

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!**

# GUTACHTER BACH & BARZ

Sachverständige für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken

## Zentrale:

Friedrichstraße 8, 55543 Bad Kreuznach  
Tel. 0671 / 6 14 34  
Fax: 0671 / 7 40 16

## Niederlassung:

Bahnhofstraße 18, 65185 Wiesbaden  
Tel. 0611 / 360 580 90  
Fax: 0611 / 360 580 91

Internet: [www.gutachter.net](http://www.gutachter.net)  
E-Mail: [info@gutachter.net](mailto:info@gutachter.net)

## Sachverständige

**Karl Bach**  
öffentlich bestellt und vereidigt  
durch die IHK zu Koblenz  
Gesellschafter bis 02.01.2016  
sodann als freier Mitarbeiter

**Michael Barz**  
öffentlich bestellt und vereidigt  
durch die IHK zu Koblenz  
HypZert S – Immobiliengutachter  
HypZert für Standardobjekte  
nach DIN EN ISO/IEC 17024  
Chartered Member (MRICS)  
Recognised European Valuer (REV)

Ehrenamtliches Mitglied im  
Gutachterausschuss  
"Rheinessen-Nahe" des Landes- und  
Vermessungsamtes Rheinland-Pfalz



## Angestellte Sachverständige

**Paulina Barz**  
HypZert F – Immobiliengutachterin  
HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke  
nach DIN EN ISO/IEC 17024  
Dipl.-Sachverständige für die  
Bewertung von bebauten und  
unbebauten Grundstücken,  
Mieten und Pachten (DIA)  
Immobilienfachwirtin (IHK)

Ehrenamtliches Mitglied im  
Gutachterausschuss  
"Rheinessen-Nahe" des Landes- und  
Vermessungsamtes Rheinland-Pfalz

**Susanne Verhoeven**  
Gemäß ISO/IEC 17024 zertifizierte  
Sachverständige für  
Immobilienbewertung,  
ZIS Sprengnetter Zert (S)

**Luisa Mackeprang**  
HypZert S – Immobiliengutachterin  
HypZert für Standardobjekte  
nach DIN EN ISO/IEC 17024  
Bachelor of Arts – Internationales  
Immobilienmanagement

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

für das mit einem

**Einfamilienhaus bebaute Grundstück**

**in 55545 Bad Kreuznach, Maler-Müller-Str. 38**

**und das separate Grundstück in 55545 Bad Kreuznach, Geibstraße**



**Az. 25-074**

**AZ AG: 35 K 7/25**

# GUTACHTER BACH & BARZ

Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

## Zentrale:

Friedrichstraße 8, 55543 Bad Kreuznach  
Tel. 0671 / 6 14 34  
Fax: 0671 / 7 40 16

## Niederlassung:

Bahnhofstraße 18, 65185 Wiesbaden  
Tel. 0611 / 360 580 90  
Fax: 0611 / 360 580 91

Internet: [www.gutachter.net](http://www.gutachter.net)  
E-Mail: [info@gutachter.net](mailto:info@gutachter.net)

## Sachverständige

Karl J. Bach  
öffentlich bestellt und vereidigt  
durch die IHK zu Koblenz  
Gesellschafter bis 02.01.2018  
sodann als freier Mitarbeiter

Michael Barz  
öffentlich bestellt und vereidigt  
durch die IHK zu Koblenz  
HypZert S – Immobiliengutachter  
HypZert für Standardobjekte  
nach DIN EN ISO/IEC 17024  
Chartered Member (MRICS)  
Recognised European Valuer (REV)

Ehrenamtliches Mitglied im  
Gutachterausschuss  
"Rheinhesse-Nahe" des Landes- und  
Vermessungsamtes Rheinland-Pfalz



## Angestellte Sachverständige

Pauline Barz  
HypZert F – Immobiliengutachterin  
HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke  
nach DIN EN ISO/IEC 17024  
Dipl.-Sachverständige für die  
Bewertung von bebauten und  
unbebauten Grundstücken,  
Mieten und Pachten (DIA)  
Immobilienfachwirtin (IHK)

Ehrenamtliches Mitglied im  
Gutachterausschuss  
"Rheinhesse-Nahe" des Landes- und  
Vermessungsamtes Rheinland-Pfalz

Susanne Verhoeven  
Gemäß ISO/IEC 17024 zertifizierte  
Sachverständige für  
Immobilienbewertung,  
ZIS Sprengnetzer Zert (S)

Luisa Mackeprang  
HypZert S – Immobiliengutachterin  
HypZert für Standardobjekte  
nach DIN EN ISO/IEC 17024  
Bachelor of Arts – Internationales  
Immobilienmanagement

Datum: 09.09.2025

Az.: 25-074

AZ AG: 35 K 7/25

## GUTACHTEN

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

**Einfamilienhaus bebaute Grundstück  
in 55545 Bad Kreuznach, Maler-Müller-Str. 38  
und das separate Grundstück in 55545 Bad Kreuznach, Geibstraße**

Grundbuch Bad Kreuznach  
Gemarkung Bad Kreuznach

Blatt 16668  
Flur 18

lfd. Nr. 1 + 2  
Flurstücke 62/2 + 62/4

Der Verkehrswert der Grundstücke wurde zum Stichtag  
12.06.2025 wie folgt ermittelt:

**TG I – Hausgrundstück, Flurstück 62/2** rd. **457.000,00 €**  
**TG II – separate Zuwegung, Flurstück 62/4** rd. **16.000,00 €**

Nachrichtlich und im Verkehrswert nicht berücksichtigt:

Abt. II, lfd. Nr. 1:	Flurstück 62/2	Grunddienstbarkeit (Abwasserkanal-/Leitungsrecht)	Wertnachteil 500,00 €
Abt. II, lfd. Nr. 2:	Flurstück 62/4	Grunddienstbarkeit (Untersagung Errichtung Baulichkeiten)	Wertnachteil 500,00 €

Ausfertigung Nr.

1

2

3

Die Gutachten 1 - 3 bestehen jeweils aus insgesamt 77 Seiten inkl. Anlagen. Eine Ausfertigung ist für meine Unterlagen.  
Dieses Dokument enthält 109.661 Zeichen+ Kopfzeilen + Zeichen aus Anlagen inkl. Grafiken = gesamt 155.799 Zeichen.

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben</b> .....	<b>4</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	6
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung</b> .....	<b>6</b>
2.1	Lage.....	6
2.1.1	Großräumige Lage.....	6
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	8
2.2	Gestalt und Form.....	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	8
2.4	Privatrechtliche Situation.....	9
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	10
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	10
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	10
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	11
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	11
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	12
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	12
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b> .....	<b>13</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	13
3.2	Einfamilienhaus.....	14
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	14
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	15
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	15
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	16
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	16
3.2.5.1	Kellerbereich.....	16
3.2.5.2	Wohnbereich.....	17
3.2.5.3	Speicher im Dachgeschoss.....	18
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	19
3.3	Außenanlagen.....	22
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts</b> .....	<b>24</b>
4.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke.....	24
4.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück Hausgrundstück.....	24
4.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	25
4.2.2	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hausgrundstück“.....	26
4.2.3	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	28
4.2.4	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hausgrundstück“.....	29
4.2.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	29
4.2.4.2	Sachwertberechnung.....	30
4.2.5	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	31
4.2.6	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hausgrundstück“.....	40
4.2.6.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	40
4.2.6.2	Ertragswertberechnung.....	41
4.2.7	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	42
4.2.7.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	46
4.2.8	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Fußweg“.....	47
4.2.9	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Fußweg“.....	50
4.2.10	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung.....	50
4.2.11	Wert des Teilgrundstücks Hausgrundstück.....	51

4.3	Wertermittlung für das Teilgrundstück Verkehrsfläche .....	52
4.3.1	Verfahrenswahl mit Begründung .....	52
4.3.2	Bodenwertermittlung .....	53
4.3.2.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	56
4.3.3	Vergleichswertermittlung .....	57
4.3.4	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung .....	57
4.3.5	Wert des Teilgrundstücks Verkehrsfläche .....	58
4.4	Zusammenstellung der Verkehrswerte .....	59
<b>5</b>	<b>Urheberschutz, Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>60</b>
5.1	Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung .....	60
5.2	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	61
5.3	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	62
5.4	Verwendete fachspezifische Software .....	62
5.5	Verzeichnis der Anlagen .....	62

### Gender-Hinweis

Zur besseren Lesbarkeit wird in dieser Verkehrswertermittlung das generische Maskulinum („der Sachverständige“) verwendet. Die in dieser Arbeit verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich – sofern nicht anders kenntlich gemacht – auf alle Geschlechter.

