

Kein Original!
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

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

**Dipl.-Ing. Hermann-Josef
Liesenfeld**



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

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

Am Stadtgarten 1a
55469 Simmern

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

Datum: 05.01.2026

Az.: 25625

Az. des Gerichts: **35 K 48/25**

GUTACHTEN

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

Wohnhaus bebaute Grundstück
in 55496 Argenthal, Bingener Straße 49



Der Verkehrswert wird zum Wertermittlungstichtag 05.12.2025 mit rd.

125.000 €

geschätzt.

Ausfertigung Nr. 2

Dieses Gutachten besteht aus 40 Seiten inkl. 4 Anlagen mit insgesamt 13 Seiten.
Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1	Lage.....	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form.....	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	6
2.4	Privatrechtliche Situation.....	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	8
2.5.2	Bauplanungsrecht	8
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	8
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	8
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	9
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	9
3.2	Wohnhaus	9
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	9
3.2.2	Außenansicht	10
3.2.3	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	10
3.2.4	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	10
3.2.5	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	11
3.2.6	Raumausstattungen und Ausbauzustand	11
3.2.6.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	11
3.2.6.2	Wohnungen	12
3.2.7	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	12
3.3	Außenanlagen	13
4	Ermittlung des Verkehrswerts	14
4.1	Einstufung in Marktsegmente und Bodenrichtwertzonen.....	14
4.2	Grundstücksdaten	15
4.3	Verfahrenswahl mit Begründung.....	16
4.4	Bodenwertermittlung	16
4.5	Sachwertermittlung.....	17
4.5.1	Sachwertberechnung	17
4.5.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	18
4.6	Verkehrswert	24

5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	25
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	25
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	25
5.3	Verwendete fachspezifische Software	26
6	Verzeichnis der Anlagen.....	27

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

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus
Objektadresse:	Bingener Straße 49 55496 Argenthal
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Argenthal, Blatt 2019, lfd. Nr. 2
Katasterangaben:	Gemarkung Argenthal, Flur 31, Flurstück 8, Fläche 409 m²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss 35 K 48/25 des Amtsgerichts Bad Kreuznach vom 11.11.2025 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des Beschlagnahmeobjektes geschätzt werden
Wertermittlungsstichtag:	05.12.2025 Tag der Ortsbesichtigung (Normalfall)
Qualitätsstichtag:	05.12.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Die Ortsbesichtigung wurde mit dem Antragsgegner telefonisch abgesprochen. Der Grund dieser kurzfristigen Vereinbarung lag in dem kurz bevorstehenden Abreisetermin zu einem längeren Heimaturlaub.
Umfang der Besichtigung etc.:	Das Gebäude konnten in dem notwendigen Umfange außen und innen besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Antragsgegner und der Sachverständige nebst Mitarbeiter
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • unbeglaubigter Grundbuchauszug • Beschluss vom 11.11.2025 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Flurkartenauszug im Maßstab 1:500 • Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) • Auszug aus der Bodenrichtwertkarte aus der Marktsegmentübersicht

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Durch die Hinzuziehung von Sachverständigen durch das Vollstreckungsgericht soll

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

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

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

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Rheinland-Pfalz

Kreis: Rhein-Hunsrück-Kreis

Ort und Einwohnerzahl: Argenthal (ca. 1720 Einwohner)

überörtliche Anbindung / Entfernungen: nächstgelegene größere Städte:
Koblenz, Mainz

Bundesstraßen:
B 50

Autobahnzufahrt:
Rheinböllen A 61

Bahnhof:
Bingen

Flughafen:
Frankfurt-Hahn

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsrand
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Mischgebiet Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	von der Straße leicht abfallend

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	rechteckige Grundstücksform
-------------------	-----------------------------

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss Sat-Anschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Grenzbebauung des Wohnhauses. Die Grenzen der Grundstücke gegen die angrenzenden Flurstücke wurden Anfang der 90er Jahre im Zuge einer katasteramtlichen Vermessung geprüft und z.T. abgemarkt. Die Erhaltung der Abmarkungen aus früheren Vermessungen erscheint gewährleistet.

Hinweis:

Die Beteiligten werden darauf hingewiesen, dass sich der genaue Grenzverlauf aus dem Liegenschaftskataster ergibt und im Zweifelsfalle nur durch eine öffentlich bestellte Vermessungsstelle bezeichnet werden könnte. Die in dem anliegenden Verfahren durchgeführte Grenzbesichtigung hat lediglich den Zweck, sich einen groben Überblick über den Umfang des Grundstückes zu verschaffen.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Aufgrund der Angaben in der Liegenschaftsbeschreibung des Liegenschaftskatasters und der Inaugenscheinnahme im Rahmen der Ortsbesichtigung besteht kein Hinweis auf Verdachtsflächen.

Anmerkung:

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

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 10.06.2025 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs folgende wertbeeinflussende Eintragungen:

Grunddienstbarkeit. Wegerecht für den jeweiligen Eigentümer des Nachbargrundstückes.

Hinweis: Die Berechnung hinsichtlich der Minderung des Verkehrswertes des belasteten Grundstückes wird separat erstellt.



nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten sind nicht bekannt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Die aktuellen Flurstücks- und Eigentümersnachweise enthalten keinen Vermerk auf eine Eintragung im Baulastenverzeichnis.

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (Mischgebiet, Dorfgebiet) 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. Für Um- und Anbauten liegen Baugenehmigungen vor. Die Übereinstimmung der ausgeführten Vorhaben mit den vorgelegten Bauzeichnungen wurde geprüft.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Anmerkung: Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden telefonisch erkundet.

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Objekt ist vom Antragsgegner (Miteigentümer) eigengenutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung (außen und innen) sowie die Bauakten.

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

Baumängel und -schäden wurden insoweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden.

