

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!**

Brüdermann & Co.
Justizzentrum

Eing.: 10. März 2026

Anl.: Abschr.:

Diplom Ingenieur TU
Bernd Meuthen
Dipl. Ing. - Dipl. Ds.

Sachverständiger für Grundstücksbewertungen
und Bauwesen

Expert judiciaire assermenté en bâtiment
construction et terrain

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

Listengeführt in der Ingenieurkammer des
Landes Rheinland-Pfalz Nr. 65 / 133 / 0995

55452 Guldental
Nonnenwiese 3
Tel. 0049 (0)6707 1013 - Fax 0049 (0)6707 1396
E-mail: bernd.meuthen@t-online.de
AZ.: 35 K 59/25
Datum: 11.02.2026

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Einfamilienhaus bebaute Grundstück
in 67829 Reiffelbach, Schafgartenstraße 20

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Reiffelbach	297	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Reiffelbach		12775
Eigentümer (lt. Grundbuch):	siehe Grundbuch	

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
11.02.2026 ermittelt mit rd.

206.000 €.

Ausfertigung Nr.

1

2

3

Dieses Gutachten besteht aus 45 Seiten inkl. Anlagen mit insgesamt 17 Seiten.

Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben.....	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
2	Grundstücks- und Bodenbeschreibung	4
2	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	7
2.1	Öffentlich-rechtliche Situation:.....	7
3.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht:.....	9
2.2	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	14
3	Ermittlung des Verkehrswerts	14
3.1	Grundstücksdaten	14
3.2	Verfahrenswahl mit Begründung	14
3.3	Bodenwertermittlung.....	15
3.4	Sachwertermittlung	16
3.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	16
3.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	16
3.4.3	Sachwertberechnung	19
3.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	20
3.5	Verkehrswert	25
4	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	26
4.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	26
4.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	27
4.3	Verwendete fachspezifische Software.....	27
5	Anlagen	

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Einfamilienhaus bebautes Grundstück

Objektadresse: in 67829 Reiffelbach, Schafgartenstraße 20

Grundbuchangaben: Blatt 297 lfd. Nr. 3

Katasterangaben: Flur Flurstück 1277/5

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

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

Auftrag vom 11.02.2026

Eigentümer: siehe Grundbuch

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Veräußerung

Wertermittlungsstichtag: 11.02.2026 (Tag der 1.Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag: 11.02.2026

Tag der Ortsbesichtigung: 1. Ortsbesichtigung 11.02.2026 und
2. Ortsbesichtigung 23.01.2026

Teilnehmer am Ortstermin: Der Sachverständige und ein Nachbar

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Wertermittlungsstichtag 01.01.2024
Grundbuchauszug, Liegenschaftskarte, Liegenschaftsbeschreibung, Pläne i M. 1:100

2 Grundstücks- und Bodenbeschreibung

Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Landeshauptstadt:	Mainz
Landkreis:	Bad Kreuznach
Verbandsgemeinde:	Meisenheim
Gemeinde:	Reiffelbach
Gemarkung:	Reiffelbach
Einwohnerzahl:	ca. 220

Überörtliche Anbindung/nächstgelegene Stadt oder größerer Ort:

Entfernung zur nächsten Bundesstraße ca. 8 km.
 Entfernung zur nächsten Stadt (Meisenheim) ca. 6 km.
 Entfernung zur Landeshauptstadt Mainz ca. 70 km
 Autobahnzufahrt A63 Winnweiler ca. 30 km
 A 61 , Anschluß Gau-Bickelheim ca. 35 km
 Bundesstraße B420 ca. 2 km
 Entfernung zum nächsten Bahnhof Lauterecken ca. 11 km
 Bahnhof: Alsenz ca. 15 km.
 Lauterecken ca. 11 km
 Zu dem Flughafen Frankfurt-Rhein-Main beträgt ca. 100 km,
 Flughafen Saarbrücken ca. 65 km

Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage, Verkehrslage, Entfernungen: (vgl. Anlage 1)

Ortsrandlage. Im Neubaugebiet gelegen.
 Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 100 m.
 Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 6 km.
 Keine Geschäfte des täglichen Bedarfs.
 Geschäfte des täglichen Bedarfs in der Verbandsgemeinde.
 Öffentl. Verkehrsmittel - Bushaltestelle ca. 500 m entfernt

Art der Bebauung in der Straße und im Ortsteil:

überwiegend offene Bauweise

Art der Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

1 - 2geschossige wohnbauliche u. landwirtschaftliche Nutzung,

Topographische Grundstückslage:

Geländeneigung von der Straße ansteigend

Wohnlage:

Mittlere Wohnlage, als Geschäftslage nicht geeignet.

Örtliches Angebot an Schulen und Kindertagesstätten:

- keine -

Örtliches Angebot an Freizeiteinrichtungen:

- keine -

Infrastruktur und Umwelt:

Keine Infrastrukturqualität, kein Kulturangebot,
keine sozialen Einrichtungen,

Soziale Einrichtungen wie Arzt oder Ärzte sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in der nahe gelegenen Verbandsgemeinde Meisenheim.