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 und separate Zuwegung
Objektadresse:	Maler-Müller-Str. 38 und Geibstraße, D-55545 Bad Kreuznach
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Bad Kreuznach, Blatt 16668, lfd. Nr. 2; Grundbuch von Bad Kreuznach, Blatt 16668, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Bad Kreuznach, Flur 18, Flurstück 62/4, Fläche 151 m <sup>2</sup> ; Gemarkung Bad Kreuznach, Flur 18, Flurstück 62/2, Fläche 764 m <sup>2</sup>

### 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Auftraggeber:	Amtsgericht Bad Kreuznach, John-F.-Kennedy-Straße 17, 55543 Bad Kreuznach
Auftrag:	AZ 35 K 7/25, Auftragschreiben vom 26.03.2025  Im Zwangsversteigerungsverfahren 1. Volksbank Rhein-Nahe-Hunsrück eG 2. Heidenheimer Volksbank eG gegen  als Nachlasspfleger des Verstorbenen
Gerichtsbeschluss:	Gem. Beschluss des Amtsgerichts Bad Kreuznach vom 25.03.2025 ist zur Vorbereitung des Versteigerungstermins der Verkehrswert der Beschlagnahmeobjekte zu schätzen.
Ortstermin:	Zu dem Ortstermin am 12.06.2025 wurden die Prozessparteien durch Schreiben vom 20.05.2025 fristgerecht eingeladen.
Wertermittlungstichtag:	12.06.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	12.06.2025 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Mieter des Anwesens und die Sachverständige Susanne Verhoeven in Vertretung des kurzfristig erkrankten Sachverständigen Michael Barz
Umfang der Besichtigung etc.:	Das Objekt wurde von innen und außen besichtigt.
Eigentümer lt. Grundbuch:	(verstorben)

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 06.02.2025

Von den Parteien wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Verkaufsexposé „von Poll Immobilien“ vermutlich aus dem Jahr 2016
- Bauschein und Nachtrag aus 1955/1956 inkl. Grundrissen, Schnitt und Baubeschreibung
- Verkaufswertermittlung vom 14.06.2010
- Mietvertrag und Auskunft zur aktuellen Miete

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug vom 18.08.2025
- Berechnung der Wohn- und Nutzflächen auf Basis der vorliegenden teilbemaßten Grundrisse
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Auskunft zur Bebauung
- Auskunft über Erschließungskosten
- Auskunft aus dem Sprengnetter Marktdatenshop zur marktüblichen Miete
- Research-Paket aus dem on-geo Marktdatenportal
- Mietspiegel der Stadt Bad Kreuznach Stand 2023

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von

Durch den Mitarbeiter wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern
- Beschaffung der erforderlichen Unterlagen

Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

Zubehör im Sinne der §§ 97, 98 BGB war nicht vorhanden. Die baulichen Anlagen waren am Ortstermin nicht geräumt. Wände und Fußböden der Geschosse konnten dementsprechend vom Sachverständigen nicht vollständig in Augenschein genommen werden. In diesen Bereichen können Mängel & Schäden nicht ausgeschlossen werden. Hinweise auf mögliche weitere Mängel wurden nicht bekannt. Der Sachverständige geht in diesen verstellten Bereichen davon aus, dass keine weiteren Mängel & Schäden vorhanden sind.

### 1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Die Mieter/Bewohner gestatteten dem Sachverständigen die Anfertigung von Innenaufnahmen zu Bewertungszwecken. Die Erlaubnis zur Nutzung der Innenaufnahmen im Gutachten wurde mit Ausnahme einiger Fotos zur Dokumentation der Technik bzw. diverser Schäden nicht erteilt. Entsprechend werden von den Ausnahmen abgesehen lediglich Außenaufnahmen im Gutachten verwendet.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Landkreis Bad Kreuznach
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Bad Kreuznach (ca. 54.000 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Bad Kreuznach (ca. 3 km entfernt)  <u>Landeshauptstadt:</u> Mainz (ca. 42 km entfernt)  <u>Bundesstraßen:</u> B41 / B48 (ca. 1,5/0,5 km entfernt)  <u>Autobahnzufahrt:</u> A61 AS Gensingen (ca. 10 km entfernt)  <u>Bahnhof:</u> Bad Kreuznach (ca. 2 km entfernt)  <u>Flughafen:</u> Hahn und Frankfurt (ca. 60/70 km entfernt)

Grundstücksmarkt / Attraktivität der Gemeinde:

Bad Kreuznach ist Kurstadt und Sitz der Kreisverwaltung des Landkreises Bad Kreuznach und hat rd. 53.000 Einwohner. Sie ist gemäß Landesplanung als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums ausgewiesen.

Bad Kreuznach liegt zwischen Hunsrück, Rheinhessen und Nordpfälzer Bergland etwa 14 km südwestlich von Bingen. Die Landeshauptstadt Mainz ist ca. 30 km entfernt. Bad Kreuznach liegt an der Einmündung des Ellerbachs in den Unterlauf der Nahe. Neben der Kernstadt verfügt Bad Kreuznach über die vier eher ländlich geprägten Stadtteile Bosenheim, Ippenheim, Planig und Winzenheim sowie den 2014 eingegliederten Stadtteil Bad Münster am Stein-Ebernburg mit zahlreichen Kureinrichtungen. Der Bahnhof Bad Kreuznach bietet eine gute Anbindung an die Regionen Mainz/Frankfurt, Bingen/Koblenz/Köln und Idar-Oberstein/Kaiserslautern/Saarbrücken. Das Stadt- und Regionalbusnetz sorgt zudem für eine gute Anbindung an die Stadtteile und die umliegenden Gemeinden und Regionen.

Die rd. 10 km entfernte Anschlussstelle der A61 verbindet Bad Kreuznach neben dem Rhein-Main-Gebiet (Mainz/Wiesbaden/Frankfurt) in südlicher Richtung mit den Regionen Alzey/Worms/Ludwigshafen sowie in Richtung Bingen, Koblenz und Köln.

In dem attraktiven Wohn- und Gewerbestandort mit zahlreichen Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten sind rd. 1.600 Betriebe angesiedelt und bieten rd. 28.000 Arbeitsplätze, die zu großen Teilen durch Pendler besetzt sind. Die Umgebung ist erheblich geprägt vom Weinbau. Bad Kreuznach ist die größte Weinbaugemeinde im Gebiet Nahe.

Der Landesgrundstücksmarktbericht weist Bad Kreuznach als Marktsegment 5 aus. Die Kaufpreise für Wohnimmobilien haben sich in den letzten Jahren beständig nach oben entwickelt. Im 4. Quartal 2022 kam es bundesweit zu einem spürbaren Einbruch der Kaufpreise, auch bedingt durch die wirtschaftliche Entwicklung, die geplanten energetischen Anforderungen und den Ukraine-Krieg in Verbindung mit der teils hohen Inflation. Die seither beständig steigenden Kaufpreise haben das Niveau von vor dem Preiseinbruch noch nicht wieder erreicht.

Die Maler-Müller-Straße und die Gelbstraße sind ruhige Wohnstraßen in einem Reinen Wohngebiet (WR) im nördlichen Teil der Stadt in teils starker Hanglage. Das Wohngebiet ist überwiegend durch 2-geschossige Einzelhaus und tlw. Reihenhausbauung geprägt und wie in derartigen Gebieten üblich mit zahlreichen Grünflächen und Anpflanzungen auf den jeweiligen Grundstücken durchsetzt.

Neben den hochpreisigen Lagen rund um das Kurgebiet mit Bodenrichtwerten von mehr als 800 € bieten auch die überwiegend am Stadtrand gelegenen Wohngebiete attraktiven Wohnraum.

(Quelle u.a. Wikipedia)

Von immobilienpool.de  
Weitergabe an  
Dritter ist untersagt!

### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsrand-Nähe; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 3 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; gute Wohnlage,  <u>Kindergarten und Schulen:</u> Kindergarten und Grundschule in Bad Kreuznach weiterführende Schulen in Bad Kreuznach
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend offene, 2geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	starke Hanglage; Garten mit Nord- und Südausrichtung

### 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Teilgrundstück 1 – Hausgrundstück, Flurstück 62/2</u> Straßenfront: ca. 3 m; mittlere Tiefe: ca. 29 m (zzgl. Fußweg); Grundstücksgröße: insgesamt 764,00 m <sup>2</sup> ; Bemerkungen: unregelmäßige Grundstücksform  <u>Teilgrundstück 2 – Zufahrt Geibstraße, Flurstück 62/4</u> Straßenfront: ca. 6,50 m; mittlere Tiefe: ca. 44 m; Grundstücksgröße: insgesamt 151,00 m <sup>2</sup> ; Bemerkungen: unregelmäßige Grundstücksform
-------------------	--

### 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart und -ausbau:	<u>Maler-Müller-Straße:</u> Wohnstraße mit mäßigem Verkehr, voll erschlossen, Gehwege beidseitig vorhanden, Parkstreifen vorhanden,  <u>Geibstraße:</u> Wohnstraße mit mäßigem Verkehr, voll erschlossen, Gehwege beidseitig vorhanden, einseitig sehr schmal, Parkstreifen vorhanden,
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss, SAT-TV-Anschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch Mauer, Zaun, Hecken, Tor

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): gewachsener, normal tragfähiger Baugrund,

Altlasten:

Altlasten sind Ablagerungen und Altstandorte, sofern von ihnen Gefährdung für die Umwelt, insbesondere die menschliche Gesundheit ausgehen oder zu erwarten sind. Auch Neulasten sind bei der Verkehrswertermittlung zu berücksichtigen. Es handelt sich dabei um die nach Inkrafttreten des AbfG (1.6.1972) abgelagerten Abfälle, sie stehen unter den Regelungen des LabfG, soweit es sich um Abfälle i. S. dieses Rechts handelt (Schink in DVBl. 1986, 161, Kothe in ZRP 1987, 399).

Alt- und Neulasten sind nach Befragung am Ortstermin nicht bekannt. Auftragsgemäß erfolgte keine Bodenuntersuchung und es wird von „alt- und neulastfreiem Zustand“ ausgegangen.