Eine Prüfung der Funktionsfähigkeit mechanischer Bauteile und technischer Einrichtungen ist nicht erfolgt; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nicht.

3.2 Wohnhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

Einfamilienwohnhaus;
zweigeschossig;
unterkellert;
in Eigenleistung ausgebautes Dachgeschoss;
freistehend mit einseitiger Grenzbebauung;

Baujahr:

1899 (gemäß Angaben Eigentümer) und aufgrund vorliegender Katasterangaben

Modernisierung:

Das Gebäude wurde über die Jahre wie folgt renoviert und modernisiert.

- 1957 Neuerrichtung der Rückwand (Gartenseite) in Massivbauweise, Mauerwerk
- 1967 Anbau einer Terrasse und Balkon, Anbau an KG und EG
- 1993 Einbau einer Ölzentralheizung
- 1995 Erneuerung der Fenster
- 2003 Ausbau DG zur Wohnung
- tlw. Modernisierung der Leitungssysteme
- erneuern von Bodenbelägen und Deckenverkleidungen
- vorgehängte Fassade mit Dämmung

Hinweis: Die Arbeiten erfolgten größtenteils in Eigenleistung!

Flächen und Rauminhalte

die BGF-Berechnung wurde vom Auftragnehmer durchgeführt.

Energieeffizienz:

Energieausweis liegt nicht vor;

Barrierefreiheit:

Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.

Außenansicht:

Tlw. vorgehängte Fassade aus PVC in Klinker-Optik u. tlw. Putz und Anstrich
Sockel Klinkermauerwerk

3.2.2 Außenansicht

Außenansicht:

Tlw. vorgehängte Fassade aus PVC in Klinker-Optik u. tlw. Putz und Anstrich
Sockel Klinkermauerwerk



3.2.3 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Lagerraum, Heiz u. Tankraum

Erdgeschoss:

Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche/Essen, Bad

Obergeschoss:

Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bad

Dachgeschoss:

Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad

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

Konstruktionsart:

Fachwerk (Nadelholz)

Fundamente:

Bruchstein und Beton

Keller:

Bruchstein und Mauerwerk

Umfassungswände:

Fachwerk mit vorgehängter Fassade mit Dämmung und

	Mauerwerk mit Putz
Innenwände:	Holzfachwerk mit Ausmauerung
Geschossdecken:	Stahlbeton KG Holzbalken EG und. OG Dämmung der obersten Geschossdecke vorhanden
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> Beton
	<u>Geschosstreppen:</u> Holzkonstruktion; einfaches Holzgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Stahl
	<u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach
	<u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; Die Dachflächen sind gedämmt!

3.2.5 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung; Zählerschrank
Heizung:	Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Baujahr 1993; Brenner 21 kW (Nennwärmeleistung), Baujahr 1993; Kunststofftanks im Gebäude
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung, Durchlauferhitzer (Elektro)

3.2.6 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.6.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend zu einer Beschreibungseinheit mit der Bezeichnung Wohnungen zusammengefasst.

3.2.6.2 Wohnungen

Bodenbeläge:	Teppichboden, PVC, Fliesen
Wandbekleidungen:	Putz, Anstrich, Tapeten, Wandplatten
Deckenbekleidungen:	Holzpaneele
Fenster:	Fenster aus Holz mit Doppelverglasung; Rollläden aus Kunststoff
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür mit Lichtausschnitt <u>Zimmertüren:</u> Türen, aus Holz; Holzzargen
sanitäre Installation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation, unter Putz; <u>Bad EG:</u> eingebaute Wanne, WC, Waschbecken <u>Bad OG:</u> eingebaute Wanne, WC, Waschbecken <u>Bad DG:</u> Dusche, WC, Waschbecken
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	Bei einer Einordnung der Einbauküche als bewegliche Sache dient sie entsprechend der Bestimmung der Eigentümer und der Verkehrsanschauung dem wirtschaftlichen Zweck des Wohnhauses als Zubehör. Daher erstreckt sich der Erwerb eines Hausgrundstückes durch Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren auch auf das Eigentum an der Einbauküche. Ein Wertansatz unterbleibt.

3.2.7 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Balkon mit Terrasse Eingangstreppe KG-Außentreppe Außentreppe zur Terrasse
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	Feuchtigkeitsschäden im Keller
wirtschaftliche Wertminderungen:	Keine, altersgerechter Um- und Ausbau
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend, er entspricht dem gebäudealter. Es besteht ein Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf.

3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz

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

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Einstufung in Marktsegmente und Bodenrichtwertzonen

Der Makro-Standort wird durch die Marktsegmente abgebildet

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

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

Der Obere Gutachterausschuss sah sich bereits im Landesgrundstücksmarktbericht 2021 dazu veranlasst, Medianpreise zusammen mit weiteren flächendeckend vorliegenden Informationen wie Bodenrichtwertniveaus und Mieten zu nutzen, um die allgemeinen Wertverhältnisse für den Teilmarkt der wohn- baulich genutzten Grundstücke der rheinland-pfälzischen Gemarkungen zu clustern. Es wurden Bereiche gebildet, die nicht aus einer zusammenhängenden Fläche bestehen und als Marktsegmente bezeichnet werden. Eine Aktualisierung hat mit dem Landesgrundstücksmarktbericht 2023 stattgefunden.

Dem Ort Argenthal wird das Marktsegment 2 zugeordnet.

Der Mikro-Standort wird durch die zugehörige Bodenrichtwertzone abgebildet

Die Mikrolage bezeichnet die nähere Umgebung einer Immobilie.

