials führen. Dies ist erkennbar an sichtbarer Verrottung und Verfärbung des Holzes sowie an der Bildung von Schimmel und Pilzbefall.

Die Stahlstützen zeigen Korrosionsschäden, die durch direkten Kontakt mit Feuchtigkeit und mangelnden Korrosionsschutz entstanden sind. Der Rostbefall hat bereits zu einer sichtbaren Materialabtragung geführt, was die Tragfähigkeit der Konstruktion beeinträchtigen kann.

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung wurde der bauliche Zustand der Scheune durch die Restnutzungsdauer berücksichtigt. Diese Anpassung spiegelt den aktuellen Zustand der baulichen Substanz wider.

Die Kosten für die Beseitigung der festgestellten Schäden wurden jedoch nicht berücksichtigt, da vor der Begutachtung der Schäden keine detaillierte Kostenschätzung vorgenommen werden konnte.

Hinweis:

Das vorliegende Gutachten ist ggf. zu korrigieren oder die Bewertung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) anzupassen, sobald eine detaillierte Begutachtung der Schäden erfolgt und die Kosten für deren Beseitigung ermittelt wurden.

Zur detaillierten Beurteilung der vorhandenen Baumängel / -schäden und um diese entsprechend zu qualifizieren und quantifizieren, wird die Hinzuziehung eines Bauschadensgutachters empfohlen. Die Kosten für die gutachterliche Beurteilung werden wertmindernd berücksichtigt.

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand ist schlecht.

3.5 Schleppergarage

3.5.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Schleppergarage; eingeschossig; mit Grube; Flachdach
Baujahr:	1970 (Schätzung)
Modernisierung:	keine

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

Umfassungswände:	Mauerwerk
Dach:	<u>Dachform:</u> Flachdach <u>Dacheindeckung:</u> Faserzementplatten

3.5.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektroinstallation:	einfache Ausstattung
----------------------	----------------------

3.5.4 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist schlecht.
-----------------------	------------------------------------

4. Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 55490 Mengerschied, Soonwaldstraße 9 zum Wertermittlungsstichtag 06.10.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Mengerschied	1601	1-3	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Mengerschied	19	53/1	25 m ²
Mengerschied	19	55	1.695 m ²
Mengerschied	19	60	49 m ²

Fläche insgesamt:

1.769 m²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

4.2.1.1 1.1.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 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.“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren**,
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls**, insbesondere der **Eignung** der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

4.2.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden. Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den

im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen** erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

4.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren

4.2.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichspreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichspreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können (§ 9 Abs. 1 ImmoWertV 21). Das setzt voraus, dass sie nach

- den örtlichen Verhältnissen,
 - der Lage und
 - des Entwicklungszustandes gegliedert
- und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
 - der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und
 - der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt –, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

4.2.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

4.2.2.2.1 Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21).

Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um kein typisches Renditeobjekt handelt. Dennoch wird das Ertragswertverfahren angewendet. Dies ist wie folgt begründet:

- Auch bei mit dem Bewertungsobjekt vergleichbaren Grundstücken kalkuliert der Erwerber die Rendite seines Objekts, z. B. die eingesparte Miete, die eingesparten Steuern oder die möglichen Fördermittel.
- Für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücksarten stehen die für marktkonforme Ertragswertermittlungen erforderlichen Daten (marktüblich erzielbare Mieten, Liegenschaftszinssätze) zur Verfügung.
- Die Anwendung eines zweiten Wertermittlungsverfahrens ist grundsätzlich zur Ergebnisstützung unverzichtbar.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 - 34 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (in erster Näherung Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Sachwertverfahren

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 trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Sachwertobjekt** angesehen werden kann.

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 35 - 39 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

4.3 Bodenwertermittlung

Hinweis zur Definition des Bodenrichtwerts

Bei Grundstücken ist der Zuschnitt grundsätzlich als wertbeeinflussendes Zustandsmerkmal zu berücksichtigen. Ein nachteilig geschnittenes Grundstück (z. B. sehr schmales/schlauchförmiges Grundstück) kann die bauliche (Aus)Nutzung einschränken bzw. diese gänzlich verhindern. Umgekehrt kann ein vorteilhafter Grundstückszuschnitt gegenüber dem Bodenrichtwertgrundstück den (Boden)Wert erhöhen, da hierdurch ggf. eine bessere bauliche (Aus)Nutzung ermöglicht wird.

Die Definition des Bodenrichtwerts enthält keine Angabe hinsichtlich des Zuschnitts des Richtwertgrundstücks. Mittels Analyse der Bodenrichtwertzone wurde der vorherrschende Grundstückszuschnitt ermittelt und die Definition des Bodenrichtwertgrundstücks entsprechend ergänzt.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **40,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)

beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	700 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	06.10.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	1.769 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 06.10.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	40,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	06.10.2025	x 1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	MD (Dorfgebiet)	x 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 40,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	700	1.769	x 0,900	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,000	
Bauweise	offen	offen	x 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 36,00 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	36,00 €/m ²	
Fläche	x	1.769 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	63.684,00 € <u>rd. 63.700,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 06.10.2025 insgesamt **63.700,00 €**.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Marktsegment 1. Gemäß den Daten des Landesgrundstücksmarktberichts Rheinland-Pfalz 2025 zeigt sich für dieses Marktsegment im Zeitraum von 2022 bis 2024 keine signifikante Veränderung der Bodenrichtwerte. Daher wird auf eine Anpassung des Bodenrichtwertes verzichtet. Die Tabelle zur Entwicklung der Indexwerte wird nicht veröffentlicht, liegt jedoch der Bewertung zugrunde.