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 Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 06.02.2025 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Bad Kreuznach, Blatt 16668, folgende Eintragungen (vgl. Anlage):

lfd. Nr. 1: Grunddienstbarkeit – Abwasser-/Kanalleitungsrecht zu Lasten Flurstück: 62/2 (Hausgrundstück)  
begünstigtes Flurstück: 62/5 (Geibstraße 5)

Gemäß Bewilligung erlischt die Grunddienstbarkeit, sobald der derzeitige Eigentümer des belasteten Grundstücks oder seine Erben das Eigentum an dem belasteten Grundstück an einen Dritten übertragen. Seit Eintragung der Grunddienstbarkeit im Jahr 1955 kam es zu mehrfachen Eigentümerwechseln. Entsprechend unterstellt der Sachverständige, dass die Belastung erloschen ist. Es wird für die mögliche Bereinigung/Korrektur des Grundbuchs ein Ansatz/Wertnachteil von 500,00 € berücksichtigt.

lfd. Nr. 2: Grunddienstbarkeit – Verzicht Errichtung Baulichkeiten, zu Lasten Flurstück: 62/4 (Zuwegung)

Gemäß Bewilligung verpflichtet sich der Käufer/Eigentümer des belasteten Grundstücks, auf dem belasteten Grundstück keine Baulichkeiten zu errichten. Aufgrund der Breite von rd. 3 m ist die Errichtung einer baulichen Anlage ohnehin nur stark eingeschränkt möglich. Nach sachverständiger Einschätzung hat die mit der Belastung

einhergehende Nutzungseinschränkung keinen wesentlichen Werteeinfluss für das belastete Grundstück. Für die möglichen Vorbehalte von Interessenten bei bestehenden Belastungen in Abt. II des Grundbuchs wird ein Ansatz/Wertnachteil in Höhe von 500,00 € berücksichtigt.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Herrschvermerke:

nicht eingetragen

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Befragung im Ortstermin nicht bekannt. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 02.05.2025 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nach der Denkmalliste im Internet nicht. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen angestellt.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) 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.

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung: Das Teilgrundstück 2 – Zuwegung – Flurstück 62/4 liegt im Bereich einer Gestaltungssatzung. Die „Satzung über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, der bebauten Grundstücke und Einfriedungen im Bereich der Geibstraße“ vom 12.04.1985 trifft Festsetzungen zur äußeren Gestaltung, insbesondere im Bereich des Daches, sowie zu Einfriedungen und Böschungen. Nach sachverständiger Einschätzung besteht für das betroffene Flurstück kein (wesentlicher) Werteeinfluss.

Bodenordnungsverfahren: Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

### 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. 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 schriftlich erkundet.

## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

## 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das zu bewertende Anwesen besteht aus zwei eigenständigen Grundstücken, die im Rahmen der Bewertung als Teilgrundstücke behandelt werden. Sie bilden eine wirtschaftliche Einheit.

Das Teilgrundstück 1 – Hausgrundstück ist mit dem Wohnhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung) und unmittelbar durch einen schmalen Fußweg/Treppe über die Maler-Müller-Straße erschlossen. Auf dem Teilgrundstück befinden sich keine Stellplätze. Standardmäßig erfolgt die Abfuhr der Mülltonnen über die Maler-Müller-Straße. Die Mieter haben mit dem Entsorger vereinbart, dass die Entsorgung aktuell über die Geibstraße erfolgt.

Das Teilgrundstück 2 – Zufahrt ist unbebaut und bildet eine zusätzliche Erschließung zur Geibstraße. Auf diesem Grundstück mit einer Gesamtlänge von mehr als 40 m und einer Breite von rd. 3 m können mehrere PKW hintereinander geparkt werden.

Das Bewertungsobjekt ist unbefristet vermietet. Neben den Wohnräumen wurden im Rahmen des Einfamilienhaus-Mietvertrags auch zwei Stellplätze mitvermietet. Der Mietvertrag erstreckt sich somit auch auf das separate Teilgrundstück 2, da nur hier Stellplätze existieren. Der Mietvertrag trat am 01.04.2017 in Kraft. Nach Auskunft des Zwangsverwalters wurde die Miete seither nicht angepasst.

Von Immobilienpooling oder  
Weitergabe an oder  
Dritte ist untersagt!

### **3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**

#### **3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung**

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

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Insbesondere wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschosdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen. Eine Austausch-/Nachrüstpflicht ist nicht gegeben.

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

## 3.2 Einfamilienhaus

### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Fotodokumentation:



Gebäudeart:

Einfamilienhaus mit versetzten Ebenen (Split-Level);  
1-2 geschossig (aufgrund Hanglage);  
unterkellert;  
ausgebautes Dachgeschoss;  
freistehend  
Der Dachraum ist nicht zu Wohnzwecken ausgebaut

Baujahr:

1955 lt. vorliegenden Unterlagen

Modernisierung:

2001 Heizkesselanlage,  
2001 überwiegend Tausch der Fenster,  
2016/2017 tlw. Erneuerung der Bodenbeläge,

Datum unbekannt:

Dämmung der obersten Geschosdecke,  
Bäder modernisiert (vermutl. zwischen 1990-2010),

Energieeffizienz:

Energieausweis liegt nicht vor

Barrierefreiheit:

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

Außenansicht: insgesamt verputzt und gestrichen;  
Sockel Klinker, tlw. überstrichen,

### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Das Gebäude bietet keine klare Trennung zwischen Wohnräumen in Erd- und Nutzräumen im Kellergeschoss. Auf jeder Etage befinden sich zwei versetzte Ebenen. Der Ansatz der Räume als Wohn-/Nutzfläche kann der Flächenaufstellung entnommen werden (vgl. Anlagen).

Level 1: Kellerflur, Heizungskeller

Level 2: Eingangsbereich/Diele, Kellerflure, Abstell-/Kellerraum, Waschküche,

Level 3: Werkstatt/Keller mit Vorraum und Ausgang zum Garten; Wohnraum, Flur, Terrasse

Level 4: Flur, Küche inkl. Esszimmer und Speisekammer, WC

Level 5: 2 Schlafzimmer, Balkon, Flur, Badezimmer, Duschbad,

Level 6: 2 Schlafzimmer, Flur

Level 7/8: Dachraum/Speicher

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

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente: Beton

Keller-/Umfassungs- und Innenwände: Mauerwerk

Geschossdecken: Massivdecken lt. Baubeschreibung

Treppen: Geschosstreppe:  
Stahlbeton mit Fliesen

Hauseingang(sbereich): Eingangstür aus Metall/Kunststoff  
Dachüberstand, Zugang über Sockel mit defektem Podest

Dach: Dachkonstruktion:  
Holzdach mit Aufbauten (Gaube)

Dachform:  
Sattel- oder Giebeldach

Dacheindeckung:  
Tonziegel bzw. Dachstein (Beton);

Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech;

Die oberste Geschossdecke ist im Sinne des GEG hinreichend gedämmt. Für die Schrägen im Bereich der Wohnfläche wird unterstellt, dass eine hinreichende Dämmung vorhanden ist. Hiervon abweichende Zustände sind zusätzlich am Wert zu berücksichtigen.

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung; Zählerschrank, Kippsicherungen,
Heizung:	Öl-Zentralheizung als Pumpenheizung, Baujahr 2001; Niedertemperatur-Heizkessel; Isiver-Steuerung, Riello Gulliver Brenner, Justus Heizkessel Modell Compo NG330, 4x Kunststoff-Öltanks zu je 750 l, Standard-Flachheizkörper, mit Thermostatventilen
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung (ergänzt durch mieter eigene Installation)

### 3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.2.5.1 Kellerbereich

Fotodokumentation:



Kellerbereich (unterschiedliche Ebenen):	Boden Beton; Fliesen, Wände verputzt; tapeziert; gestrichen; Decken tlw. verputzt/geschalt; Elektrozählerkasten, Heizkesselanlage, Öltanks,
Waschküche:	Anschlüsse für Waschmaschine vorhanden, in diesem Bereich wurde eine Hebeanlage unterstellt, da die Anschlüsse sehr hoch liegen,
Werkstatt/Kellerraum m. Vorraum:	Nebeneingangstür zum Gartenbereich,

### 3.2.5.2 Wohnbereich

Fotodokumentation - Terrasse:



Wohnräume, Flure:	Boden gefliest; Laminat, Wände überwiegend tapeziert und gestrichen; Decken überwiegend tapeziert und gestrichen;
Terrasse:	Boden Betonplatten, Überdachung durch Balkon, Markise
Küche:	Boden gefliest, Wände tapeziert und gestrichen, Spritzschutz, Decke tapeziert und gestrichen, Belichtung/Belüftung über Fenster, Ausgang zum Freisitz, Küchenausstattung nicht Gegenstand der Wertermittlung (im Eigentum der Mieter), Warmwasser über durch Mieter eingebrachtes Untertisch- gerät
Gäste-WC:	Boden gefliest; Wände gefliest bzw. tapeziert und gestrichen, Waschtisch, Hänge-WC, Belichtung/Belüftung über Fenster, Heizleitungen auf Putz, Hier keine Warmwasserversorgung,
Freisitz:	Boden Betonplatten/Verbundpflaster,

Duschbad:	Boden gefliest, Wände gefliest bzw. tapeziert und gestrichen, Dusche mit Punktablauf, Hänge-WC Belichtung/Belüftung über Fenster, Heizkörper,
Badezimmer:	Boden gefliest, Wände gefliest bzw. tapeziert und gestrichen, Decke tapeziert und gestrichen, Doppelwaschtisch (im Eigentum der Mieter), Badewanne, Heizkörper, Belichtung/Belüftung über Fenster, Holzfenster hier mit starken Witterungseinflüssen,
Balkon:	Boden gefliest, Metallgeländer (Höhe unter 0,87 m)
Fenster:	Überwiegend Kunststoff-Isolierglas-Fenster, vereinzelt Holzfenster mit Isolierglas, tlw. mit Sprossen, Wohnraum mit rundem Fenster, Küche mit auskragendem „Blumenfenster“, Fenster überwiegend mit manuellen Rollläden,
Türen:	<u>Hauseingangstür:</u> Tür aus Kunststoff/Metall mit Lichtausschnitten  <u>Innentüren:</u> Einfache bzw. Standard-Innentüren  <u>Balkon-/Terrassentüren</u> Überwiegend Kunststoff-Balkontür-Elemente
sanitäre Installation:	Vermutl. durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstalla- tion,

### 3.2.5.3 Speicher im Dachgeschoss

Fotodokumentation:



Speicherraum:	Zugang über einfache Holztreppe, Boden mit Polystyrolplatten belegt, oberste Geschossde- cke somit hinreichend gedämmt, Giebelwände verputzt und gestrichen, Schrägen nicht gedämmt oder verkleidet, Kamin über Dach
---------------	---

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

besondere Bauteile: Eingangsbüberdachung und Eingangsstufe/Podest, Balkon, Terrasse, Markise, Dachaufbau (Gaube)

besondere Einrichtungen: Klimagerät im Elternschlafzimmer

Besonnung und Belichtung: gut

Bauschäden und Baumängel:



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





wirtschaftliche Wertminderungen:

Allgemeinbeurteilung:

siehe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hanglage in zweiter Reihe (in der Bodenwertermittlung berücksichtigt)

Der bauliche Zustand ist insgesamt befriedigend.  
Es wurden diverse Schäden festgestellt.