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

- Einwohnerstruktur
- Vorhandensein von bzw. Entfernungen zu
 - Schulen / Kindergärten
 - Einkaufsmöglichkeiten bzw. Innenstadt
 - Restaurants und Bars
 - Parks
 - Nahverkehr

- Hotels
- Struktur der Bebauung in der Nachbarschaft
- Lokaler Immobilienmarkt (Angebot und Nachfrage)
- qualifizierter Mietspiegel und Leerstandsquote
- Umweltfaktoren: Wind, Hochwasser, Sonneneinfall, Lärm, Luftverschmutzung
- Image des Quartiers

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für die Gemarkung ABC

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

4.2 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück in 55496 Argenthal, Bingener Straße 49 zum Wertermittlungsstichtag 05.12.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Argenthal	2019	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Argenthal	31	8	409 m ²

4.3 Verfahrenswahl mit Begründung

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

4.4 Bodenwertermittlung

Die Bodenwertermittlung erfolgt auf der Basis der Bodenrichtwerte. Nach § 196 BauGB sind Bodenrichtwerte durchschnittliche Lagewerte für den Boden. Sie beschreiben den relativen Bodenwert in €/m² und sind landesweit verfügbar. Dazu werden Grundstücke, die nach Art und Maß der baulichen Nutzung weitgehend übereinstimmen, in räumlich abgegrenzten Bodenrichtwertzonen zusammengefasst. Die Bodenrichtwertangaben beziehen sich jeweils auf ein Richtwertgrundstück in der Zone und beschreiben die wertbeeinflussenden Merkmale: Sie beziehen sich auf ein unbebautes Grundstück.

Im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2021 wurden erstmalig Datenableitungen für die Teilmärkte der wohnbaulichen Nutzung auf der Basis von sogenannten Marktsegmenten veröffentlicht. Hierfür wurden die Gemarkungen in Rheinland-Pfalz nach einem einheitlichen Maßstab in 6 Marktsegmente eingeteilt. Der Bereich Argenthal wurde dem Marktsegment 2 zugeordnet. In solch niedrigpreisigen Gebieten sind i. d. R. keine weiteren Anpassungen vorzunehmen (GAA Westeifel-Mosel). Der zum 01.01.2024 mit 70 €/m² veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und wird als Grundlage für weitere Berechnungen genommen.

Ermittlung des Bodenwerts		
vorläufiger beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m ²)		70,00 €/m ²
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien relativen Bodenwert	+	0,00 €/m ²

beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m²)	=	70,00 €/m²
Fläche (m²)	×	409,00 m²
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert	=	28.630,00 €
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	+	0,00 €
beitragsfreier Bodenwert	=	28.630,00 €
		rd. 28.600,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 05.12.2025 insgesamt **28.600,00 €**.

4.5 Sachwertermittlung

4.5.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wohnhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	606,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	×	322,68 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	23.500,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	219.044,08 €
Baupreisindex (BPI) 05.12.2025 (2010 = 100)	×	189,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	415.307,58 €
Regionalfaktor	×	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	415.307,58 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		20 Jahre
• prozentual		75,00 %
• Faktor	×	0,25
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	103.826,90 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	1.500,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	105.326,90 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		105.326,90 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	5.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	110.326,90 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	28.600,00 €
vorläufiger Sachwert	=	138.926,90 €
Sachwertfaktor	×	1,00
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	138.926,90 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	14.000,00 €
Sachwert	=	124.926,90 €
	rd.	125.000,00 €

4.5.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von mir durchgeführt durch eigene Berechnungen bzw. durch Übernahme der Flächenwerte aus der digitalen Liegenschaftskarte. Die Kostenkennwerte beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist (bezogen auf die jeweilige Gebäudeart) die Summe der Grundflächen aller marktüblich wirtschaftlich nutzbaren Grundrissebenen eines Bauwerks.

Herstellungskosten

Die Ermittlung der Herstellungskosten erfolgt im NHK-Modell 2010.

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation der wirtschaftlich nutzbaren Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK 2010) für vergleichbare Gebäude ermittelt gemäß ImmoWertV (Anlage 4). Hier werden die gewöhnlichen Herstellungskosten (Regelherstellungskosten) für die zutreffende Gebäudeart unter Berücksichtigung des jeweiligen Gebäudestandards je Flächeneinheit (siehe Erläuterungen unter Berechnungsbasis) abgebildet, und zwar für alle Gebäudeteile.

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,8	0,2			
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	18,4 %	60,6 %	21,0 %	0,0 %	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 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach 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 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Wohnhaus

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

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	655,00	18,4	120,52
2	725,00	60,6	439,35
3	835,00	21,0	175,35
4	1.005,00	0,0	0,00
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			735,22
gewogener Standard = 2,1			

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		735,22 €/m ² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter		
• Objektgröße	×	0,970
• Fachwerkhäuser (Nadelholz)	×	0,850
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• Abschlag wegen Eigenleistung	×	1,000
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	606,19 €/m ² BGF
	rd.	606,00 €/m ² 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. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Wohnhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Außentreppe zur Terrasse	1.000,00 €
Kelleraußentreppe	1.500,00 €
Eingangstreppe	1.000,00 €
Balkon mit Terrasse	20.000,00 €
Summe	23.500,00 €

Gebäude: Wohnhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Schuppen	1.500,00 €
Summe	1.500,00 €

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Baupreisindizes liegen vor als Einzelwerte für den konventionellen Neubau, den Fertighausbau, den Neubau im Tiefbaubereich und die Instandhaltung von Mehrfamilienhäusern. Mit der Verwendung des Baupreisindex wird auch eine ggf. erfolgte Umsatzsteueränderung berücksichtigt. Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin erfasst und pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Die Außenanlagen können hilfsweise auch sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
pauschale Schätzung	5.000,00 €
Summe	5.000,00 €

Gesamtnutzungsdauer

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

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 Instandhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in der Anlage 2 der ImmoWertA beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Wohnhaus

Das (gemäß Angaben der Eigentümer) ca. 1899 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 3,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Jahr	Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen		
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,5	0,0		
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5	0,0		
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5	0,0		
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,5	0,0		
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,5	0,0		
Modernisierung von Bädern	2	0,5	0,0		
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,5	0,0		
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0		
Summe		3,5	0,0		

Ausgehend von den 3,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und

- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1899 = 126$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 126 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 20 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1965.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Sachwertfaktoren dienen im Sachwertverfahren der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt (vgl. § 21 Abs. 1 ImmoWertV). Die Sachwertfaktoren stellen den Bezug zwischen dem vorläufigen (nicht markt-angepassten) Sachwert (Modellwert) und dem Kaufpreis (Grundstücksmarkt) her.