E2

Grundsätzlich gilt: Je größer eine Grundstücksfläche ist, umso höher ist der absolute Bodenwert. Damit sinkt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen niedrigeren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der in Tabelle 4.5-22 im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 mitgeteilten nicht GFZ-bereinigten Umrechnungskoeffizienten.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Altswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Normalherstellungskosten

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

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Anbau	Scheune 1
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	795,00 €/m² BGF	716,00 €/m² BGF	175,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	239,39 m²	183,12 m²	195,00 m²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	190.315,05 €	131.113,92 €	34.125,00 €
Baupreisindex (BPI) 06.10.2025 (2010 = 100)	x	188,6/100	188,6/100	188,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	358.934,18 €	247.280,85 €	64.359,75 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	358.934,18 €	247.280,85 €	64.359,75 €
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	80 Jahre	40 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		27 Jahre	38 Jahre	6 Jahre
• prozentual		66,25 %	52,50 %	85,00 %
• Faktor	x	0,3375	0,475	0,15
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	121.140,29 €	117.458,40 €	9.653,96 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	0,00 €	2.500,00 €	0,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	121.140,29 €	119.958,40 €	9.653,96 €

Gebäudebezeichnung		Scheune 2	Schleppergarage	
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	175,00 €/m² BGF	245,00 €/m² BGF	
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	285,00 m²	59,23 m²	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	49.875,00 €	14.511,35 €	
Baupreisindex (BPI) 06.10.2025 (2010 = 100)	x	188,6/100	188,6/100	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	94.064,25 €	27.368,41 €	
Regionalfaktor	x	1,000	1,000	
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	94.064,25 €	27.368,41 €	
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		40 Jahre	60 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)		6 Jahre	10 Jahre	
• prozentual		85,00 %	83,33 %	
• Faktor	x	0,15	0,1667	
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	14.109,64 €	4.562,31 €	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	3.000,00 €	0,00 €	

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	17.109,64 €	4.562,31 €	
---	---	-------------	------------	--

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		272.424,60 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	8.172,74 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	280.597,34 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	63.700,00 €
vorläufiger Sachwert	=	344.297,34 €
Sachwertfaktor	x	0,55
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	189.363,54 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	61.000,00 €
Sachwert	=	128.363,54 €
	rd.	128.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17), z. B.:

(Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone).

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Wohnflächen – WF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15), z. B. durch Nichtanrechnung der Terrassenflächen (werden im Sachwertverfahren bei den "Außenanlagen" angesetzt).

Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten mit dem Basisjahr 2010 – NHK 2010). Diese sind mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Der Ansatz der NHK 2010 ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

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 %	0,5	0,5			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,5		0,5	
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	11,5 %	64,0 %	20,0 %	4,5 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 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 Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

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

Nutzungsgruppe:

Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise:

freistehend

Gebäudetyp:

EG, OG, nicht unterkellert, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	720,00	11,5	82,80
2	800,00	64,0	512,00
3	920,00	20,0	184,00
4	1.105,00	4,5	49,73
5	1.385,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 828,53 gewogener Standard = 2,2 (entspricht einfachem bis mittlerem Ausstattungsstandard)			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010

828,53 €/m² BGF

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

- (fehlender) Drempel bei ausgebautem DG × 0,960

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 795,39 €/m² BGF

rd. 795,00 €/m² BGF

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,5		0,5	
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	42,5 %	53,0 %	4,5 %	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 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

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

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	42,5	308,13
3	835,00	53,0	442,55
4	1.005,00	4,5	45,23
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 795,91 gewogener Standard = 2,6 (entspricht einfachem bis mittlerem Ausstattungsstandard)			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 795,91 €/m² BGF
 Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21.

Anpassungsfaktoren

- Anbau

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 716,32 €/m² BGF
 rd. 716,00 €/m² BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:**Scheune 1**

Nutzungsgruppe: Lagergebäude
 Gebäudetyp: Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	350,00	100,0	350,00
4	490,00	0,0	0,00
5	640,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 350,00 gewogener Standard = 3,0 (entspricht mittlerem Ausstattungsstandard)			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 350,00 €/m² BGF

sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren

• Bauweise (Fachwerk) × 0,500 (E1)

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 175,00 €/m² BGF

rd. 175,00 €/m² BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Scheune 2

Nutzungsgruppe: Lagergebäude

Gebäudetyp: Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	350,00	100,0	350,00
4	490,00	0,0	0,00
5	640,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 350,00 gewogener Standard = 3,0 (entspricht mittlerem Ausstattungsstandard)			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 350,00 €/m² BGF

sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren

• Bauweise (Fachwerk) × 0,500 (1)

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 175,00 €/m² BGF

rd. 175,00 €/m² BGF

E1: Der NHK-Wert für ein Kaltlager beträgt laut NHK 2010 350 €/m². Für die Bewertung der Fachwerkscheune wurde dieser Wert aufgrund der einfacheren Bauweise, des höheren Alters, des schlechteren baulichen Zustands und der geringeren Ausstattung um 50 % reduziert. Die resultierenden Herstellungskosten von 175 €/m² entsprechen dem marktüblichen Wert für vergleichbare Gebäude und berücksichtigen die eingeschränkte Nutzbarkeit.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Schleppergarage

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	100,0	245,00
4	485,00	0,0	0,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = gewogener Standard = 3,0 (entspricht mittlerem Ausstattungsstandard)			245,00

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 245,00 €/m² BGF
rd. 245,00 €/m² 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: Anbau

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Kelleraußentreppe	500,00 €
Balkon	2.000,00 €
Summe	2.500,00 €

Gebäude: Scheune 2

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Geräte- /Fahrzeugunterstand	3.000,00 €
Summe	3.000,00 €

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

Wertermittlungstichtag 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.