### 3.3 Außenanlagen

Fotodokumentation:



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



Teilgrundstück 1:

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz,  
Wegebefestigung, Terrasse, Freisitz, Stützmauern,  
Gartenanlagen und Pflanzungen,  
Einfriedung (Mauer, Zaun, Hecken),  
div. Garten-/Hangtreppen,

Teilgrundstück 2:

Metalltor,  
keine wesentliche Befestigung der Zuwegung,

Im Eigentum des Mieters befindliche Außenanlagen (Teilgrundstück 1):

Pool, Holzterrasse unterhalb des Hauses, Unterstand/Pergola oberhalb des Pools, Wassertank

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

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 55545 Bad Kreuznach, Maler-Müller-Str. 38 zum Wertermittlungsstichtag 12.06.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Bad Kreuznach	16668	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Bad Kreuznach	18	62/4	151 m <sup>2</sup>

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Bad Kreuznach	16668	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Bad Kreuznach	18	62/2	764 m <sup>2</sup>

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
Hausgrundstück	Einfamilienhaus	764 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	unbebaut (Zuwegung/Parkplatz)	151 m <sup>2</sup>
Summe der Teilgrundstücksflächen:		915 m <sup>2</sup>

### 4.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück Hausgrundstück

Das (Teil-)Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
Hausgrundstück	Einfamilienhaus	675 m <sup>2</sup>
Fußweg	Garten	89 m <sup>2</sup>
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		764 m <sup>2</sup>

#### 4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig 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 von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- 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.

#### 4.2.2 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hausgrundstück“

##### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (gute Lage) **440,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	§34 BauGB
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Anbauart	=	freistehend
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	700 m <sup>2</sup>
Topografie	=	lageüblich

##### Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	12.06.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WR (reines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 764 m <sup>2</sup> Bewertungsteilbereich = 675 m <sup>2</sup>
Topografie	=	starke Hanglage

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

### Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 12.06.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>440,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	12.06.2025	x 1,050	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	gute Lage	gute Lage	x 1,000	
Anbauart	freistehend	freistehend	x 1,000	
Art der baulichen Nutzung	§34 BauGB	WR (reines Wohngebiet)	x 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 462,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	700	675	x 1,000	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,000	
Vollgeschosse	II		x 1,000	
Bauweise	offen	offen	x 1,000	
Topografie	lageüblich	starke Hanglage	x 0,900	E3
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= <b>415,80 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= <b>415,80 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	x 675 m <sup>2</sup>	
beitragsfreier Bodenwert	= 280.665,00 € <b>rd. 281.000,00 €</b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 12.06.2025 insgesamt **281.000,00 €**.

### **4.2.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung**

#### **E1 – Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Stichtag**

Nach sachverständiger Einschätzung beträgt die Wertsteigerung zum Wertermittlungsstichtag rd. 5 Prozent. Der Anpassungsfaktor wird mit 1,05 in Ansatz gebracht.

#### **E2 – Anpassung an abweichende Grundstücksgröße**

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

Eine Umrechnung von der Grundstücksfläche des Richtwert-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks ist aufgrund der geringen Abweichung nicht erforderlich.

#### **E3 – Anpassung an abweichende Topografie**

Das Richtwertgrundstück ist hinsichtlich der Hanglage nicht eindeutig definiert. Die überwiegende Zahl der Grundstücke in der Richtwertzone ist jedoch mit Häusern in erster Reihe bebaut und von der jeweiligen Erschließungsstraße gut erreichbar. Das Bewertungsgrundstück verfügt über eine Bebauung in zweiter Reihe und ist sowohl von der Maler-Müller-Straße als auch von der Geibstraße nicht direkt anfahrbar. Die Maler-Müller-Straße ist nur über einen Fußweg/Hangtreppe erreichbar, die Zufahrt von der Geibstraße endet ein Stück oberhalb des Wohngebäudes. Zudem handelt es sich bei dieser Zufahrt um ein separates Grundstück, das im Rahmen der Zwangsversteigerung ggf. an einen anderen Eigentümer versteigert wird. Der Nachteil gegenüber der ortsüblichen Bebauung in der Richtwertzone wird mit einem Abschlag von 10% gewürdigt.

Von immobilien.de berechnetes  
Weitergabe an den Verkäufer durch  
Dritte ist untersagt!

#### 4.2.4 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hausgrundstück“

##### 4.2.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

##### **Sachwert-Modell für Ein-/Zweifamilienhäuser gem. LGMB RLP 2025 (Auszug):**

- Weiterverkauf, marktkonforme Nutzungsmöglichkeit, nicht nach WEG geteilt, kein Erbbaurecht
- Spezieller Bodenwert, ungedämpft und an die Zustandsmerkmale und den Wertermittlungsstichtag angepasst
- Grundstücksgröße marktüblich, ggf. bereinigt
- Normalherstellungskosten NHK 2010 nach ImmoWertV 21
- Bezugsmaßstab Wohnwertabhängige Wohnfläche bzw. Brutto-Grundfläche
- Regionalfaktor gem. ImmoWertV21 = 1,00
- Gebäudestandard nach ImmoWertV21,
- Baupreisindex des Stat. Bundesamtes für Wohngebäude, Basisjahr 2010
- Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre
- Restnutzungsdauer nach Punktrastermethode gem. ImmoWertV21
- Lineare Abschreibung
- Außenanlagen nach pauschalisierten Ansätzen oder Einzelansätzen
- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale marktangepasst

#### 4.2.4.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	1.785,00 €/m² WF
Berechnungsbasis		
• Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)	x	160,00 m²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	285.600,00 €
Baupreisindex (BPI) 12.06.2025 (2010 = 100)	x	187,2/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	534.643,20 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	534.643,20 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		27 Jahre
• prozentual		66,25 %
• Faktor	x	0,3375
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	180.442,08 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	4.500,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	184.942,08 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		184.942,08 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	14.795,37 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	199.737,45 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	281.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	480.737,45 €
Sachwertfaktor	x	0,97
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Hausgrundstück“	=	466.315,33 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	18.460,00 €
Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Hausgrundstück“	=	447.855,33 €
	rd.	448.000,00 €

#### 4.2.5 Erläuterung zur Sachwertberechnung

##### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen wurde auf Basis der vorliegenden Grundrisse durch den Sachverständigen 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 (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) 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. Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt

##### 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 „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

**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 %		0,5	0,5		
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,2	0,8		
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
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 %	38,2 %	52,8 %	9,0 %	0,0 %

**Beschreibung der ausgewählten Standardstufen**

<b>Außenwände</b>	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
<b>Dach</b>	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
<b>Fenster und Außentüren</b>	
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)
<b>Innenwände und -türen</b>	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holz zargen
<b>Deckenkonstruktion und Treppen</b>	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
<b>Fußböden</b>	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
<b>Sanitäreinrichtungen</b>	
Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
<b>Heizung</b>	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
<b>Sonstige technische Ausstattung</b>	
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, ausgebauter DG

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² WF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² WF]
1	1.505,00	0,0	0,00
2	1.670,00	38,2	637,94
3	1.920,00	52,8	1.013,76
4	2.310,00	9,0	207,90
5	2.900,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 2,8			= 1.859,60

Die NHK 2010 werden in der Sachwertrichtlinie mit der Dimension „€/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche (BGF)“ veröffentlicht. Die BGF ist jedoch vor allem bei der sachgerechten Anrechnung von Dachgeschossflächen als Bezugsgröße für die NHK problematisch. Viele dieser BGF-spezifischen Probleme sind durch die alternative Anwendung der Wohnfläche als Bezugsgröße gelöst. Darüber hinaus besitzt die Wohnfläche eine größere Marktnähe, da der Markt in Wohnfläche denkt und handelt. Sprengnetter hat daher die NHK 2010 von der Bezugsgröße BGF auf die Bezugsgröße Wohnfläche umgerechnet. Da für die Umrechnung die ursprünglich zu den NHK gehörenden Nutzflächenfaktoren (Verhältnisse BGF/Wohnfläche) verwendet wurden, handelt sich hierbei grundsätzlich immer noch um die „NHK 2010 nach Sachwertrichtlinie“. D. h. unter Verwendung des Maßstabs BGF abgeleitete Sachwertfaktoren können unmittelbar bei der Bewertung auf Grundlage der Wohnfläche modellkonform angesetzt werden (vgl. Sauerborn in [5], Seite 87).