Im vorliegenden Verfahren wurde für das Bewertungsobjekt ein gewogener Standard = 2,1 ermittelt. Damit fällt das Objekt in die Kategorie **"Ein- und Zweifamilienhausgrundstück mit nicht zeitgemäßem Gebäudestandard"**. Der Grundstücksmarkt zeigt, dass es auch einen Käuferkreis für solche Objekte mit nicht mehr zeitgemäßem, aber bewohnbarem Gebäudestandard gibt und dieser Käuferkreis diese Objekte auch in diesem Zustand belässt. Daher wurde für diesen Teilmarkt eine besondere Modellbewertung durchgeführt mit der Ableitung eines besonderen Sachwertfaktors. Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Sachwertfaktor K wurde auf der Grundlage der im **LGMB 2025** veröffentlichten besonderen Anwendungsfunktion ermittelt unter Berücksichtigung des jeweiligen Marktsegments (Bodenwertniveau).

Ermittlung des Sachwertfaktors

Berechnet aus Anwendungsfunktion = 1,00

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Es kommt bei fast jeder Bewertung vor, dass wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts vorliegen, die noch nicht in den Wertermittlungsansätzen der Verfahren selbst Berücksichtigung fanden. Sie müssen in dem Abschnitt „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)“ erfasst und berücksichtigt werden, aber erst dann, wenn sie erheblich vom Üblichen abweichen.

Unterhaltungszustand und Renovierungsbedarf: Heizung überaltert, Putz verwittert, Badeeinrichtung überaltert usw.

Bei der Verkehrswertermittlung wird über die Kostenkennwerte in Verbindung mit der Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) sowie der Marktanpassung ein (baujahrs- / baualters-typischer Zustand berücksichtigt, der im Regelfalle nicht schadensfrei ist und aufgrund des Baualters auch nicht schadensfrei sein kann. Ein Abschlag ist also nur bei untypischem Unterhaltungszustand und nur bei überdurchschnittlichen Baumängeln und Bauschäden sachgerecht. Folgerichtig ist bei überdurchschnittlichem Zustand ein Zuschlag erforderlich. Daher reicht in vielen Fällen und insbesondere bei älteren Gebäuden eine prozentuale bzw. pauschale Einordnung der Wertminderung des standardbezogenen alterswertgeminderten Gebäudesachwertes anhand des ermittelten Unterhaltungszustaus und der ermittelten Bauschäden aus, um den unbedingt nötigen Renovierungsbedarf zu ermitteln:

Unterhaltungs- zustand	Unterhaltungsstau	Renovierungsbedarf	In Prozent	Aktuell angesetzt
Sehr gut	keiner	keiner	0%	
gut	geringer	geringer	1 – 5%	
befriedigend	geringer bis mittlerer	geringer bis mittlerer	5 – 15%	– 7000,- €
ausreichend	mittlerer bis größerer	mittlerer bis größerer	15 – 25%	
mangelhaft	erheblicher	erheblicher	25 – 50%	

Eigenleistung: Der Wert der baulichen Anlagen wird erst einmal als „Durchschnittswert ähnlicher Objekte“ ermittelt im Modell NHK2010. Im weiteren Bewertungsablauf müssen die beim Bewertungsobjekt bestehenden Abweichungen vom „Durchschnittswert“ berücksichtigt werden. Das Modell NHK2010 kennt z. B. nicht den Unterschied zwischen Massivbauweise und Fertighausbauweise. Weiter unterscheidet es bei der Fertigbauweise bei der Untergruppe Ausbauhäuser nicht zwischen „keine Eigenleistung“ und „hohe Eigenleistung“. Es zählt zu den originären Aufgaben des Sachverständigen, durch entsprechende Korrekturfaktoren im Einzelfall den tatsächlichen Marktwert und nicht einen „Durchschnittswert ähnlicher Objekte“ zu ermitteln,

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-7.000,00 €
• pauschale Schätzung des Abschlags wegen Unterhaltungsstaus und Renovierungsbedarfs:	
Eigenleistung	-7.000,00 €
• pauschale Schätzung des Abschlags wegen Eigenleistung:	
Summe	-14.000,00 €

4.6 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **125.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück in 55496 Argenthal, Bingener Straße 49

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Argenthal	2019	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Argenthal	31	8

wird zum Wertermittlungsstichtag 05.12.2025 mit rd.

125.000 €

in Worten: einhundertfünfundzwanzigtausend 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.

Simmern, den 05. Januar 2026



(Liesenfeld, ÖbuvSV)

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

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

BauNVO:

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

LBO:

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vom 7. Dez 2022

BGB:

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

ZVG:

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

ImmoWertV:

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

ImmoWertA:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2019
- [2] Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz LGMB 2025 (Stand ab 01.01.2025)
- [3] © GeoBasis-DE/L VermGeoRP KB 1481475/ 2025
- [4] Fischer * Biederbeck, Bewertung im ländlichen Raum, Reguvis – Bundesanzeiger Verlag
- [5] Drießen, Sebastian: Die Bedeutung der Modellkonformität nach ImmoWertV/ImmoWertA, Immobilien und Bewerten 4/2023
- [6] Wameling, Ruzyzka-Schwob: Einfluss der Energieeffizienz auf den Verkehrswert von Immobilien; Na-VKV 2 und 3 / 2010 ff.
- [7] Immobilienbewertung in der Zwangsversteigerung, Schriftenreihe Band 22, IfS Institut für Sachverständigenwesen, 1. Aufl. 2011
- [8] Kröll-Hausmann-Rolf, Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage 2015, Werner-Verlag, Köln
- [9] Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, 7. Auflage, Reguvis – Bundesanzeiger Verlag