Weitere soziale Einrichtungen wie Fachärzte sowie Geschäfte des gehobenen Bedarfs sind in der nahe gelegenen Stadt Meisenheim vorhanden.

Emissionen / Immissionen / Beeinträchtigungen:

Beeinträchtigungen durch Emissionen / Immissionen waren am Tag der Berücksichtigung nicht gegeben bzw. augenscheinlich nicht erkennbar.

Benachbarte störende Betriebe und Gebäude:

keine

Tatsächliche Nutzung:

Die tatsächliche Nutzung des Grundstücks (oder der Grundstücke) zum Bewertungszeitpunkt entspricht den Angaben im Liegenschaftskataster.

- Wohnbaufläche -

Klassifizierung:

Flächen des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens.
Nebenfläche des Betriebs der Land- u. Forstwirtschaft.

Gestalt und Form (vgl. Anlage 1)

Form und Ausmaße des zu bewertenden Grundstücks (oder der Grundstücke) können dem in der Anlage befindlichen Auszug aus der amtlichen Katasterkarte entnommen werden.

Bemerkungen:

Rechteckige Grundstücksform,

*Erschließung:**Straßenart:*

Ausgebaute Gemeindestraße

Straßenausbau:

Gehwege nicht vorhanden, Parkbuchten nicht vorhanden
Parkplätze nicht vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung auf dem Grundstück:

Elektr. Strom / Wasser aus öffentlicher Versorgung und Kanalanschluß.

Kanalanschluß.

Ver- und Entsorgungsanlagen gelten nur vom Hausanschluß im Gebäude bis an die Grundstücksgrenze, die Anschlüsse von der Grundstücksgrenze bis an das öffentliche Netz wurden nicht geprüft.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes und der Garage
- tlw. eingefriedet –

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener Boden,

Altlasten:

Ein Altlastengutachten hat nicht vorgelegen. Bei der Objektbesichtigung waren keine Verdachtsmomente erkennbar. Es wird darauf verwiesen, daß eine Bodenuntersuchung auf Tragfähigkeit oder Kontamination nicht vorgenommen wurde. Bei der Wertermittlung sind ungestörte und kontaminationsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt worden. Untersuchungen liegen nicht vor.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

AUFWUCHS:

Der auf dem zu bewertenden Grundstück vorh. Aufwuchs wurde in die Bewertung einbezogen.

2 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Das Grundbuch wurde auftragsgemäß eingesehen.

In Abteilung II des Grundbuches von (siehe oben) Blatt (siehe oben) bestehen keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Eintragungen in Abt. III beeinflussen zwar den Kaufpreis, nicht jedoch den Verkehrswert. Es wird davon ausgegangen, daß ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs-, Miet- und Pachtbindungen sowie Dachnutzungsrechte (ROOFTOP RIGHTS), Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten), immaterielle Rechte z.B. Brennrechte, Milchlieferrechte, Jagdrechte oder Zuckerrübenlieferrechte sind nicht bekannt.

Es sind keine Baumängel und Bauschäden bekannt.

Es sind keine Mängel und Schäden bekannt.

Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Schadstoff-Freiheit wurde vom Sachverständigen nicht geprüft.

2.1 Öffentlich-rechtliche Situation:

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis wurde auftragsgemäß eingesehen.

Ggf. bestehende wertbeeinflussende Eintragungen sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Denkmalschutz - Denkmalzone:

Denkmalschutz - Denkmalzone besteht nicht.

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Im Liegenschaftskataster ist kein Hinweis eingetragen, daß das Bewertungsobjekt von einem Naturschutzgebiet oder einer einstweiligen Sicherstellung eines Naturschutzgebietes betroffen ist.

Bodenverhältnisse:

Es wurden keine Beprobungen durchgeführt. Es liegen keine Verdachtsmomente vor, die auf eine Altlast hinweisen könnten. Aus der Vornutzung ist nicht bekannt, daß das Grundstück mit Schadstoffen belastet war. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

*Bauplanungsrecht:**Festsetzungen im Bebauungsplan:*

Das Bewertungsobjekt liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

Bauordnungsrecht:

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage der übergebenen Plänen und einer Ortsbesichtigung durchgeführt.

Entwicklungszustand inklusiv Beitrags- und Abgabensituation:

baureifes Land (vgl. Abs. 4 ImmoWertV)

Beitrags- und Abgabenzustand:

Das Bewertungsgrundstück ist beitrags- und abgabefrei.

Das Bewertungsgrundstück ist durch eine historische Straße ortsüblich erschlossen.

Anmerkung:

Diese Informationen zur Beitrag- und Abgabensituation wurden telefonisch erkundet.

Grenznachweis:

Die Grenzen des Grundstücks gegen angrenzende Flurstücke wurden auftragsgemäß nicht geprüft.

Grenzüberbauung:

Eine Grenzüberbauung wurde auftragsgemäß nicht überprüft.

Derzeitige Nutzung:

Das Grundstück ist mit einem Gebäude (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung) und einer Garage bebaut.