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		1.859,60 €/m <sup>2</sup> WF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter		
• Objektgröße	x	0,960
<b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude</b>	=	<b>1.785,22 €/m<sup>2</sup> WF</b>
	rd.	1.785,00 €/m <sup>2</sup> WF

**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. Ausbauzuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

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 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	Zeitwert
<b>Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)</b>	
Gaube	1.000,00 €
Vordach Eingangsbereich (bereits in den NHK enthalten)	0,00 €
Balkon	1.500,00 €
Vorgesetztes Küchenfenster (kein Wertansatz)	0,00 €
Podest/Eingangsstufe	1.000,00 €
<b>Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung)</b>	
Markisen	500,00 €
Klimagerät Elternschlafzimmer	500,00 €
<b>Summe</b>	<b>4.500,00 €</b>

### **Baupreisindex**

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen.

### **Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. 1.1. 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. Der zuständige Gutachterausschuss hat den Baukostenregionalfaktor im LGMB RLP 2025 mit 1,00 festgesetzt.

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

### **Restnutzungsdauer (§ 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. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das Modell gem. ImmoWertV21 angewendet.

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das 1955 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

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

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	1,0	0,0	Dämmung oberste Geschossdecke
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0	Fenster überwiegend modernisiert
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	0,0	Leitungssysteme tw. modernisiert
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0	Heizungsanlage erneuert
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	0,5	0,0	Bäder modernisiert
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	0,0	Bodenbeläge tw. modernisiert
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0	
Summe		5,5	0,0	

Ausgehend von den 5,5 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 – 1955 = 70 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 70 Jahre =) 10 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 27 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1972.

Von immoWertV 21, Anlage 2, Punktrastermethode, Weitergabe an Dritte ist untersagt!

### Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird gem. LGMB RLP 2025 nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

### 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).

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfswise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Der Ansatz der Außenanlagen erfolgt als prozentuale Schätzung. Der übliche Umfang der Außenanlagen beträgt 5%.

Da der Umfang der Außenanlagen bedingt durch die umfangreiche Hangbefestigung höher ist als üblich, wird ein Umfang der Außenanlagen in Höhe von 8% in Ansatz gebracht.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 8,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (184.942,08 €)	14.795,37 €
Hausanschlüsse (Elektro, Wasser, Kanal) Einfriedung (Mauer, Hecken, Zaun) Hangbefestigung, Terrassierung, Treppen Anpflanzungen, Gartenhäuschen	
Summe	14.795,37 €

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

### **Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln. 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 Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. 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.

Für den örtlichen Grundstücksmarkt wurden bisher keine eigenen Marktanpassungsfaktoren abgeleitet. Deshalb wird in dieser Wertermittlung auf den „**Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025**“, eigenes Datenmaterial, sowie die Marktkenntnisse des Sachverständigen zurückgegriffen.

Lt. LGMB RLP 2025 liegen Kaufpreise für Grundstücke in Regionen mit vergleichbarer Wirtschaftskraft rd. 3 % oberhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d. h. des herstellungskostenorientiert berechneten Sachwerts). Der Umstand der Vermietung wurde mit einem zusätzlichen Abschlag gewürdigt. Unter Zuhilfenahme der im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 angegebenen Formel wird unter Berücksichtigung der baulichen Gestaltung (versetzte Ebenen, Fremdvermietung) und der übrigen wertbeeinflussenden Umstände nach sachverständiger Einschätzung ein Sachwert-Faktor von **0,97** angesetzt.

### **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.

### **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.

### **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). 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.

Von immoWertV 21  
Weitergabe an Dritte ist untersagt

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Mietabweichungen bei unterstellter Eigenbedarfskündigung	-1.300,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Underrent -1.300,00 €                      Berücksichtigt wird die Mietdifferenz zwischen Ist- und Marktmiete des Wohnhauses für die Dauer von vier Monaten (Kündigung inkl. 3 Monate Kündigungsfrist), ohne Abzinsung</li> </ul>	
Bauschäden (-22.000,00 € x 0,780 Marktanpassung) Der Bewertungssachverständige kann die tatsächlichen Ursachen der u.a. Schäden im Rahmen seiner Tätigkeit nicht feststellen. Unter Zuhilfenahme von Erfahrungswerten sowie Informationen aus der Literatur werden überschlägige Ansätze vorgenommen. Zur Ermittlung der genauen Schadensursachen und der tatsächlich anfallenden Kosten der nachfolgend aufgeführten Schäden wird die Beauftragung eines Bau-/Schadenssachverständigen empfohlen.	-17.160,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schäden Bodenbelag Balkonkonstruktion u. korrodiertes Geländer -8.000,00 €                      Der Bodenbelag des Balkons weist großflächige Hohlstellen, Risse und schadhafte Fugen auf. Das Abschlussprofil zum Geländer hin ist ausgebrochen, hier dringt Feuchte in die Konstruktion. Die Ursache könnte in einer fehlerhaften Bauausführung der Balkonsanierung liegen (zu große elastische Fuge). Nach Einschätzung des Sachverständigen muss der gesamte Bodenbelag des Balkons inkl. Abdichtung erneuert werden. Darüber hinaus sind Korrosionsspuren am Geländer zu beseitigen und die Erhöhung des Geländers z.B. mittels Handlaufs ist erforderlich (Mindesthöhe nicht eingehalten)</li> <li>• Schadhafte und undichte Eindeckung/Verkleidung der Gaube inkl. Abdichtung, Dämmung und Aufbereitung bzw. Tausch der Holzfenster -5.000,00 €</li> <li>• Rissbildung im Bereich der Fassade an mehreren Stellen, insbesondere starke Rissbildung an der Balkonseite -2.000,00 €</li> <li>• Werteeinflüsse durch Kosten für sonstige Mängel und Schäden/Kleinreparaturen (überschlägige Ansätze), insbesondere für schadhafte Bodenbeläge im Innenbereich (gebrochene Fliesen/Spalten/Werfungen des Laminatbodens), Absenkung des Bodens im Bereich der Terrassen und des Eingangspodestes inkl. Schäden am Podest, Witterungseinfluss an div. Holzgewerken (Fenster, Verkleidungen) Fehlerbehebung/Instandsetzung Heizkesselanlage, Beseitigung Putz-/Fassadenschäden mit Feuchteeinwirkungen an der Wetterseite (rundes Wohnraumfenster), Beseitigung Undichtigkeiten durch verschobene Dacheindeckung, Herstellung der Warmwasserversorgung Küche und WC 15, fehlender Waschtisch im Badezimmer 22, Glasschaden Fensterscheibe Küche, Kleinhebeanlage für Waschmaschine und Waschtisch (Grauwasser) in der Waschküche,                     <ul style="list-style-type: none"> <li>• Feuchteeinwirkungen im Kellergeschoss (ohne Wertansatz, da für Gebäude mit vergleichbarem Baujahr nicht unüblich) 0,00 €</li> <li>• Unverfüllte ehem. Abwasser-/Fäkaliengrube im Außenbereich 0,00, €                              Aufgrund von Abflussproblemen wurde die ehem. Fäkaliengrube mittels Rohr überbrückt und das Gebäude direkt an den Kanal angeschlossen. Hierbei wurde die Grube nicht verfüllt. Da dies aktuell nicht zu Problemen führt, erfolgt kein Wertansatz.</li> </ul> </li> </ul>	
Sonstige Rechte und Belastungen Der Wertnachteil für die Belastungen in Abt. II des Grundbuchs (Grunddienstbarkeiten) wird mit jeweils 500,00 € in Ansatz gebracht. Auftragsgemäß wird der Werteeinfluss nachrichtlich ausgewiesen.	0,00 €
Summe	-18.460,00 €

## 4.2.6 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hausgrundstück“

### 4.2.6.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

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

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

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

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

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

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt. Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

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

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

#### Ertragswert-Modell für Ein-/Zweifamilienhäuser gem. LGMB RLP 2025 (Auszug):

- Weiterverkauf, marktconforme Nutzungsmöglichkeit, nicht nach WEG geteilt, kein Erbbaurecht,
- Spezieller Bodenwert, ungedämpft und an die Zustandsmerkmale und den Wertermittlungstichtag angepasst
- Grundstücksgröße marktüblich, ggf. bereinigt
- Rohertrag marktüblich nachhaltig erzielbar
- Wohnwertabhängige Wohnfläche (WoFIV und Hinweise aus der Literatur)
- Bewirtschaftungskosten Anlage 3 ImmoWertV21
- Gebäudestandard ImmoWertV21,
- Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre nach ImmoWertV21
- Restnutzungsdauer nach Punktrastermethode gem. ImmoWertV21
- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale marktangepasst

#### 4.2.6.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stk.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	1	Wohnung EG/OG	160,00		-	980,00	11.760,00
Summe			160,00	-		980,00	11.760,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	1	Wohnung EG/OG	160,00		8,15	1.304,00	15.648,00
Summe			160,00	-		1.304,00	15.648,00

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um -3.888,00 € ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21). Der Einfluss der Mietabweichungen wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	15.648,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 2.911,96 €
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 12.736,04 €</b>
Reinertragsanteil des Bodens 1,85 % von 281.000,00 € (Liegenschaftszinssatz x Bodenwert (beitragsfrei))	- 5.198,50 €
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 7.537,54 €</b>
 Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,85 % Liegenschaftszinssatz und RND = 27 Jahren Restnutzungsdauer	 × 21,102
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 159.057,17 €</b>
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 281.000,00 €
<b>vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Hausgrundstück“</b>	<b>= 440.057,17 €</b>
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	- 0,00 €
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 440.057,17 €</b>
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 18.460,00 €
<b>Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Hausgrundstück“</b>	<b>= 421.597,17 €</b>
	<b>rd. 422.000,00 €</b>

#### 4.2.7 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

##### Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden durch den Unterzeichner auf Basis der vorliegenden Grundrisse durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

##### Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Stadt Bad Kreuznach Stand 2023,
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal,
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen (Internet-Recherchen, insbes. Immobilienscout 24 etc.)
- und aus den Erfahrungswerten des Sachverständigen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.