5.3 Verwendete fachspezifische Software

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

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

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1 : 1000
- Anlage 2: Grundrisse und Schnitte, Ansichten
- Anlage 3: Berechnung der Bruttogeschossfläche BGF
- Anlage 4: Fotos

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

Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



RheinlandPfalz

VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
OSTEIFEL-HUNSRÜCK

Hergestellt am 21.11.2025

Flurstück: 8
Flur: 31

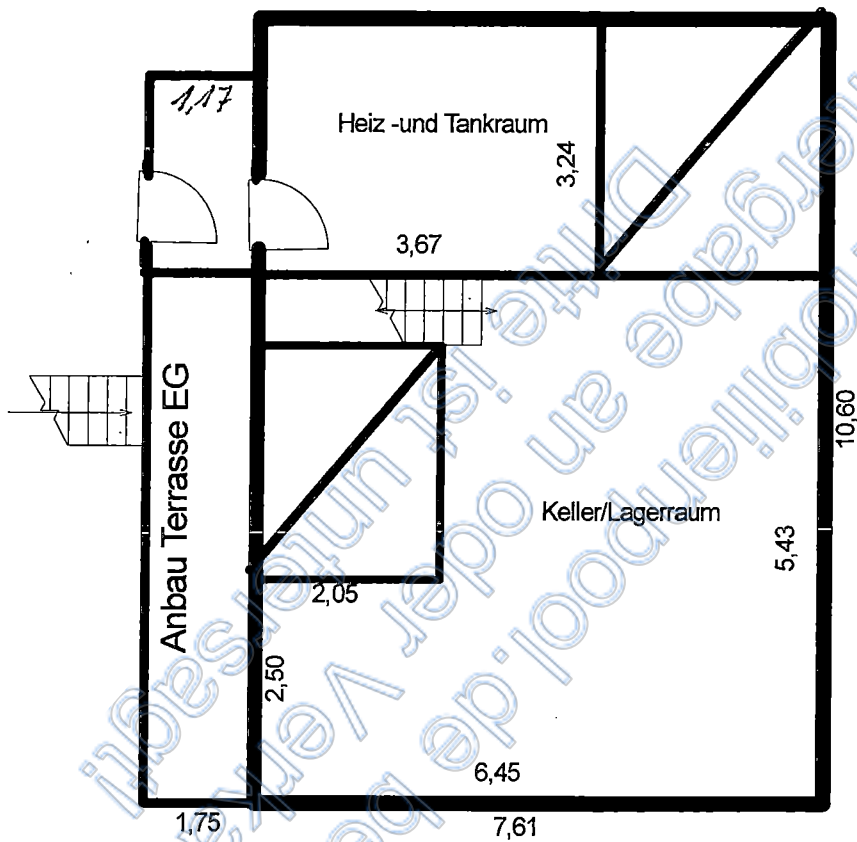
Gemeinde: Argenthal
Landkreis: Rhein-Hunsrück-Kreis

Am Wasserturm 5a
56727 Mayen

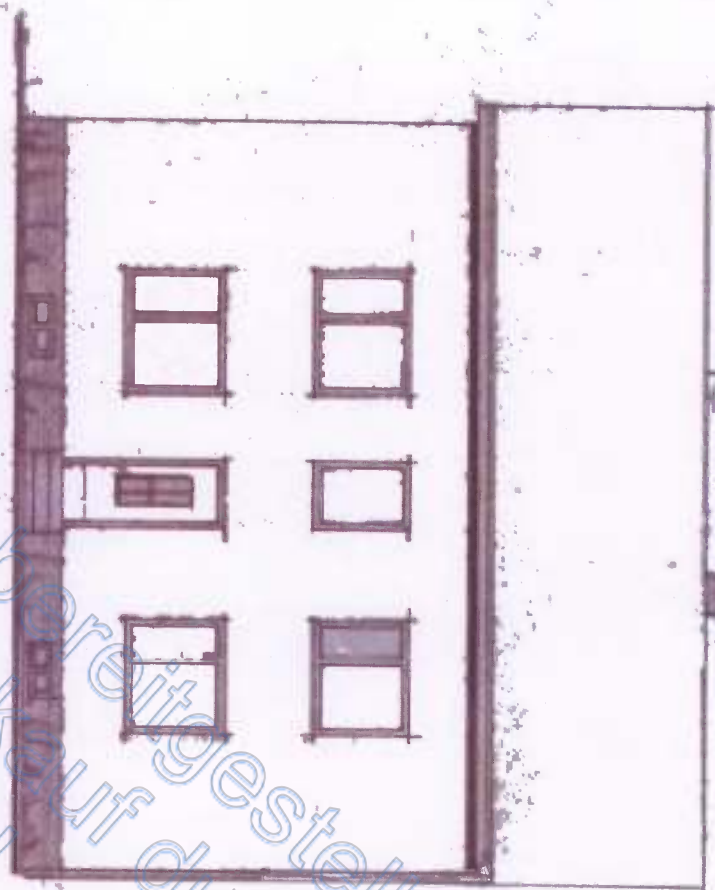
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Anlage: 1