3 **Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen:**

(die Angaben wurden tlw. den Bauunterlagen entnommen)

Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen:

Grundlage für die Gebäudebeschreibung(en) sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Nachvollziehbarkeit der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen aufgeführt. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht 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 / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Die erdberührenden Teile der Gebäudehülle wurden nicht auf Dichtigkeit gegen Radon geprüft. 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.

3.1 **Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht:**

1-2-geschossiges Einfamilienhaus, mit ausgebautem Keller zu Wohnraum

Das Gebäude ist unterkellert.

Ferner bebaut mit Doppelgarage mit einem Aufbau (genutzt als Abstellraum)

BAUJAHR:

Um 1996

Wird von der Restnutzungsdauer geprägt.

MODERNISIERUNG:

- nicht bekannt -

Energieausweis – Energiepaß liegt nicht vor.

ERWEITERUNGSMÖGLICHKEITEN:

Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnraum.

AUßENANSICHT:

Putzfassade ohne Wärmedämmung

Giebel:

Kein Giebel durch Walmdächer

*AUSFÜHRUNG UND AUSSTATTUNG:**Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)**Fundamente:*

unbekannt

Konstruktionsart:

Massivbau

im Untergeschoß

Massivbau

im Erdgeschoß

Massivbau

Umfassungswände:

Mischmauerwerk, ohne zusätzlich Wärmedämmung

Innenwände:

Mischmauerwerk,

GESCHOßDECKEN:

Betondecke,

*TREPPEN:**Treppen:**Kelleraußentreppe:*

- nicht vorhanden -

Treppe zum Kellergeschoß:

Fertigteile,

Treppe zum Dachgeschoß:

Fertigteile,

Treppe zum Dachgeschoß:

Einschubtreppe,

NUTZUNGSEINHEITEN, RAUMAUFTEILUNG:

Siehe beigefügte Pläne Anlage 16 und 17

Kellergeschoß bzw. Untergeschoß:

2 Zimmer,

1 Dusche mit WC,

1 Raum für Jagdwaffen,

1 Flur – Diele mit Treppe,

1 Heizungskeller,

1 Tankraum,

1 Hausanschlußraum,

1 Kellergarage,

Erdgeschoß:

1 Arbeitszimmer,

2 Zimmer,

1 Flur – Diele mit Treppe,

1 überdachter Freisitz,

1 Bad mit Dusche und WC,

1 Hauswirtschaftsraum,

Dachgeschoß:

1 Speicherraum

BODENBELÄGE, WAND- UND DECKENBEKLEIDUNGEN:

Bodenbeläge:

verschiedene Bodenbeläge,
überwiegend Laminat,

Wandbekleidungen:

verschiedene Wandbekleidungen,
überwiegend Raufaser und Anstrich.

Deckenbekleidungen:

überwiegend Raufaser und Anstrich.

Bad / Dusche / WC:

Bodenbeläge:

Fliesen,

Wandbekleidungen:

Fliesen raumhoch,

Deckenbekleidungen:

verschiedene Deckenbeläge,

Terrasse:

Bodenbeläge:

verschiedene Bodenbeläge
überwiegend Werkstein, Betonwerkstein

FENSTER, TÜREN und TORE:

Hinweis:

Es wurde nicht geprüft ob bei elektrischen Rolläden eine Notfallöffnung besteht und ob das Fluchtfenster groß genug ist.

Fenster:

Türen:

Eingangstür:

Kunststoff mit Isolierverglasung,

Wohnungsabschlußtür:

nicht vorhanden

Zimmertüren:

verschiedene Ausführungen,
überwiegend glatte Türblätter, tlw. Futter und Bekleidung,
fh bzw. T 30 Tür zum Heizungskeller und Jagdzimmer

Tore:

Schwinger aus Metall

ELEKTRO - und SANITÄREINSTALLATION – KÜCHENAUSSTATTUNG - HEIZUNG – HEIZÖLLAGERUNG - GASVERSORGUNG - WARMWASSERVERSORGUNG ELEKTROINSTALLATION:

Durchschnittliche Ausstattung

SANITÄRE INSTALLATION:

Bad / Dusche / WC:

im Untergeschoß

eingebaute Dusche, WC u. Waschtisch,

im Erdgeschoß

eingebaute Wanne und eingebaute Dusche, WC u. Waschtisch,

KÜCHENAUSSTATTUNG:

Einbauküche in einfacher Ausstattung und Qualität.

HEIZUNG:

ölbefeuerte Zentralheizung
Kachelofen

HEIZÖLLAGERUNG:

Kunststofftanks – Batterietank,

WARMWASSERVERSORGUNG:

Zentral über Heizung

LÜFTUNG:

Keine besondere Lüftungsanlage (herkömmliche Fensterlüftung)

*DACH:**Dachkonstruktion:*

Pfettendach, Holz ohne Aufbauten,

Dachform:

Walmdächer,

Dacheindeckung:

Dachstein (Beton),

BESONDERE BAUTEILE und EINRICHTUNGEN, ZUSTAND DES GEBÄUDES:

Besondere Bauteile - Besondere Einrichtungen - Besondere Betriebseinrichtungen:

Besondere Bauteile:

Eingangsüberdachung,
überdachte Terrasse,

Besondere Einrichtungen:

Kachelofen,

Besondere Betriebseinrichtungen:

- nicht bekannt -

Grundrißgestaltung:

Siehe Anlage 1 ff. zeittypische Bauweise,
Für das Baujahr typische Formgebung und Gestaltung.