##### Mieten für Wohnraum

###### Angaben zum Objekt:

Postleitzahl:	55545
Ort:	Bad Kreuznach
Straße:	Maler-Müller-Straße
Hausnummer:	38
Bauart/Typ:	Wohn- (berogen auf einen für das Baujahr durchschnittlichen Modernisierungs- und Instandhaltungsstatus)
Baujahr:	1955
Wohnwertgutachten- / Transaktionsnummer:	02.09.2025 20252902.251349.104500
<b>Erweiterte marktübliche Miete:</b>	<b>7,20 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>
Spanne:	6,99 - 7,52 €/m <sup>2</sup>
Quelle:	Sprengnetter
Datum:	08.04.2025

## Ermittlung der marktüblichen Miete

Unter Berücksichtigung der umfangreichen zur Verfügung stehenden Nutzfläche wird die marktübliche Miete mit **8,10 €/m<sup>2</sup> Wfl.** für das Wohnhaus in Ansatz gebracht.

### **Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)**

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

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV). Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbarer genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Dieser Wertermittlung werden u. a. die durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt (Modell gem. ImmoWertV21).

### **Bewirtschaftungskosten (BWK)**

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. x 359,00 €	359,00 €
Instandhaltungskosten	Wohnungen (Whg.)	160,00 m <sup>2</sup> x 14,00 €/m <sup>2</sup>	2.240,00 €
Mietausfallwagnis	2,0 % vom Rohertrag		312,96 €
<b>Summe</b>			<b>2.911,96 €</b>

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

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

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

### **Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Der zuständige Gutachterausschuss hat im „**Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025**“ Liegenschaftszinssätze veröffentlicht, die der Nutzungsart des Bewertungsgrundstücks (Einfamilienhaus) entsprechen. Untersuchungen am Grundstücksmarkt haben gezeigt, dass bestimmte Faktoren Einfluss auf die Höhe des Liegenschaftszinssatz haben wie

- Lage des Objektes (Bodenrichtwert 462,00 €, Reines Wohngebiet, WR)
- Nutzungsart (Einfamilienhaus)
- Gestaltung der Mietverträge (vermietet)
- Gebäudekundliche Konzeption (Massivbau, freistehend, starke Hanglage mit Bebauung in zweiter Reihe, mittlere Ausstattung)
- wirtschaftl. Restnutzungsdauer des Objektes (rd. 34 % rel. RND)
- Marktsituation (Marktsegment 5, gute Lage in Stadtrandnähe)
- Größe des Objektes (rd. 160 m<sup>2</sup> Wfl., keine Stellplätze auf dem Hausgrundstück)

Der Unterzeichner ermittelt unter Berücksichtigung der angeführten Einflussfaktoren unter Zuhilfenahme der im Landesgrundstücksmarktbericht veröffentlichten Formel einen Liegenschaftszinssatz von **1,85 %** (inkl. Aufschlag für Fremdvermietung).

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

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

**Gesamtnutzungsdauer**

(vgl. Sachwert-Verfahren)

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

(vgl. Sachwert-Verfahren, insbesondere diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung, vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung)

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

(vgl. Sachwert-Verfahren)

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

(vgl. Sachwert-Verfahren)

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

#### 4.2.7.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben. Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjekts liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Von immobilienpool.de  
Weitergabe an oder Verkauf  
Dritte ist untersagt

#### 4.2.8 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Fußweg“

##### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **440,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Verkehrsfläche
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Anbauart	=	freistehend
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	700 m <sup>2</sup>
Topografie	=	lageüblich

##### Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	12.06.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WR (reines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	1,5
Anbauart	=	freistehend
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 764 m <sup>2</sup> Bewertungsteilbereich = 89 m <sup>2</sup>
Topografie	=	starke Hanglage

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

### Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 12.06.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>440,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	12.06.2025	x 1,050	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	x 1,000	
Anbauart	freistehend	freistehend	x 1,000	
Art der baulichen Nutzung	Verkehrsfläche	WR (reines Wohngebiet)	x 0,250	E2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 115,50 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	700	89	x 1,000	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,000	
Vollgeschosse	2	1,5	x 1,000	
Bauweise	offen	offen	x 1,000	
Topografie	lageüblich	starke Hanglage	x 0,900	E3
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			= <b>103,95 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= <b>103,95 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	x 89 m <sup>2</sup>	
beitragsfreier Bodenwert	= 9.251,55 € <b>rd. 9.250,00 €</b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 12.06.2025 insgesamt **9.250,00 €**.

### **E1 – Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Stichtag**

Nach sachverständiger Einschätzung beträgt die Wertsteigerung zu Wertermittlungsstichtag rd. 5%. Der Anpassungsfaktor wird mit 1,05 in Ansatz gebracht.

### **E2 – Anpassung an abweichende Nutzung**

Das Bewertungsobjekt eignet sich lediglich für die Nutzung als Verkehrsfläche. Entsprechend erfolgt ein Abschlag in Höhe von 75%. Für die abweichende Grundstücksgröße wird bei einer Verkehrsfläche keine zusätzliche Anpassung vorgenommen.

### **E3 – Anpassung an abweichende Topografie**

Das Richtwertgrundstück ist hinsichtlich der Hanglage nicht eindeutig definiert. Die überwiegende Zahl der Grundstücke in der Richtwertzone ist jedoch mit Häusern in erster Reihe bebaut und von der jeweiligen Erschließungsstraße gut erreichbar. Das Bewertungsgrundstück verfügt über eine Bebauung in zweiter Reihe und ist sowohl von der Maler-Müller-Straße als auch von der Geibstraße nicht direkt anfahrbar. Die Maler-Müller-Straße ist nur über einen Fußweg/Hangtreppe erreichbar, die Zufahrt von der Geibstraße endet ein Stück oberhalb des Wohngebäudes. Zudem handelt es sich bei dieser Zufahrt um ein separates Grundstück, das im Rahmen der Zwangsversteigerung ggf. an einen anderen Eigentümer versteigert wird. Der Nachteil gegenüber der ortsüblichen Bebauung in der Richtwertzone wird mit einem Abschlag von 10% gewürdigt.

Von Immobilienpooling AG bereitgestellt -  
Weitergabe an oder  
Dritte ist untersagt

#### 4.2.9 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Fußweg“

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „Fußweg“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „Fußweg“ (vgl. Bodenwertermittlung)		9.250,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Fußweg“	=	9.250,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Fußweg“	=	0,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Fußweg“	=	9.250,00 €
	rd.	9.300,00 €

#### 4.2.10 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

**Vergleichsfaktoren** sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

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

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

#### Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

#### Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

### Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

### Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

### Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

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

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

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

(vgl. Bewertungsteilbereich Hausgrundstück)

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

(vgl. Bewertungsteilbereich Hausgrundstück)

#### 4.2.11 Wert des Teilgrundstücks Hausgrundstück

Die Verfahrenswerte (Sachwert, Ertragswert und/oder Vergleichswert) ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Ertragswert	Sachwert
Hausgrundstück	422.000,00 €	448.000,00 €
Fußweg (Vergleichswert)	9.300,00 €	9.300,00 €
Summe	431.300,00 €	457.300,00 €
	= rd. 431.000,00 €	= rd. 457.000,00 €

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **457.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** wird mit rd. **431.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück Hausgrundstück wird zum Wertermittlungsstichtag 12.06.2025 mit rd.

**457.000,00 €**

geschätzt.

### 4.3 Wertermittlung für das Teilgrundstück Verkehrsfläche

#### 4.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
  - nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
  - dem beitragsrechtlichen Zustand,
  - der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
  - der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
  - der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl
- hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Von Immobilienpooling AG bereitgestellt -  
Weitergabe an oder unterbreitung durch  
Dritte ist untersagt

### 4.3.2 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (gute Lage) **440,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Verkehrsfläche
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Anbauart	=	freistehend
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	700 m <sup>2</sup>
Topografie	=	lageüblich

#### Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	12.06.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WR (reines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	151 m <sup>2</sup>
Topografie	=	starke Hanglage

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

### Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 12.06.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 440,00 €/m <sup>2</sup>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	12.06.2025	x 1,050	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	gute Lage	gute Lage	x 1,000	
Anbauart	freistehend	freistehend	x 1,000	
Art der baulichen Nutzung	Verkehrsfläche	WR (reines Wohngebiet)	x 0,250	E2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 115,50 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	700	151	x 1,000	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,000	
Vollgeschosse	II		x 1,000	
Bauweise	offen	offen	x 1,000	
Zuschnitt	lageüblich	schmal	x 1,000	
Topografie	lageüblich	starke Hanglage	x 0,900	E3
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 103,95 €/m <sup>2</sup>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 103,95 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	x 151 m <sup>2</sup>	
beitragsfreier Bodenwert	= 15.696,45 € rd. 15.700,00 €	

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 12.06.2025 insgesamt 15.700,00 €.

### **E1 – Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Stichtag**

Nach sachverständiger Einschätzung beträgt die Wertsteigerung zu Wertermittlungsstichtag rd. 5%. Der Anpassungsfaktor wird mit 1,05 in Ansatz gebracht.

### **E2 – Anpassung an abweichende Nutzung**

Das Bewertungsobjekt eignet sich lediglich für die Nutzung als Verkehrsfläche. Entsprechend erfolgt ein Abschlag in Höhe von 75%. Für die abweichende Grundstücksgröße wird bei einer Verkehrsfläche keine zusätzliche Anpassung vorgenommen.