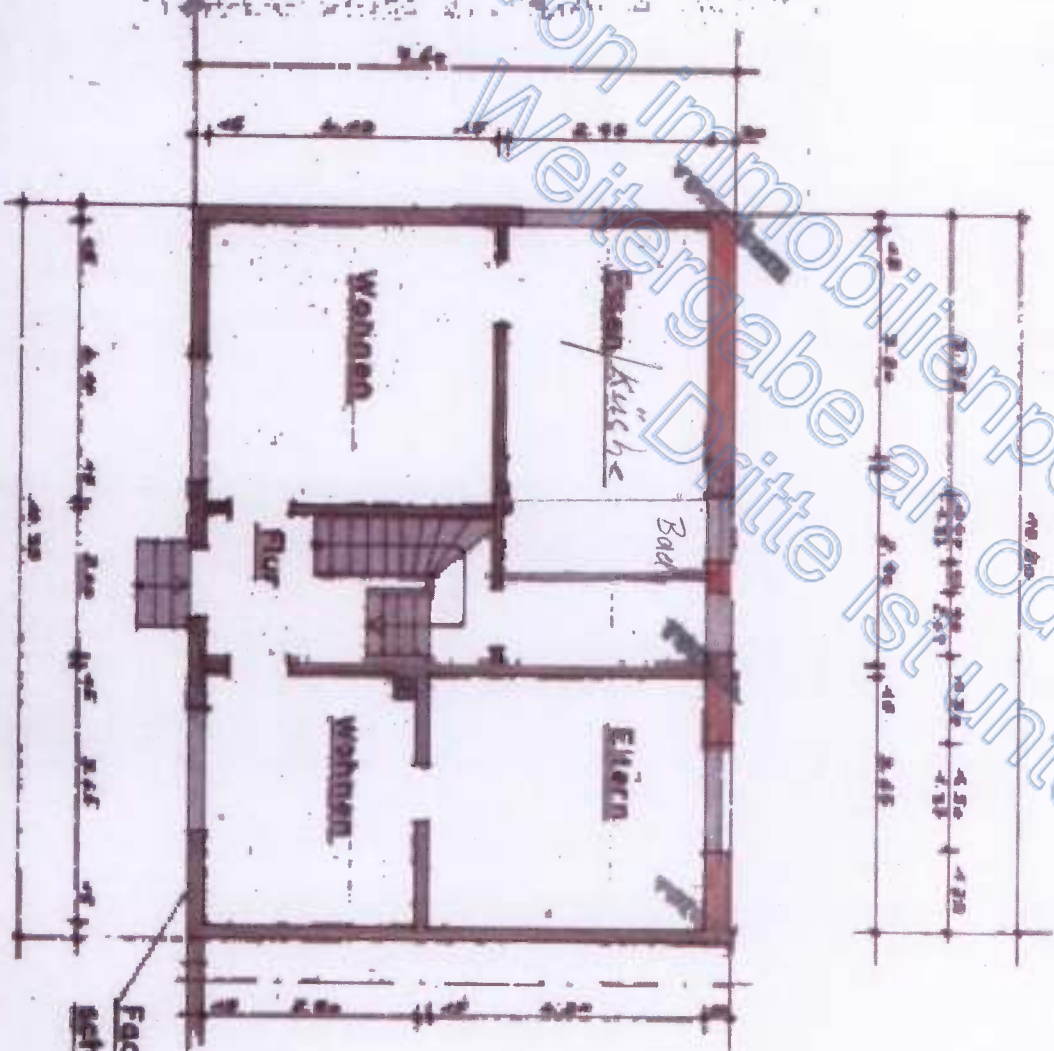
57



Kellergeschoss

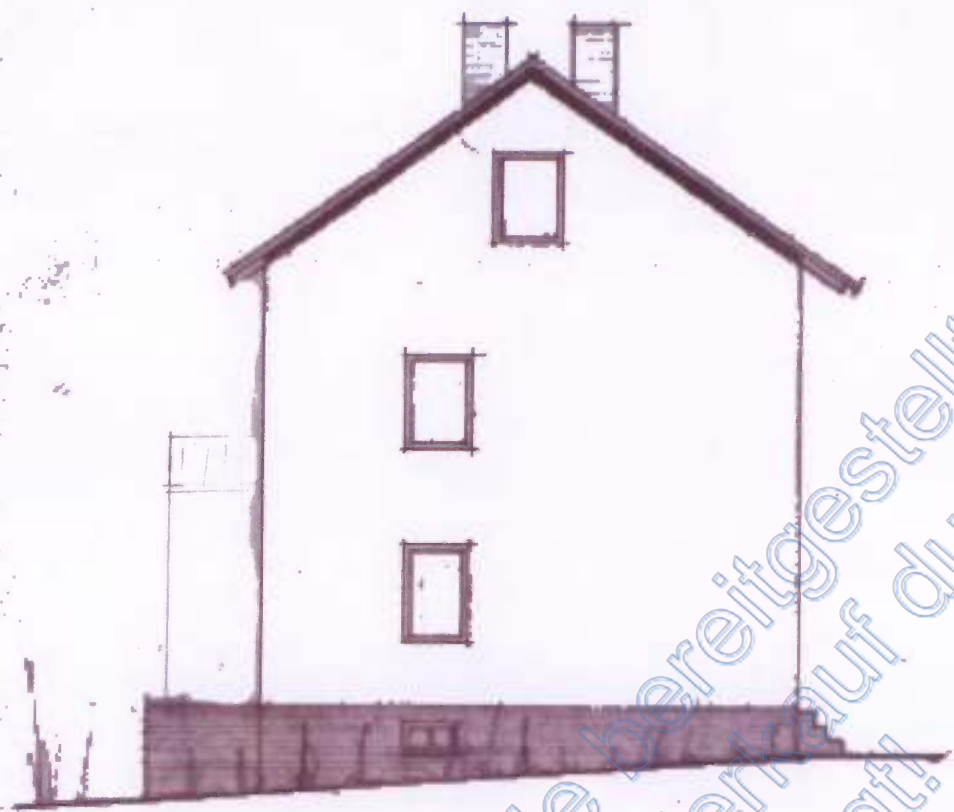


STRASSENANSICHT

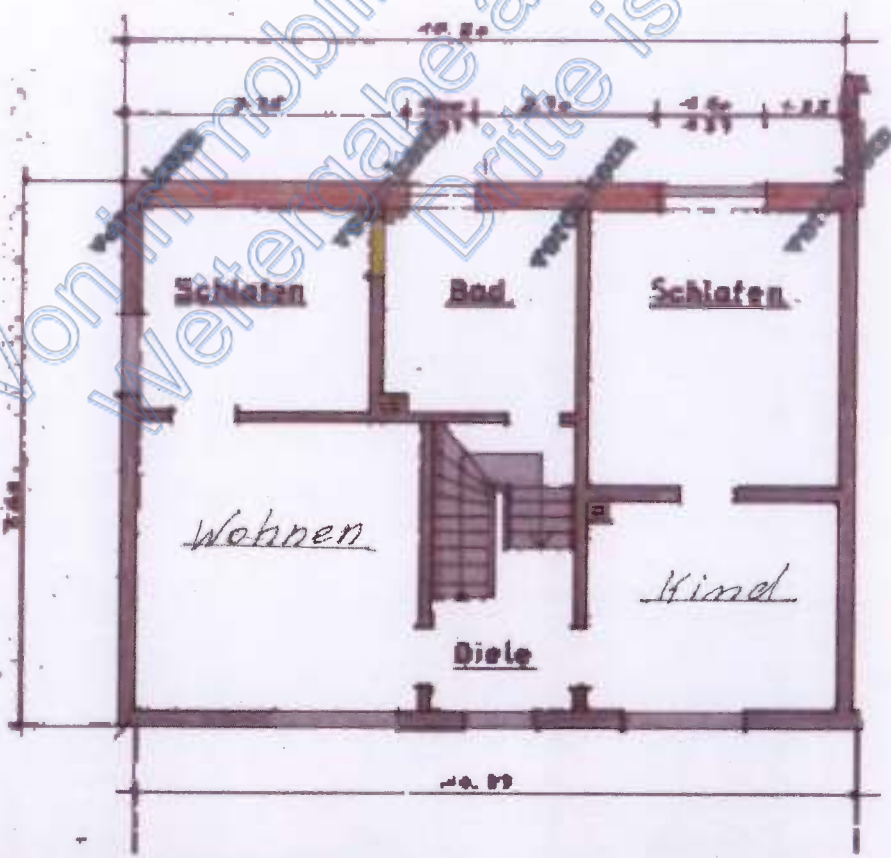


Erdgeschoss

Anlage: 2b



SEITENANSICHT