Belichtung u. Besonnung:

gut

BAUMÄNGEL, BAUSCHÄDEN und WIRTSCHAFTLICHE WERTMINDERUNG:

BAUMÄNGEL:

- * Unterschiedliche Stufenhöhen im Bereich der Treppenanlage
- * Mangelnde Trittschalldämmung
- * Schadhafte Firsteinbindung
- * Schadhafte Ausbildung der Dachkehlen
- * Schadhafte Ausbildung der Dachgrate
- * erhöhter Wärmeabtrag im Bereich der Wärmebrücken

BAUSCHÄDEN

- * Belagsunebenheiten am Terrassen-Balkon-Belag
- * Durchfeuchtung erdberührter Teile

Hinweis:

Die Mängelliste ist nicht abschließend. Es wird empfohlen, ein Gutachten über die Tragfähigkeit der Fundamente, der Wände und Decken einzuholen.

WIRTSCHAFTLICHE WERTMINDERUNG:

- * Wirtschaftliche und energetische Nachrüst Anforderungen an Wänden, Fenster und oberste Decke gemäß Energiesparverordnung (EnEV)
- * Gebrauchsspuren
- * Anpassung an funktionale, techn. und hygienische Erfordernisse der Zeit ist erforderlich

Anmerkung:

Untersuchung auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien, bzw. umweltbeeinträchtigende Stoffe wurden nicht durchgeführt.

ALLGEMEINBEURTEILUNG:

Anmerkung:

Ohne in den Verdacht zu geraten, Klischees bzw. Vorurteile bestätigen bzw. nähren zu wollen, muß aus der Begehung gefolgert werden, daß die Bewohner kein hohes Maß an Identifikation mit dem Wohnort aufbringen bzw. aufbrachten und daher keine aufwendigen Renovierungs- und Pflegearbeiten geleistet haben, um die Ausstattungen und den Ausbau über die üblichen Erneuerungszeiträume hinaus zu erhalten.

NEBENGEBÄUDE u.ä.:

Kellergarage mit Aufstockung in Leichtbauweise, das Gebäude dient als Gartengeräteabstellraum, Brandschutz wurde nicht geprüft. Hundezwinger, siehe Hinweis zur 1. und 2. Ortsbesichtigung. Foto auf Blatt 1 der Anlagen

AUßENANLAGEN:

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen gelten vom Hausanschluß bis an die Grundstücksgrenze. Die Anschlüsse von der Grundstücksgrenze bis an das öffentliche Netz wurden nicht geprüft.

Stellplatz, befestigte Terrasse im EG bergseitig,

2.2 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

KEINE

3 Ermittlung des Verkehrswerts

3.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem 1-2geschossigen Einfamilienhaus mit ausgebautem Untergeschoß zu Wohnraum und einer integrierten Garage im UG mit einem Abstellraum im EG bebaute Grundstück in 67829 Reiffelbach, Schafgartenstraße 20 zum Wertermittlungstichtag 11.02.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Reiffelbach	297	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Reiffelbach		12775	1.104 m ²

3.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte 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.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

3.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **30,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Bauweise	= offen
Grundstücksfläche (f)	= keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 11.02.2026
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Bauweise	= offen
Grundstücksfläche (f)	= 1.104 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 11.02.2026 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)		=	30,00 €/m ²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	11.02.2026	× 1,06	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	31,80 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	1.104	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Bauweise	offen	offen	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	31,80 €/m ²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	31,80 €/m ²	
Fläche		×	1.104 m ²	
beitragsfreier Bodenwert		=	35.107,20 € rd. 35.100,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 11.02.2026 insgesamt **35.100,00 €**.

3.4 Sachwertermittlung

3.4.1 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 Wertermittlungstichtag 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 (Alterswertminderung) 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).

3.4.2 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. den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

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 Unterhaltungsstaus 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.

3.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	672,00 €/m ² BGF	245,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	338,00 m ²	42,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	5.350,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	232.486,00 €	10.290,00 €
Baupreisindex (BPI) 11.02.2026 (2010 = 100)	x	179,1/100	184,3/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	416.382,43 €	18.964,47 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	416.382,43 €	18.964,47 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		68 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		37 Jahre	29 Jahre
• prozentual		45,59 %	51,67 %
• Faktor	x	0,5441	0,4833
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	226.553,68 €	9.165,53 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) 235.719,21 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen + 11.785,96 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen = 247.505,17 €

beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) + 35.100,00 €

vorläufiger Sachwert = 282.605,17 €

Sachwertfaktor x 0,68

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge + 0,00 €

marktangepasster vorläufiger Sachwert = 192.171,52 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale + 13.500,00 €