### **E3 – Anpassung an abweichende Topografie**

Das Richtwertgrundstück ist hinsichtlich der Hanglage nicht eindeutig definiert. Die überwiegende Zahl der Grundstücke in der Richtwertzone ist jedoch mit Häusern in erster Reihe bebaut und von der jeweiligen Erschließungsstraße gut erreichbar. Das Bewertungsgrundstück verfügt über eine Bebauung in zweiter Reihe und ist sowohl von der Maler-Müller-Straße als auch von der Geibstraße nicht direkt anfahrbar. Die Maler-Müller-Straße ist nur über einen Fußweg/Hangtreppe erreichbar, die Zufahrt von der Geibstraße endet ein Stück oberhalb des Wohngebäudes. Zudem handelt es sich bei dieser Zufahrt um ein separates Grundstück, das im Rahmen der Zwangsversteigerung ggf. an einen anderen Eigentümer versteigert wird. Der Nachteil gegenüber der ortsüblichen Bebauung in der Richtwertzone wird mit einem Abschlag von 10% gewürdigt.

Von Immobilienpooling AG bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Dritte ist untersagt

#### 4.3.2.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben. Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

**Vergleichsfaktoren** sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudedefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

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

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

### 4.3.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „Verkehrsfläche“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)		<b>15.700,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b> (kein zusätzlicher Ansatz)	+	<b>0,00 €</b>
<b>vorläufiger Vergleichswert</b>	=	<b>15.700,00 €</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Vergleichswert</b>	=	<b>15.700,00 €</b>
<b>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>Vergleichswert</b>	=	<b>15.700,00 €</b>
	rd.	<b>16.000,00 €</b>

### 4.3.4 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

#### Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

#### Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

#### Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

#### Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

#### Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

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

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

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

(vgl. Teilgrundstück 1 – Hausgrundstück)

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

(vgl. Teilgrundstück 1 – Hausgrundstück)

#### **4.3.5 Wert des Teilgrundstücks Verkehrsfläche**

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **16.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück Verkehrsfläche wird zum Wertermittlungstichtag 12.06.2025 mit rd.

**16.000,00 €**

geschätzt.

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

#### 4.4 Zusammenstellung der Verkehrswerte

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 55545 Bad Kreuznach, Maler-Müller-Str. 38 und die separate Verkehrsfläche in 55545 Bad Kreuznach, Geibstraße

Grundbuch Bad Kreuznach      Blatt 16668      lfd. Nr. 2 + 1  
Gemarkung Bad Kreuznach      Flur 18      Flurstück 62/4 + 62/2

wird zum Wertermittlungsstichtag 12.06.2025 wie folgt geschätzt:

**TG I – Hausgrundstück, Flurstück 62/2**      rd. **457.000,00 €**  
**TG II – separate Zuwegung, Flurstück 62/4**      rd. **16.000,00 €**

Nachrichtlich und im Verkehrswert nicht berücksichtigt:

Abt. II, lfd. Nr. 1:	Flurstück 62/2	Grunddienstbarkeit (Abwasserkanal-/Leitungsrecht)	Wertnachteil 500,00 €
Abt. II, lfd. Nr. 2:	Flurstück 62/4	Grunddienstbarkeit (Untersagung Errichtung Baulichkeiten)	Wertnachteil 500,00 €

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

Bad Kreuznach, 09.09.2025



*Susanne Verhoeven*

Co-Sachverständige – **Susanne Verhoeven**  
- zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024:2012 –  
ZIS Sprengnetter Zert (S)



*Michael Barz*

Federführender Sachverständiger – **Michael Barz MRICS**  
- öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger  
und zertifiziert nach ISO/IEC 17024 -

## **5 Urheberschutz, Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software**

### **5.1 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung**

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

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

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

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 100.000,00 EUR begrenzt.

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

Von immobilien.de  
Weitergabe an Dritte ist untersagt

## 5.2 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**LBauO:**

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

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

**WoFlV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**WMR:**

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

**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 weiter Anwendung)

**DIN 277:**

DIN 277:2021-08 „Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau“ Ausgabe August 2021

**BetrKV:**

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

**GEG:**

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

### 5.3 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- [ ] Die Bewertung von Wohnraum-Mieten (Schwirley/Dickersbach)
- [ ] Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 (LGMB RLP 2025)
- [ ] Ansatz Marktanpassung Schadensbeseitigungskosten gem. Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2017 (LGMB RLP 2017)
- [ ] Marktübliche Miete aus dem Sprengnetter Marktdaten-Portal
- [ ] Research-Paket aus dem on-geo Marktdaten-Portal
- [ ] Mietspiegel der Stadt Bad Kreuznach Stand 2023

### 5.4 Verwendete fachspezifische Software

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

### 5.5 Verzeichnis der Anlagen

- Auszug aus der Liegenschaftskarte Seite 2
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte Seite 3
- Regionalkarte (on-geo) Seite 4
- Stadt-Plan (on-geo) Seite 5
- Mikrolage (on-geo) Seite 6
- Makrolage (on-geo) Seite 7
- Hochwassergefährdung (on-geo) Seite 8
- Starkregengefährdung (on-geo) Seite 9
- Berechnung der Wohn-/Nutzfläche Seite 10
- Auszug aus dem Grundbuch, Abt. II Seite 11
- Teilgrundstückbildung und Bewertungsteilbereiche Seite 12
- Planunterlagen Seite 13-15

# **Anlagen zum Gutachten**

**Nr. 25-074 vom 09.09.2025**

**AZ AG: 35 K 7/25**

**Maler-Müller-Straße 38/Geibstraße  
55545 Bad Kreuznach**

Insgesamt 15 Seiten

(4.108 Zeichen+ Kopfzeilen + Grafiken = gesamt 40.558 Zeichen)

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

**Auszug aus der Flurkarte**

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

**Datum:** 29.4.2025

**Maßstab:** 1 : 1000

**Notiz**



**Auszug aus der Bodenrichtwertkarte**

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

**Datum:** 29.8.2025  
**Notiz**

**Maßstab:** 1 : 1000



**Regionalkarte (Quelle: geoport)**

**Regionalkarte on-geo**

55545 Bad Kreuznach, Maler-Müller-Str. 38

29.08.2025 | 03645836 | OpenStreetMap Contributors

Maßstab (von Plan zu Realität): 1:50.000  
Karte: 100 m x 100 m | 0 5.000 m

Regionalkarte in verschiedenen Maßstäben. Die Regionalkarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 3.0 verfügbar.  
Die Regionalkarte enthält u.a. Informationen zur Gefügebearbeitung, zur Flächenvermessung und zur anerkannten Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird in Maßstabintervallen 1:20.000 bis 1:100.000 angefertigt.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und stellt gemäß der Open Data Commons Open Database License (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenmaterial ist abgenommen der Creative-Commons-Lizenz (CC BY SA) nutzbar und darf auch für kommerzielle Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verarbeitung von Karte ist die Quellenangabe unverändert anzuführen.

**Datenquelle:**  
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

Dieses Dokument beruht auf der Bearbeitung 03645836 vom 29.08.2025 auf www.geoport.de. Im Sinne der on-geo-Güter, Es gelten die allgemeinen geoport-Vorlage- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo & geoport 2025

Seite 1

Stadt-Plan (Quelle: geoport)

Stadtplan on-geo  
55545 Bad Kreuznach, Maler-Müller-Str. 38



29.08.2025 | 03645836 | © OpenStreetMap Contributors  
Maßstab (in Projektion): 1:10.000  
Ausmaß: 1000 m x 1.700 m

Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namenennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 4.0 verfügbar.  
Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt RechtmäÙig für (Wahlkreise) vor und wird im Maßstabsbereich 1:1.200 bis 1:10.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von ©. Copyright © und 2025 gemäß der Open Data Commons Open Database License (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenanbieter ist entsprechend der Creative Commons Lizenz (CC BY-SA) kennwert und darf auch für sprachliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist der Quellenangabe zurechenbar.

Datenquelle:  
OpenStreetMap: Planetwide Status: 2025

**Mikrolage (Quelle: geoport)**

## Wohnimmobilien Mikrolage

55545 Bad Kreuznach, Maler-Müller-Str. 38

**MIKROLAGE**

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Gute Wohngebiete in mittelgroßen Städten; Aufsteiger; Gehobene Berufe in Außenbezirken
Typische Bebauung (Quartier)	3-5 Familienhäuser

**INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)**

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Bad Kreuznach (7,9 km)
nächster Bahnhof (km)	Bad Kreuznach Bahnhof (1,5 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Bingen am Rhein (13,3 km)
nächster Flughafen (km)	Frankfurt-Hahn Airport (43,3 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Schlosspark (0,4 km)

**VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)**

Adressverwaltung	(0,8 km)
Bank	(1,0 km)
Baumarkt	(1,1 km)
Bücherei	(0,3 km)
CDH (CD)	(0,7 km)
CDH (CD)	(1,3 km)
CDH (CD)	(0,2 km)
CDH (CD)	(0,2 km)
CDH (CD)	(0,2 km)
CDH (CD)	(0,5 km)
CDH (CD)	(1,1 km)
CDH (CD)	(0,9 km)
CDH (CD)	(1,0 km)
CDH (CD)	(1,2 km)
CDH (CD)	(1,3 km)
CDH (CD)	(1,1 km)

© OpenStreetMap Contributors    Maßstab 1:15.000

**MIKROLAGEKATEGORIE DER OBJEKTDRESSE - 1 - (SEHRGUT)**

Die Mikrolagekategorie ist eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die angegebene Landeskategorie ist eine Richtschnur für die Preisbildung und ist nicht verbindlich.