OBERGESCHOSS

Anlage: 2.d

Garten



Von Immobilienpool
Weitergabe an
Dritte ist untersagt

10,35

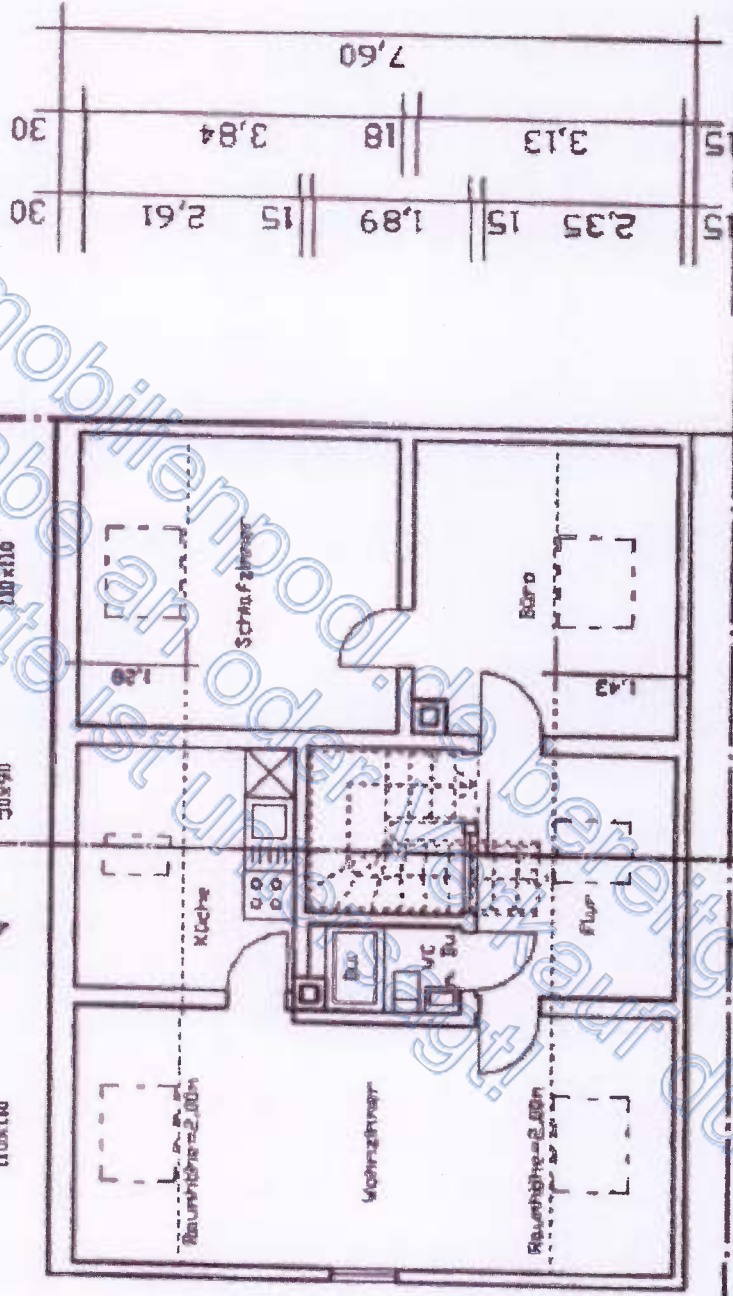
15	3,06	22	2,98	22	3,57	15
----	------	----	------	----	------	----