Sachwert = 205.671,52 €

rd. 206.000,00 €

3.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) 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);

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK 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 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,5	0,5		
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 %	0,0 %	43,5 %	45,5 %	11,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
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 4	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppenanlage in besserer Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
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:	KG, EG, nicht ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	545,00	0,0	0,00
2	605,00	43,5	263,18
3	695,00	45,5	316,23
4	840,00	11,0	92,40
5	1.050,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 671,81 gewogener Standard = 2,7			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 671,81 €/m² BGF
rd. 672,00 €/m² BGF

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

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
3	245,00	100,0	245,00
4	485,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 245,00 gewogener Standard = 3,0			

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. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00€
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Markise	600,00 €
Eingangstreppe mit Überdachung	1.500,00 €
Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung)	
Kachelofen	3.000,00 €
Sicherheitstür zum Waffenschranksraum	250,00 €
Summe	5.350,00 €

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Als Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird der am Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Baukostenregionalfaktor

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: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (235.719,21 €)	11.785,96 €
Summe	11.785,96 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 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 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.

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

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- 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, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise 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.
Weitere Besonderheiten		13.500,00 €
• Wohnraumähnlicher Ausbau des Untergeschosses	15.000,00 €	
• Entsorgung von Müll	-1.500,00 €	
Summe		13.500,00 €

3.5 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **206.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem 1-2geschossigen Einfamilienhaus mit ausgebautem Untergeschoß zu Wohnraum und einer integrierten Garage im UG mit einem Abstellraum im EG bebaute Grundstück in 67829 Reiffelbach, Schafgartenstraße 20

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Reiffelbach	297	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Reiffelbach		12775

wird zum Wertermittlungstichtag 11.02.2026 mit rd.

206.000 €

in Worten: zweihundertsechstausend 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.

Ich übertrage die Nutzungsrechte auf die Beteiligten.

Guldental, den 11.02.2026



J. Meuthen

4 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

4.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFlV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

DIN 283:

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

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

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

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

4.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018

4.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms “Sprengnetter-ProSa” (Stand 05.03.2024) erstellt.

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

H 5504223

R 405134

Datum: 11.2.2026

Maßstab: 1 : 500

Notiz



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

H 5504222

Datum: 2.10.2025
Notiz

Maßstab: 1 : 500



Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



RheinlandPfalz

VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
RHEINHESSEN-NAHE

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

Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermarktung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen).

Hergestellt durch das Vermessungs- und Katasteramt Rheinhessen-Nahe.

Auszug aus den Geobasisinformationen

Flurstücks- und Eigentüternachweis



4
Rheinland-Pfalz

VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
RHEINHESSEN-NAHE

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

Berechnung der Wohnflächen

Die Berechnung erfolgt auf der Grundlage von

AZ: Wendel02.Reiffelbach X Bauzeichnungen

Wohnfläche/EG												A	B	C	A+B+C	
1 Wohnen-Essen	1,00			1,00	44,01	1,00		1,00	1,00	A	44,01	0,00	0,00			
2 Küche	1,00			1,00	9,88	1,00		1,00	1,00	A	9,88	0,00	0,00			
3 Kind	1,00			1,00	14,17	1,00		1,00	1,00	A	14,17	0,00	0,00			
4 Eltern	1,00			1,00	17,00	1,00		1,00	1,00	A	17,00	0,00	0,00			
5 Jagdzimmer	1,00			1,00	15,90	1,00		1,00	1,00	A	15,90	0,00	0,00			
6 Arbeitszimmer	1,00			1,00	8,73	1,00		1,00	1,00	A	8,73	0,00	0,00			
7 Bad/WC/Dusche	1,00			1,00	11,10	1,00		1,00	1,00	A	11,10	0,00	0,00			
8 Flur	1,00			1,00	11,92	1,00		1,00	1,00	A	11,92	0,00	0,00			
9 HWR	1,00			1,00	4,59	1,00		1,00	1,00	A	4,59	0,00	0,00			
10 Terrasse	1,00			1,00	15,00	0,25		1,00	0,25	A	3,75	0,00	0,00			
11 Untergeschoß	1,00			1,00	0,00	1,00		1,00	1,00	A	0,00	0,00	0,00			
12 Zimmer I	1,00			1,00	12,38	1,00		1,00	1,00	C	0,00	0,00	12,38			
13 Zimmer II	1,00			1,00	10,94	1,00		1,00	1,00	C	0,00	0,00	10,94			
14 DU-WC	1,00			1,00	2,52	1,00		1,00	1,00	C	0,00	0,00	2,52			
15 Flur	1,00			1,00	19,52	1,00		1,00	1,00	C	0,00	0,00	19,52			
16	1,00			1,00	0,00	1,00		1,00	1,00	C	0,00	0,00	0,00			
Summen A,B,C											141,05	0,00	45,36	186,41	qm	
Summe Wohnfläche A											rd.	141,00	qm			
Summe Wohnfläche C											rd.	45,00	qm			
Summe Wohnfläche A u. C											rd.	186	qm			