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (277.605,44 €)	8.328,16 €
Summe	8.328,16 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

Restnutzungsdauer

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das gem. Energieausweis 1890 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 6 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Jahr	Begrün- dung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen		
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	0,0		
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0	2021	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	0,0	2023	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0	2025	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0		
Modernisierung von Bädern	2	1,0	0,0	2023	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	0,0	2023	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0		
Summe		4,0	2,0		

Ausgehend von den 6 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1890 = 135$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 135 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 27 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1972.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Anbau

Das (gemäß Bauakte) 1977 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 6 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Jahr	Begrün- dung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen		
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	0,0		
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0	2021	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	0,0	2023	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0	2025	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0		
Modernisierung von Bädern	2	1,0	0,0	2023	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	0,0	2023	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0		
Summe		4,0	2,0		

Ausgehend von den 6 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1977 = 48$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 48 \text{ Jahre} =$) 32 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 38 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1983.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Scheune 1

Das Schätzung 1890 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Ausgehend von den Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht (wesentlich) modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (40 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1890 = 135$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($40 \text{ Jahre} - 135 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren

- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht (wesentlich) modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 6 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1991.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Scheune 2

Das Schätzung 1890 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Ausgehend von den Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht (wesentlich) modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (40 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1890 = 135$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($40 \text{ Jahre} - 135 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht (wesentlich) modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 6 Jahren.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Schleppergarage

Das Schätzung 1970 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Ausgehend von den Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht (wesentlich) modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1970 = 55$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($60 \text{ Jahre} - 55 \text{ Jahre} =$) 5 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht (wesentlich) modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 10 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1975.

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

Modellbeschreibung Oberer Gutachterausschuss Rheinland-Pfalz

Stichtag: 01.01.2024.

- Untersuchungsobjekte: Die Untersuchung umfasst Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, die ausschließlich freistehend sind und den unter Punkt „a.“ beschriebenen Kriterien entsprechen.
- Untersuchungsbereich: Der Untersuchungsbereich erstreckt sich auf das gesamte Bundesland Rheinland-Pfalz (RLP). Die Auswertungen erfolgen als Gesamtauswertungen ohne eine weitere Aufteilung in Marktsegmente.
- Datengrundlage: Die Datengrundlage bilden nachbewertete Kauffälle der 12 Gutachterausschüsse in Rheinland-Pfalz. Dabei wurden insbesondere aktuelle Nachbewertungen aus dem Zeitraum 2023-2024 berücksichtigt.
- Erhebungsmethodik: Die Erhebung erfolgt wie unter Punkt „a.“ beschrieben, jedoch mit folgenden Besonderheiten:
- Kauffälle: Es werden nur Kauffälle berücksichtigt, die nicht oder nur geringfügig durch besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale beeinflusst sind (z. B. Kaufpreise, die durch Rechte oder Belastungen bereinigt wurden)
- Eine Bereinigung hinsichtlich Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten erfolgt in der Regel nicht.
- Gebäudestandard: Der Gebäudestandard wird gemäß der ImmoWertV [11], Anlage 4, Nummer III, Tabelle 1 bewertet. Dabei wird der Zustand als zustandsnah ohne fiktive Modernisierung angenommen.
- Restnutzungsdauer (RND): Die Restnutzungsdauer wird als Differenz aus der Gesamtnutzungsdauer (GND) und dem Alter des Gebäudes ermittelt. Eine Modifikation der RND aufgrund fiktiver Modernisierungen erfolgt nicht. Liquidationsobjekte werden nicht berücksichtigt. Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten (boG):
- Die bewerteten Objekte weisen einen hohen Modernisierungsstau auf. Die Objekte befinden sich jedoch in einem bewohnbaren und wirtschaftlichen Zustand. Modernisierungen wurden nicht oder nur in geringem Umfang (z. B. zwingend notwendige Reparaturen) unterstellt, um eine zustandsnahe Bewertung zu gewährleisten. Geringe Modernisierungskosten werden marktkonform angepasst berücksichtigt (vgl. Kapitel 3 LGMB 2017 [30]).

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses (0,78, +/- 0,13 nach Anwendungsfunktion)
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind (0,61), sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren

bestimmt.

Aufgrund der lage- und objektspezifischen Besonderheiten wird der Sachwertfaktor 0,79 des OGAA um 30% abgesenkt und mit 0,55 für diese Bewertung angesetzt.

Begründung: Das Bewertungsobjekt entspricht nicht den im Modell beschriebenen Ein- und Zweifamilienhäusern, sondern handelt sich um eine ehemalige Hofstelle mit gemischter Nutzung. Aufgrund der Abweichungen in der baulichen Beschaffenheit, der eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten und der geringeren Marktgängigkeit. Diese Anpassung berücksichtigt die spezifischen Eigenschaften des Objekts und stellt sicher, dass der Sachwert marktkonform ermittelt wird.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise ggf. nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Baumängel/ Bauschäden		-6.000,00 €
• Statische Überprüfung Scheune	-3.000,00 €	
• Instandhaltungsmaßnahmen (fehlender Außenputz, defektes Terrassenfenster)	-3.000,00 €	
Unterhaltungsbesonderheiten		-55.000,00 €
• neue Heizungsanlage	-30.000,00 €	
• Fertigstellung Modernisierungsmaßnahmen (siehe Fotodokumentation)	-25.000,00 €	
Summe		-61.000,00 €