A

DF
110x110

DF
90x90

DF
110x110



GRANDE

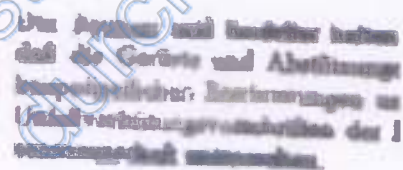
DF
110x110

DF
75x110

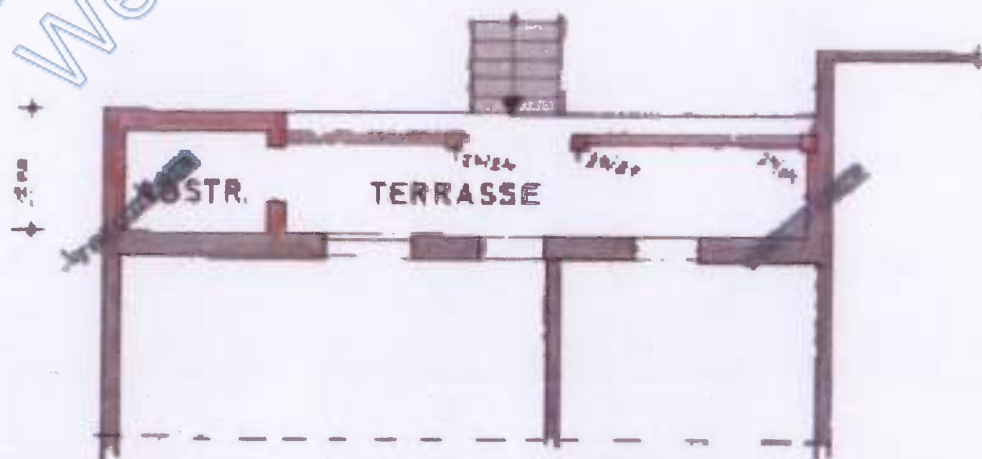
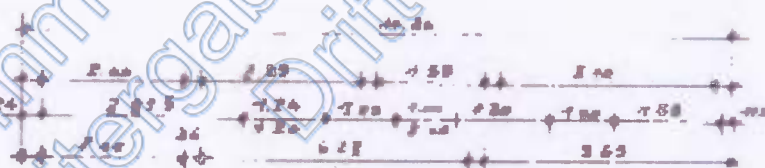
DF
110x110

15	2,90	16	1,07	15	2,05	15	3,57	15
15	3,06	22	2,98	22	3,57	15	3,57	15
10,35								

Dachgeschoss

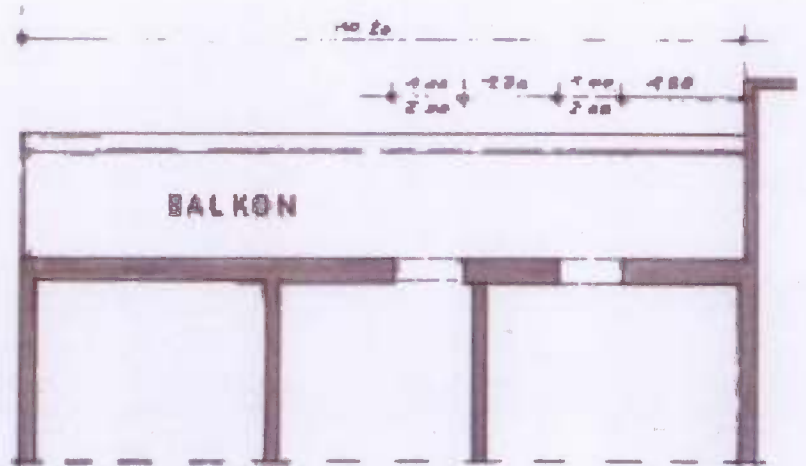


RÜCKANSICHT



ERDGESCHOSS

SEITENANSICHT



OBERGESCHOSS

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Wohnhaus, Bingener Straße 49, 55496 Argenthal

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

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)				Erläuterung
							Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	DG	+	1,00	10,600	7,610	a oder b	80,67				
2	OG	+	1,00	10,600	7,610	a oder b	80,67				
3	EG	+	1,00	10,600	7,610	a oder b	80,67				
4	KG	+	1,00	10,600	7,610	a oder b	80,67				
Summe							322,68				m²
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt							322,68				m²

Anlage: 3

Fotodokumentation

Objekt: GU-25625

Bingener Straße 49
55496 Argenthal

Fotoseite 1 / 5



Foto 1	Straßenansicht (S-Seite) Hauseingang
---------------	---



Foto 2	Rückansicht zum Garten hin (N-Seite)
---------------	--------------------------------------

Fotodokumentation

Objekt: GU-25625

Bingener Straße 49
55496 Argenthal

Fotoseite 2 / 5



Foto 3	Giebelansicht (O-Seite)
--------	-------------------------



Foto 4	Giebelansicht (W-Seite)
--------	-------------------------

Fotodokumentation

Objekt: GU-25625

Bingener Straße 49
55496 Argenthal

Fotoseite 3 / 5



Foto 5	Heiz- und Tankraum
--------	--------------------



Foto 6	Rückwand Kellergeschoss (Feuchteschäden)
--------	--

Fotodokumentation

Objekt: GU-25625

Bingener Straße 49
55496 Argenthal

Fotoseite 4 / 5



Foto 7	Geschosstreppe
--------	----------------



Foto 8	Innenansicht Dachgeschoss
--------	---------------------------

Fotodokumentation

Objekt: GU-25625

Bingener Straße 49
55496 Argenthal

Fotoseite 5 / 5



Foto 9	Innenansicht Spitzboden
--------	-------------------------



Foto 10	Garten
---------	--------