G-Guldental 26-01-2026

Diplom Ingenieur TU Bernd Meuthen

AZ: GF-Geschoßfläche-2026

Gebäude: Einfamilienhaus in Reiffelbach

Die Berechnung erfolgt auf der Grundlage von

X Bauzeichnungen

X Aufmaß

X Rohbau

lfd. Nr.	Geschoss/Grundrißebene	(±/-) Nr.	faktor / Sonderform	Länge			Summe Länge			Breite			Summe Breite			Bereich h	Summe (m²)			faktor / Sonderform	Bruttogrundfläche-BR					Erläuterung
				L1	L2	Faktor	B1	B2	Faktor	Bereich A	Bereich B	Bereich C	KG	EG	1.OG		DG	?	Bereich A		Bereich B	Bereich C				
1	Einfamilienhaus		1,00	16,00		1,00	16,00	9,00		1,00	9,00	A	144,00	0,00	0,00	1,00	1	1				288,00	0,00	0,00		
2	plus		1,00	6,25		1,00	6,25	4,00		1,00	4,00	A	25,00	0,00	0,00	1,00	1	1				50,00	0,00	0,00		
3			1,00			1,00	0,00			1,00	0,00	A	0,00	0,00	0,00	1,00						0,00	0,00	0,00		
4	Garage		1,00	7,00		1,00	7,00	3,00		1,00	3,00	C	0,00	0,00	21,00	1,00	1					0,00	0,00	21,00		
5	Gartengeräte (auf Garage)		1,00	7,00		1,00	7,00	3,00		1,00	3,00	C	0,00	0,00	21,00	1,00		1				0,00	0,00	21,00		
6			1,00			1,00	0,00			1,00	0,00	C	0,00	0,00	0,00	1,00						0,00	0,00	0,00		
Einzelsumme																					338,00	0,00	42,00	380,00		
Summe A+B																					338,00			qm		
Summe A																					rd.	338	qm			
Summe C																					rd.	42	qm			
Summe A+B																					rd.		qm			

G-Guldental, 26.01.2026
Diplom Ingenieur TU Bernd Meuthen

G-Guldental, 26.01.2026

Diplom Ingenieur TU Bernd Meuthen

AZ: GF-Geschoßfläche-2026

Gebäude: Einfamilienhaus in Reiffelbach

Die Berechnung erfolgt auf der Grundlage von

X

Bauzeichnungen

X

Aufmaß

X

Rohbau

Ird. Nr.	Geschoss/Grundrißebene	(+/-) Nr.	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)			Breite (m)			Bereich	Fläche (m²)			Raumfaktor / Sonderform						Bruttogrundfläche-BGF qm			Erläuterung
				L1	L2	Faktor	B1	B2	Faktor		Bereich A	Bereich B	Bereich C		KG	EG	1.OG	DG	?	Bereich A	Bereich B	Bereich C	

1	Einfamilienhaus		1,00	16,00		1,00	16,00	9,00		1,00	9,00	A	144,00	0,00	0,00	1,00	1	1					288,00	0,00	0,00	
2	plus		1,00	6,25		1,00	6,25	4,00		1,00	4,00	A	25,00	0,00	0,00	1,00	1	1					50,00	0,00	0,00	
3	Garage		1,00	7,00		1,00	7,00	3,00		1,00	3,00	C	0,00	0,00	21,00	1,00	1					0,00	0,00	21,00		
4	Gartengeräte (auf Garage)		1,00	7,00		1,00	7,00	3,00		1,00	3,00	C	0,00	0,00	21,00	1,00		1				0,00	0,00	21,00		

Einzelsumme 338,00 0,00 42,00 380,00
Summe A+B 338,00 qm

Summe A rd. 338 qm
Summe C 1 rd. 42 qm
Summe A+B rd. qm

G-Guldental, 26.01.2026

Diplom Ingenieur TU Bernd Meuthen

Berechnung der Wohnflächen

Die Berechnung erfolgt auf der Grundlage von

AZ: Wendel02.Reiffelbach

X

Bauzeichnungen

Wohnfläche/EG												A	B	C	A+B+C	
1	Wohnen-Essen		1,00			1,00	44,01	1,00	1,00	1,00	A	44,01	0,00	0,00		
2	Küche		1,00			1,00	9,88	1,00	1,00	1,00	A	9,88	0,00	0,00		
3	Kind		1,00			1,00	14,17	1,00	1,00	1,00	A	14,17	0,00	0,00		
4	Eltern		1,00			1,00	17,00	1,00	1,00	1,00	A	17,00	0,00	0,00		
5	Jagdzimmer		1,00			1,00	15,90	1,00	1,00	1,00	A	15,90	0,00	0,00		
6	Arbeitszimmer		1,00			1,00	8,73	1,00	1,00	1,00	A	8,73	0,00	0,00		
7	Bad/WC/Dusche		1,00			1,00	11,10	1,00	1,00	1,00	A	11,10	0,00	0,00		
8	Flur		1,00			1,00	11,92	1,00	1,00	1,00	A	11,92	0,00	0,00		
9	HWR		1,00			1,00	4,59	1,00	1,00	1,00	A	4,59	0,00	0,00		
10	Terrasse		1,00			1,00	15,00	0,25	1,00	0,25	A	3,75	0,00	0,00		
11	Untergeschoß		1,00			1,00	0,00	1,00	1,00	1,00	A	0,00	0,00	0,00		
12	Zimmer I		1,00			1,00	12,38	1,00	1,00	1,00	C	0,00	0,00	12,38		
13	Zimmer II		1,00			1,00	10,94	1,00	1,00	1,00	C	0,00	0,00	10,94		
14	DU-WC		1,00			1,00	2,52	1,00	1,00	1,00	C	0,00	0,00	2,52		
15	Flur		1,00			1,00	19,52	1,00	1,00	1,00	C	0,00	0,00	19,52		
16			1,00			1,00	0,00	1,00	1,00	1,00	C	0,00	0,00	0,00		