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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

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

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

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

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

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. (€/Stk.))	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	1	Wohnung	265,00	1,00	4,65	1.232,25	14.787,00
	2	Schleppergarage			30,00	30,00	360,00
	3	Scheune 1	176,00		1,00	176,00	2.112,00
	4	Scheune 2	257,00		1,00	257,00	3.084,00
Summe			698,00	1,00		1.695,25	20.343,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	20.343,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 7.053,66 €
jährlicher Reinertrag	= 13.289,34 €
Reinertragsanteil des Bodens 3,40 % von 63.700,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	- 2.165,80 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 11.123,54 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 3,40 % Liegenschaftszinssatz und RND = 15 Jahren Restnutzungsdauer	× 11,600
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 129.033,06 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 63.700,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 192.733,06 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	- 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 192.733,06 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 61.000,00 €
Ertragswert	= 131.733,06 €
	rd. 132.000,00 €

4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Wohnflächen wurde aus der vorliegenden Wohnflächenberechnung entnommen und erscheint plausibel. Die Flächen der Scheunen wurden überschlägig anhand der Katasterkarte ermittelt, da keine Pläne vorlagen (Grundfläche abzgl. 10%). Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagfähigen Bewirtschaftungskosten. Ein örtlicher Mietspiegel existiert nicht.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde daher auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal als mittelfristiger Durchschnittswert mit 4,65 €/m² angesetzt (Spanne 4,29 – 5,05 €/m²).

Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt. Die marktübliche und nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete wurde auf der Basis der Mietspiegelveröffentlichungen von 534 Gemeinden in Deutschland sowie der Mietübersichten der Gutachterausschüsse für weitere 1.316 Gemeinden abgeleitet. Damit lagen marktüblich und nachhaltig erzielbare Nettokaltmieten für 1.850 Gemeinden in Deutschland vor (entspricht dem Wohnraum von ca. 59% der Bevölkerung Deutschlands). Die Ableitung der Vergleichsmieten für Gemeinden ohne amtliche Mietinformationen erfolgte durch Übertragung der Mieten aus vergleichbaren Regionen mittels multiplen und linearen Regressionsanalysen. Berücksichtigung fanden dabei insbesondere Daten zur regionalen Immobilienmarktentwicklung und zur kleinräumigen Lagequalität auf der Grundlage von ca. 453.151 in der Sprengnetter Objektdatenbank gespeicherten Mieten. Die angegebene Vergleichsmiete wird für ein normiertes Standardobjekt ermittelt und durch Anpassungsfaktoren an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes angepasst. Marktdaten-Stichtag 01.07.2025.

Für die Flächen der Scheune als reine Lagerfläche auf Erdgeschosebene wird eine erzielbare Miete von 1,00 €/m², für die Schleppergarage eine Miete von 30,00 Euro/mtl. Angesetzt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Für die beiden Scheunen werden 5,00 € aufgrund des baulichen Zustands anstatt 4,20 € angesetzt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für die Mieteinheit Wohnung :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	359,00
Instandhaltungskosten	----	14,00	3.710,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	295,74
Summe			4.364,74 (ca. 30 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Schleppergarage :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [jährlich]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	47,00
Instandhaltungskosten	----	106,00	106,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	7,20
Summe			160,20 (ca. 45 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Scheune 1 :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3,00	----	63,36
Instandhaltungskosten	----	5,00	880,00
Mietausfallwagnis	4,00	----	84,48
Summe			1.027,84 (ca. 49 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Scheune 2 :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3,00	----	92,52
Instandhaltungskosten	----	5,00	1.285,00
Mietausfallwagnis	4,00	----	123,36
Summe			1.500,88 (ca. 49 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses gem. der im Landesgrundstücksmarktberichtes Rheinland-Pfalz 2025 veröffentlichten Anwendungsfunktion und eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen bestimmt.

Der Liegenschaftszinssatz für Wohnen beträgt 3,10 %, +/- 0,31, der für gewerbliche Nutzung (Lagerfläche der Scheunen) 3,67, +/- 1,51. für die Bewertung wird ein Liegenschaftszinssatz als Mittelwert i.H.v. 3,4% angesetzt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Für die Ertragswertberechnung wurde die Restnutzungsdauer gemittelt:

Flächengewichtete Restnutzungsdauer (RND)

Die flächengewichtete durchschnittliche Restnutzungsdauer (RND) der untersuchten Gebäude wurde unter Berücksichtigung der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer (GND), der relativen Restnutzungsdauer (RND in Prozent) und der entsprechenden Flächenanteile ermittelt. Die Berechnung erfolgte wie folgt:

Gegebene Daten:

Einfamilienhaus (EFH):

GND: 80 Jahre

RND: 27 %

Fläche: 239 m²

RND in Jahren: $0.27 \times 80 = 21.6$ "Jahre" $0.27 \times 80 = 21.6$ Jahre

Anbau:

GND: 80 Jahre

RND: 38 %

Fläche: 183 m²

RND in Jahren: $0.38 \times 80 = 30.4$ "Jahre" $0.38 \times 80 = 30.4$ Jahre

Scheune 1:

GND: 40 Jahre

RND: 15 %

Fläche: 195 m²

RND in Jahren: $0.15 \times 40 = 6.0$ "Jahre" $0.15 \times 40 = 6.0$ Jahre

Scheune 2:

GND: 40 Jahre

RND: 15 %

Fläche: 285 m²

RND in Jahren: $0.15 \times 40 = 6.0$ "Jahre" $0.15 \times 40 = 6.0$ Jahre

Garage:

GND: 60 Jahre

RND: 10 %

Fläche: 59 m²

RND in Jahren: $0.10 \times 60 = 6.0$ "Jahre" $0.10 \times 60 = 6.0$ Jahre

Flächengewichtete Berechnung

Die RND in Jahren wurde mit der jeweiligen Fläche multipliziert, um die gewichteten Werte zu ermitteln:

EFH: $21.6 \times 239 = 5150.4$ $21.6 \times 239 = 5150.4$

Anbau: $30.4 \times 183 = 5563.2$ $30.4 \times 183 = 5563.2$

Scheune 1: $6.0 \times 195 = 1170.0$ $6.0 \times 195 = 1170.0$

Scheune 2: $6.0 \times 285 = 1710.0$ $6.0 \times 285 = 1710.0$

Garage: $6.0 \times 59 = 354.0$ $6.0 \times 59 = 354.0$

Summe der gewichteten Werte

$5150.4 + 5563.2 + 1170.0 + 1710.0 + 354.0 = 13,947.6$ $5150.4 + 5563.2 + 1170.0 + 1710.0 + 354.0 = 13,947.6$

Gesamtfläche:

$239 + 183 + 195 + 285 + 59 = 961$ "m" $239 + 183 + 195 + 285 + 59 = 961$ m²

Flächengewichtete durchschnittliche RND

$13,947.6 / 961 \approx 14.5$ "Jahre" $13,947.6 / 961 \approx 14.5$ Jahre

Ergebnis

Die flächengewichtete durchschnittliche Restnutzungsdauer der untersuchten Gebäude beträgt 14.5 Jahre, gerundet 15 Jahre.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Baumängel	-6.000,00 €
• Statische Überprüfung Scheune	-3.000,00 €
• Instandhaltungsmaßnahmen (fehlender Außenputz, defektes Terrassenfenster)	-3.000,00 €
Unterhaltungsbesonderheiten	-55.000,00 €
• neue Heizungsanlage	-30.000,00 €
• Fertigstellung Modernisierungsmaßnahmen (siehe Fotodokumentation)	-25.000,00 €
Summe	-61.000,00 €

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Verfahrenswahl mit Begründung“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **128.000,00 €**,

der **Ertragswert** mit rd. **132.000,00 €**

ermittelt.

4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in und für das Ertragswertverfahren in zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (a) \times 0,00 (b) = 1,000$ und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (c) \times 0,00 (d) = 1,000$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[128.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 132.000,00 \text{ €} \times 1,000] \div 2,000 = \text{rd. } 130.000,00 \text{ €}$.

4.6.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 55490 Mengerschied, Soonwaldstraße 9

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Mengerschied	1601	1-3
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Mengerschied	19	53/1, 55, 60

wird zum Wertermittlungstichtag 06.10.2025 mit rd.

130.000 €

in Worten: einhundertdreißigtausend Euro

geschätzt.

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

Bad Kreuznach, den 21. Oktober 2025



5. Aufteilung des Verkehrswertes nach den einzelnen Flurstücken

Bei dem obigen Verkehrswert handelt es sich um den Verkehrswert der wirtschaftlichen Einheit, die aus drei Grundstücken besteht. Auftragsgemäß sollen auch die Einzelwerte der drei Grundstücke ermittelt werden. Diese werden im vorliegenden Fall rein rechnerisch wie folgt angegeben:

Gesamtverkehrswert **130.000,00 EUR**

1.

Flurstück 53/1

Gebäude- und Freifläche (unbebaut)

Bodenwert 36 € * Fläche 25m²

Einzelverkehrswert

900,00 EUR

= **900,00 EUR**

2.

Flurstück 55

Gebäude- und Freifläche (bebaut)

Fläche 1.695 m², 130.000 €,

abzgl. Einzelverkehrswerte aus 1. und 2.

Einzelverkehrswert

= **127.336,00 EUR**

3.

Flurstück 60

Gebäude- und Freifläche (unbebaut)

Bodenwert 36 € * Fläche 25 m²

Einzelverkehrswert

1.764,00 EUR

= **1.764,00 EUR**

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffungsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 300.000,00 EUR begrenzt.

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

6. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

Bruno:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

GEG:

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

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [2] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht - Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [3] Sprengnetter / Kierig / Driessen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [4] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop - Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte, Bad Neuenahr
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop - lizenzierter Stadtplan, Bad Neuenahr
- [6] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop - lizenzierte Übersichtskarte, Bad Neuenahr
- [7] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop - marktübliche Vergleichsmiete, Bad Neuenahr
- [8] Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025

6.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-Prosa" (Stand 15.10.2025) erstellt.

7. Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Übersichtskarte
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 4: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- Anlage 5: Fotoübersichtsplan
- Anlage 6: Fotos
- Anlage 7: Grundrisse und Schnitte
- Anlage 8: Wohn- und Nutzflächenberechnungen
- Anlage 9: BGF-Berechnungen