Summen A,B,C 141,05 0,00 45,36 186,41 qm

Summe Wohnfläche A rd. 141,00 qm

Summe Wohnfläche C rd. 45,00 qm

Summe Wohnfläche A u. C rd. 186 qm

G-Guldental 26-01-2026

Diplom Ingenieur TU Bernd Meuthen



Straßenansicht



Zufahrt zur Garage



Südansicht



Nord-Westansicht



hundezwinger am 10.10.2025

Der Hundezwinger ist zwischen dem
1. Ortstermin am 10.10.2025 und dem 2. Ortstermin
am 23. Januar 2026 abgebaut worden.

Flur

Schrank

Wohnzimmer

Büro

Nebenraum

Wohnzimmer

EBzimmer

Flur

Schrank

Wohnzimmer

Büro

Nebenraum

Wohnzimmer

EBzimmer

Flur

Schrank

Wohnzimmer

Büro

Nebenraum

Wohnzimmer

EBzimmer



Straßenansicht



Zufahrt zur Garage



Südansicht



Nord-Westansicht



Hundezwinger am 10.10.2025

Die Hundezwinger sind zwischen dem 1. Ortstermin am 10.10.2025 und dem 2. Ortstermin am 23. Januar 2026 abgebaut worden.

Kachelofen

Wohnzimmerschrank

Wandregale

Küche

Vorratsschrank

Kücheneinrichtung

Zwischenflur

Esszimmer



Schadhaftes Regenfallrohr

Geschirrschrank

Müll

Küchenarbeitsplatte
mit Abwasch



überdeckter Freisitz



überdeckter Freisitz



Hangbepflanzung



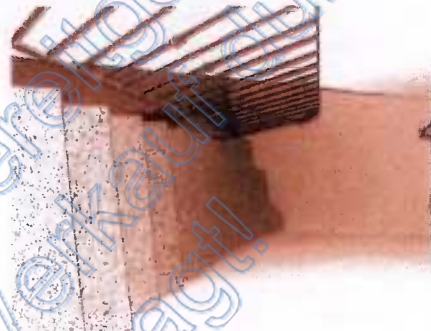
Nordansicht



Straßenansicht



Müll-Lagerplatz-Hausmüll



Treppe UG in EG



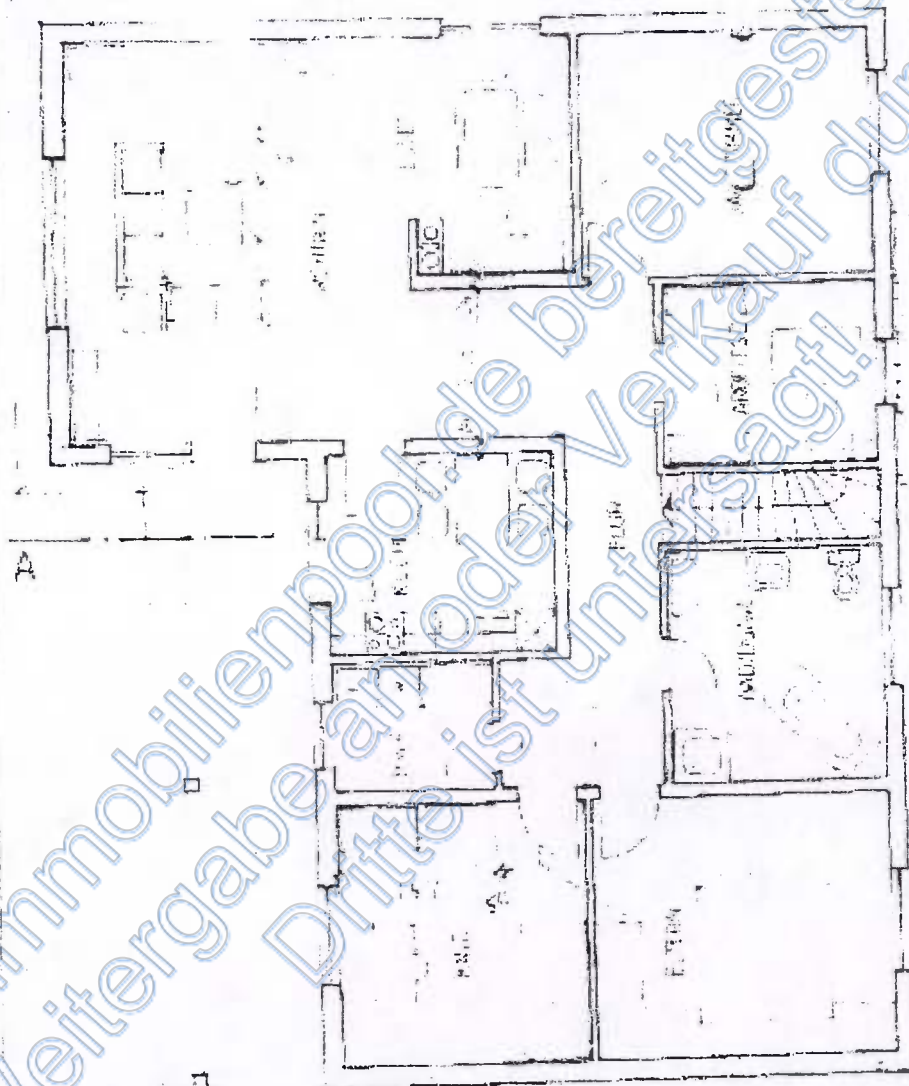
Hausmüll

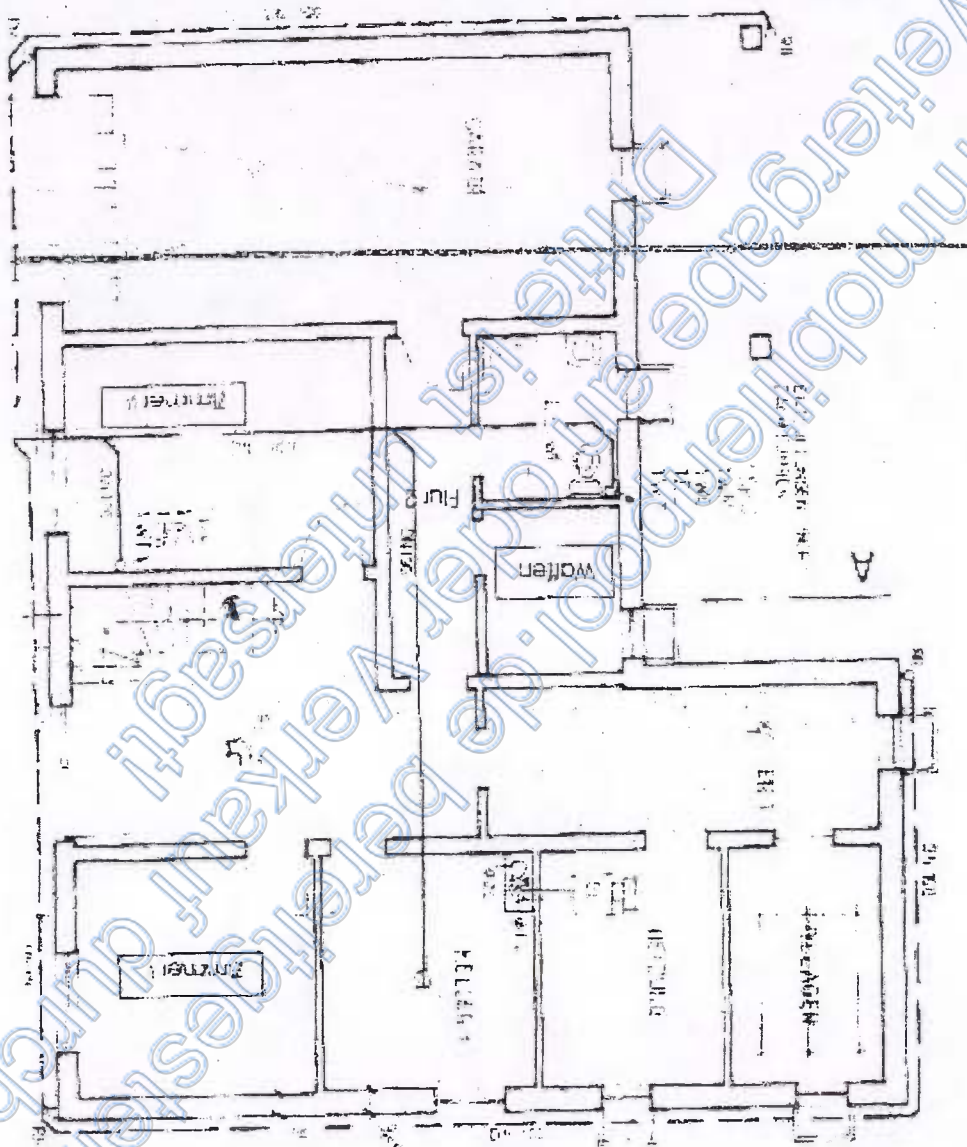


Gartenansicht

Gebäudegrundrisse
ohne Maßstab

Grundriss Erdgeschoss





Grundriss Erdgeschoss