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

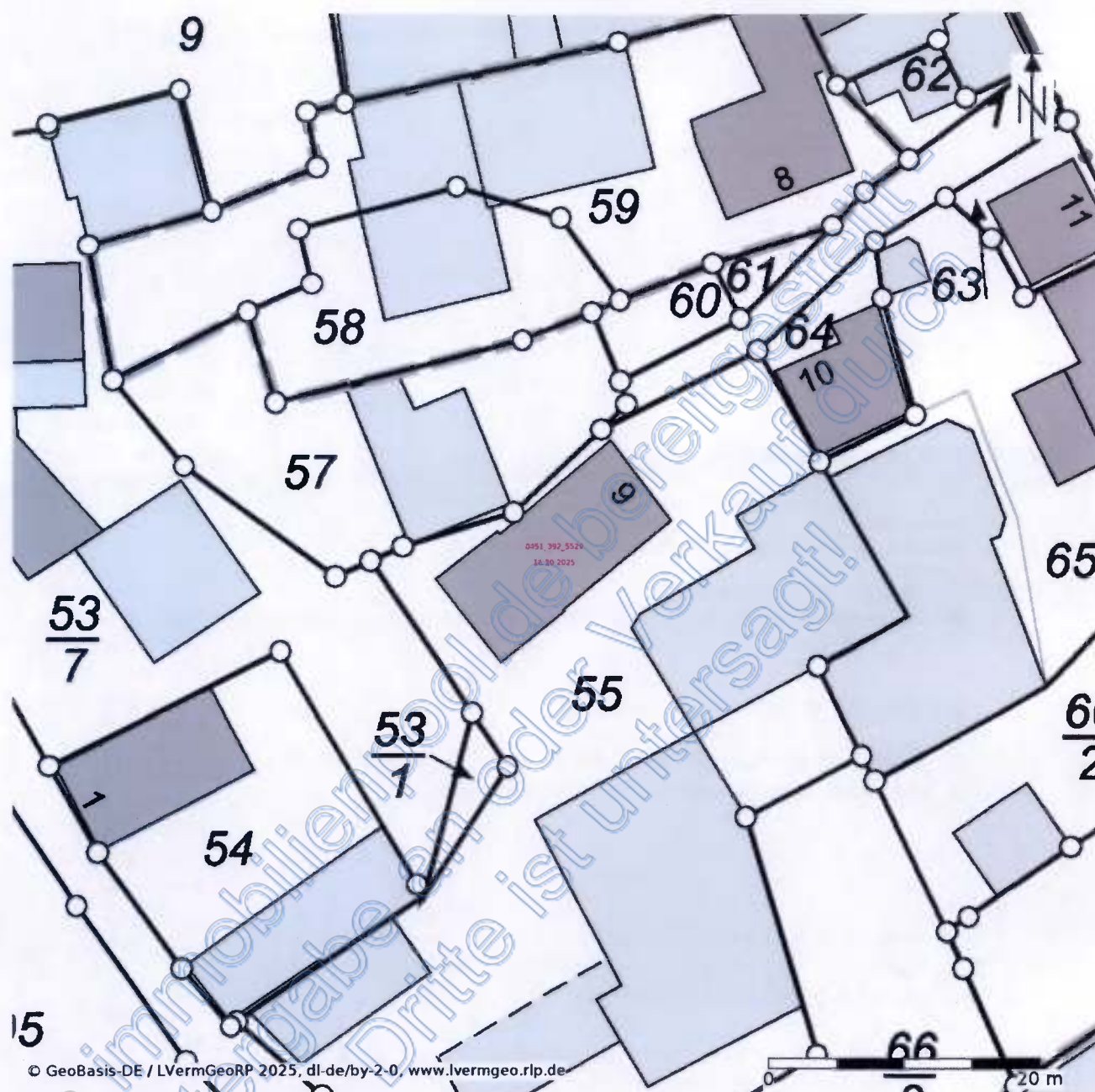
Anlage 1: Übersichtskarte

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

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan

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

Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte



Quelle: WMS PremiumLiKa
 Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation
 Rheinland-Pfalz (LVermGeo)
 Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0
 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)
 Datenquelle: LVermGeoRP, www.lvermgeo.rlp.de, dl-de/by-2-0
 Aktualität: 21.10.2025
 Maßstab: 1:500

Anlage 4: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

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

Anlage 5: Fotoübersichtsplan

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

Anlage 6: Fotos

Seite 1 von 8



Bild 1: Straßenansicht



Bild 2: Rückansicht



Bild 3: Seitenansicht



Bild 4: Rückansicht

Anlage 6: Fotos

Seite 2 von 8



Bild 5: Scheune / Stall 1



Bild 6: Scheune / Stall



Bild 7: Scheune 2 mit Unterstand



Bild 8: Schleppergarage

Anlage 6: Fotos

Seite 3 von 8

Bild 9: Umgebung

Bild 10: Umgebung



Bild 11: Zimmer EG



Bild 12: Bad (EG)

Anlage 6: Fotos

Seite 4 von 8



Bild 13: Kochen (EG)



Bild 14: Bad (OG)



Bild 15: Flur (OG)



Bild 16: Wohnen (OG)

Anlage 6: Fotos

Seite 5 von 8



Bild 17: Zimmer (EG)



Bild 18: Zimmer (OG)



Bild 19: Keller (Anbau)



Bild 20: Loggia

Anlage 6: Fotos

Seite 6 von 8



Bild 21: Fenster



Bild 22: Kriechkeller



Bild 23: Durchlauferhitzer



Bild 24: Elektrik

Anlage 6: Fotos

Seite 7 von 8



Bild 25: Fußbodenheizung



Bild 26: Kamin



Bild 27: Kaminrohr



Bild 28: Feuchtigkeitsspuren Scheune 2

Anlage 6: Fotos

Seite 8 von 8



Bild 29: Scheune 2



Bild 30: Schleppergarage



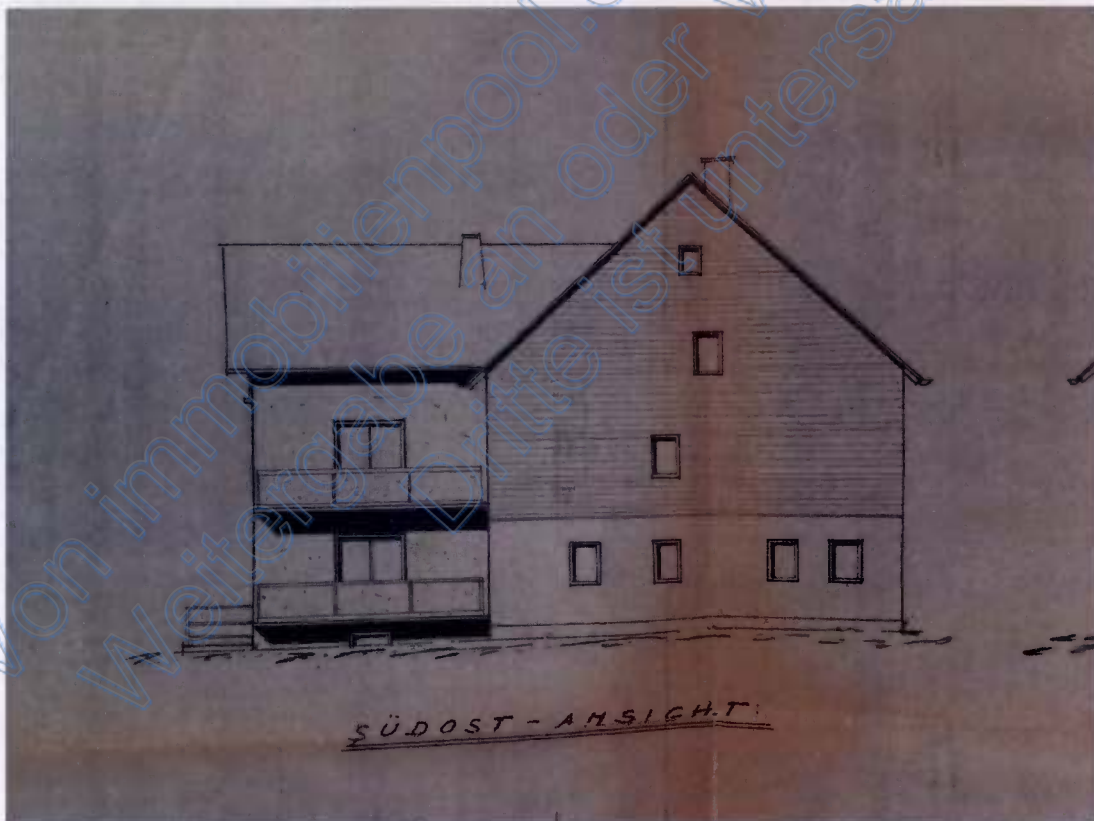
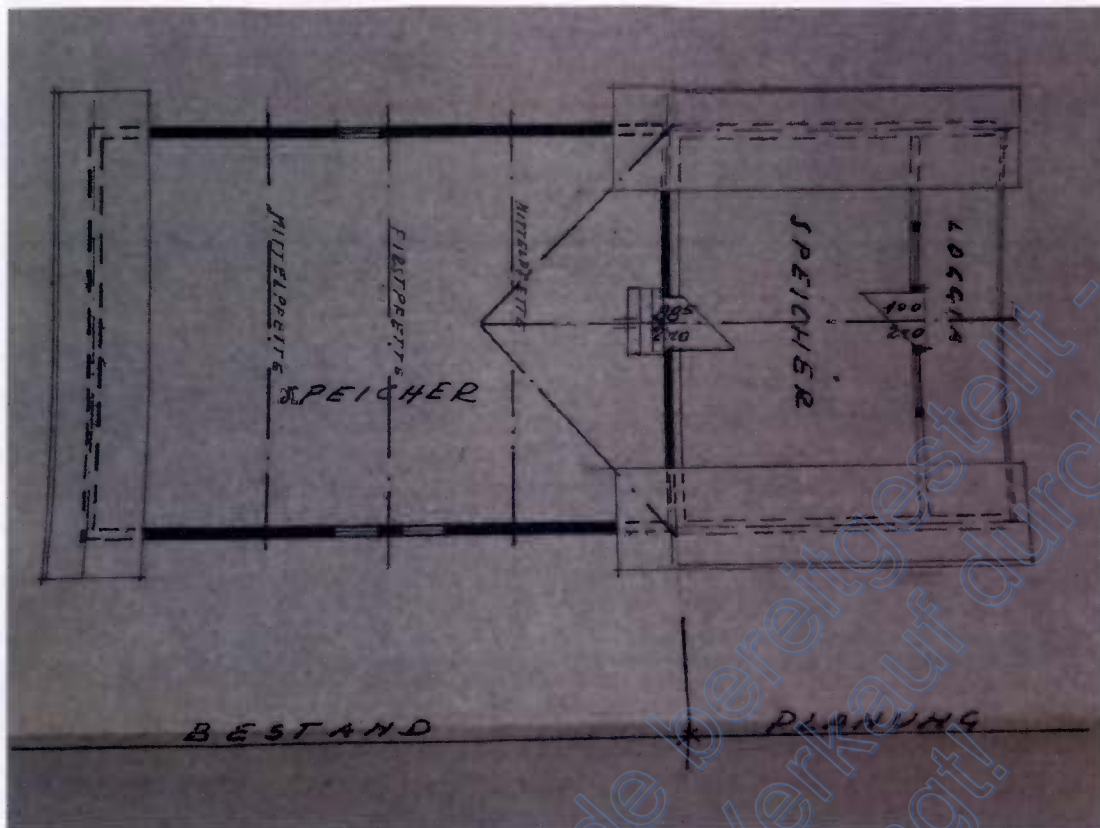
Bild 31: Scheune 1



Bild 32: Terrassenfenster (Austausch erforderlich)

Anlage 7: Grundrisse und Schnitte





Anlage 8: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

Ermittelte Wohn- und Nutzflächen der einzelnen Räume				
Nr. Raum	Tellflächen	Art	Wohnfläche	Nutzfläche
1 Wohnzimmer EG	4,880 m * 5,030 m	W	21,378 m ²	
			= 21,378 m ²	= 0,000 m ²
2 Esszimmer EG	3,990 m * 3,000 m	W	17,970 m ²	
	0,810 m * 0,980 m	A	-0,308 m ²	
			= 17,662 m ²	= 0,000 m ²
3 Küche EG	3,930 m * 3,000 m	W	19,660 m ²	
			= 19,660 m ²	= 0,000 m ²
4 Abstellzimmer EG	1,890 m * 0,850 m	W	1,607 m ²	
			= 1,607 m ²	= 0,000 m ²
5 Nr EG	1,900 m * 5,070 m	W	9,633 m ²	
	0,880 m * 1,850 m	A	-1,828 m ²	
			= 8,005 m ²	= 0,000 m ²
6 Schlafzimmer 1 OG	5,030 m * 4,250 m	W	21,378 m ²	
			= 21,378 m ²	= 0,000 m ²
7 Schlafzimmer 2 OG	5,990 m * 3,000 m	W	17,970 m ²	
	0,810 m * 0,380 m	A	-0,308 m ²	
			= 17,662 m ²	= 0,000 m ²
8 Wohnzimmer EG Kopie	4,250 m * 5,030 m	W	21,378 m ²	
			= 21,378 m ²	= 0,000 m ²
9 Bad 1 OG	3,930 m * 2,960 m	W	11,633 m ²	
			= 11,633 m ²	= 0,000 m ²
10 Bad 2 OG	1,900 m * 2,000 m	W	3,800 m ²	
			= 3,800 m ²	= 0,000 m ²
11 Bad 3 OG	1,900 m * 1,300 m	W	2,470 m ²	
			= 2,470 m ²	= 0,000 m ²

Nr. Raum	Teilflächen	Art	Wohnfläche	Nutzfläche
1 Flur OG				
	4,480 m * 1,900 m	W	8,512 m²	
	1,890 m * 0,990 m	W	1,871 m²	
	1,850 m * 0,880 m	A	-1,828 m²	
			= 9,755 m²	= 0,000 m²
2 Wohnzimmer EG Anbau				
	7,030 m * 2,595 m	W	18,243 m²	
	5,405 m * 2,865 m	W	15,485 m²	
			= 33,728 m²	= 0,000 m²
3 Badezimmer EG Anbau				
	2,750 m * 1,625 m	W	4,469 m²	
			= 4,469 m²	= 0,000 m²
4 Balkon EG				
	1,250 m * 4,460 m	W (25%)	1,394 m²	
			= 1,394 m²	= 0,000 m²
5 Wohnzimmer OG				
	7,030 m * 5,460 m	W	38,384 m²	
			= 38,384 m²	= 0,000 m²
6 Balkon OG				
	4,460 m * 1,250 m	W (25%)	1,394 m²	
			= 1,394 m²	= 0,000 m²
7 Schlafzimmer DG				
	5,000 m * 4,500 m	W	22,500 m²	
	1,000 m * 4,500 m	W (50%)	2,250 m²	
			= 24,750 m²	= 0,000 m²
8 Balkon DG				
	7,030 m * 1,500 m	W (25%)	2,636 m²	
			= 2,636 m²	= 0,000 m²
W - Wohnfläche W (50%) - Wohnfläche (zu 50% anrechenbar) W (25%) - Wohnfläche (zu 25% anrechenbar)				
N - Nutzfläche A - Abzug von der Wohnfläche				
Ermittelte Wohnfläche nach WoFLV aus Grundrissen abzüglich 3% (7,934 m²)			250,534 m²	
Differenzausgleich **				
Ermittelte Nutzfläche nach DIN277 aus Grundrissen abzüglich 3% (0,000 m²)			0,000 m²	
Differenzausgleich **				
Gesamtwohnfläche laut Vertrag			250,534 m²	
Unterschied zwischen tatsächlicher Wohnfläche und Wohnfläche laut Vertrag			0,000 m²	
Prozentualer Unterschied zwischen tatsächlicher Wohnfläche und Wohnfläche laut Vertrag			0,000 %	
** In der Baubeschreibung, Grundrissen und Vertragsunterlagen sind die Flächenangaben in m² angegeben. Die Flächenangaben in m² sind auf zwei Nachkommastellen gerundet.				

Anlage 9: BGF-Berechnungen

Altbau	Länge	Breite	m²
EG	7,43	10,74	79,80
OG	7,43	10,74	79,80
DG	7,43	10,74	79,80
			239,39

Anbau			
KG	6,00	7,63	45,78
EG	6,00	7,63	45,78
OG	6,00	7,63	45,78
DG	6,00	7,63	45,78
			183,12

Schleppergarage (Pläne)			
11,26	4,99		56,19
1,22	4,99	0,5	3,04
			59,23

Unterstand (Pläne)			
17,71	6,61		117,0631

Scheune 1 (Katasterkarte)			
			195

Scheune 2 Katasterkarte)			
			285