0 (katastrophal)    1 (exzellent)

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

**Makrolage (Quelle: geoport)**

**Wohnimmobilien Makrolage**  
 55545 Bad Kreuznach, Maler-Müller-Str. 38

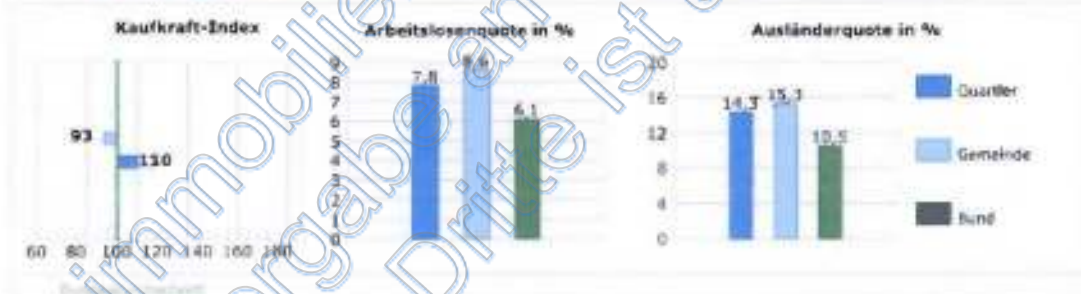


**GEBIETSZUORDNUNG**

Bundesland	Rheinland-Pfalz
Kreis	Bad Kreuznach
Gemeindetyp	Verstädterte Räume - verdichtete Kreise, Ober-/Mittelzentren
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Mainz (31,0 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Bad Kreuznach, Stadt (2,2 km)

**BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE**

Einwohner (Gemeinde)	51.695	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	24.538
Haushalte (Gemeinde)	24.088	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	28.957



**EXKURSIONEN - LÖSUNG DER OBJEKTDRESSE - 4 - (GUT)**

Die geographische Lage des Objekts wird durch die Position der Adresse im Verhältnis zur geordneten Bundesstraße, die im geoport-Lageplan dargestellt wird, verdeutlicht.



Quelle:	Planwerk, national, Makroökonomie, Statista und Carat/Global Search, 2024
Quelle Bevölkerungsentwicklung:	Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Destatis Deutschland - Monatsrechnung - Version 2.0, Dezember, 2020
Quelle Lageplan:	an-geo, Vergleichsdatenmarkt, Statist, 2025

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

**ZÜRS Hochwassergefährdung (Quelle: geoport)**

**ZÜRS Hochwassergefährdung**  
 55545 Bad Kreuznach, Maler-Müller-Str. 38

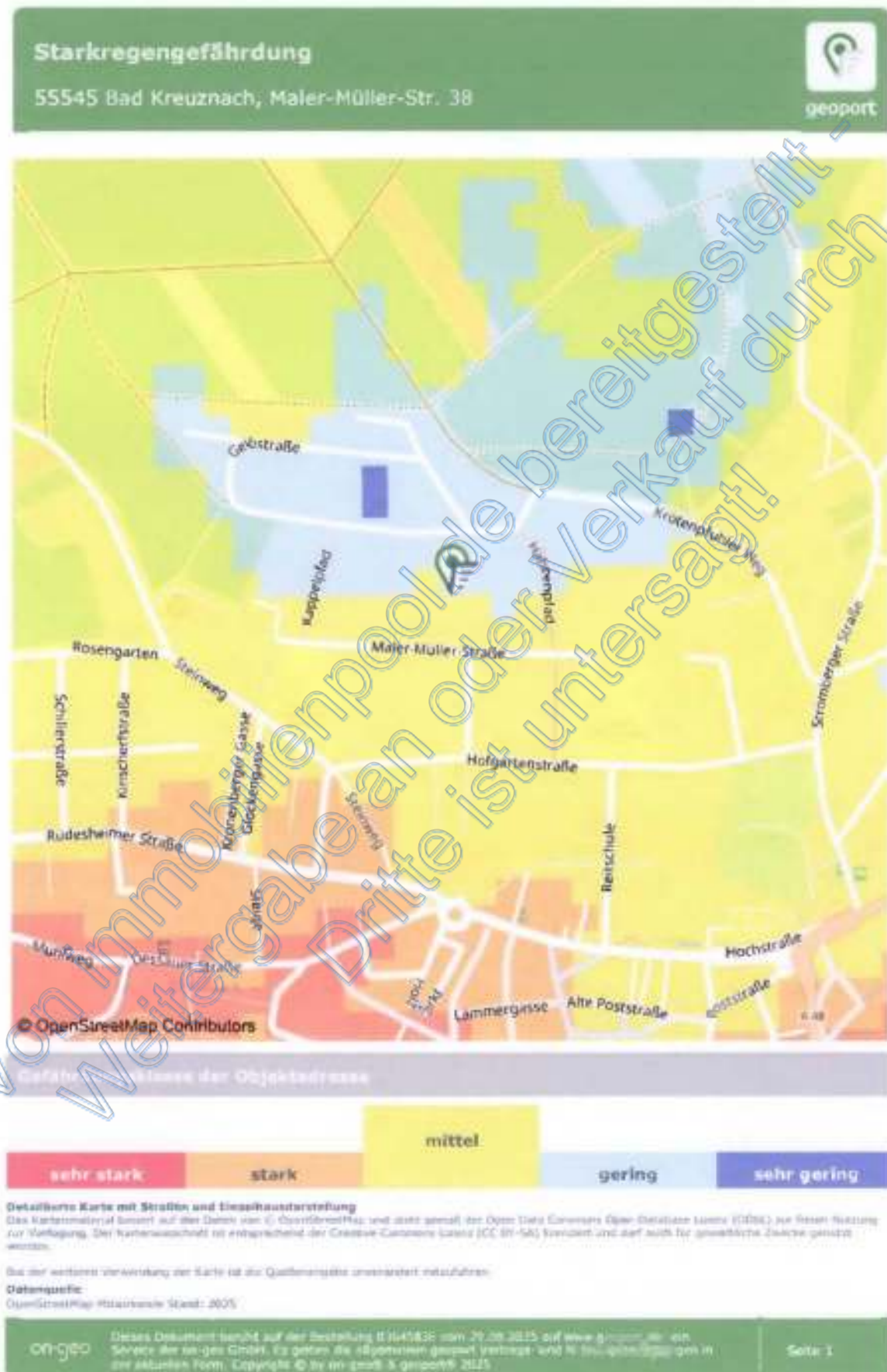


Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

GK1	GK2	GK3	GK4
<p><b>GK 1:</b> Sehr geringe Gefährdung: statistische Wiederkehrzeit eines Hochwassers höherer als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQ-Zonen-Flächen der öffentlichen Wasserverschaff).</p> <p><b>GK 2:</b> Geringe Gefährdung: statistische Wiederkehrzeit eines Hochwassers einmal in 100 - 200 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-Zonen-Flächen der öffentlichen Wasserverschaff, wenn Damm vorhanden, aber auch Risiko vor dem Damm).</p> <p><b>GK 3:</b> Mittlere Gefährdung: statistische Wiederkehrzeit eines Hochwassers einmal in 10 - 100 Jahren (wenn Damm vorhanden, der mindestens auf ein 100-jährliches Hochwasser ausgelegt ist; nur Risiko vor dem Damm).</p> <p><b>GK 4:</b> Hohe Gefährdung: statistische Wiederkehrzeit eines Hochwassers mind. einmal in 10 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-Zonen-Flächen der öffentlichen Wasserverschaff, wenn Damm vorhanden, nur Risiko vor dem Damm).</p>			

**Datengrundlage:** Ergebnis der Gefährdungsanalyse auf der Grundlage von Daten © VHS, Hydrographische Fachdaten © GeoBasis DE / BKG 2021, Luftbilder mit Überflurdaten, Fern, HydroGMA, GeoEye, © 1994-2004 PSA, AER, GeoEye, GeoEye, FSN, RSC, Aerialcam, und Die ZUR Data Company, Imagery provided © GeoEye (R. 2011), GeoEye © GeoEye (R. 2011), Die D-Unternehmensdaten wurden mit Zustimmung der zuständigen Behörden übernommen.

### Starkregengefährdung (Quelle: geoport)



## Berechnung der Wohn- und Nutzfläche

### Wohn-/Nutzfläche

Raum		Wohnfläche	Nutzfläche	
L1 Kellerflur	6		3,06 m <sup>2</sup>	überschlägiges Aufmaß aus dem Grundriss
L1 Heizung/Öltank	7		22,82 m <sup>2</sup>	Aufmaß aus dem Grundriss, abzügl. 3% Putz
L2 Diele	1	9,65 m <sup>2</sup>		Aufmaß aus dem Grundriss, abzügl. 3% Putz
L2 Flur	2		1,86 m <sup>2</sup>	Aufmaß aus dem Grundriss, abzügl. 3% Putz
L2 Keller/Abstell	3		3,97 m <sup>2</sup>	Aufmaß aus dem Grundriss, abzügl. 3% Putz
L2 Kellerflur	4		7,56 m <sup>2</sup>	Aufmaß aus dem Grundriss, abzügl. 3% Putz
L2 Keller/Waschküche	5		7,12 m <sup>2</sup>	Aufmaß aus dem Grundriss, abzügl. 3% Putz
L3 Diele	8	3,84 m <sup>2</sup>		überschlägiges Aufmaß aus dem Grundriss
L3 Terrasse	9	6,26 m <sup>2</sup>		überschlägiges Aufmaß, Ansatz 50%
L3 Werkstatt/Keller	10		10,64 m <sup>2</sup>	Aufmaß aus dem Grundriss, abzügl. 3% Putz
L3 Vorraum	11		4,18 m <sup>2</sup>	Aufmaß aus dem Grundriss, abzügl. 3% Putz
L3 Wohnraum	12	24,53 m <sup>2</sup>		Aufmaß aus dem Grundriss, abzügl. 3% Putz
L4 Flur	13	5,41 m <sup>2</sup>		überschlägiges Aufmaß aus dem Grundriss
L4 Küche m. SPK	14	26,98 m <sup>2</sup>		Aufmaß aus dem Grundriss, abzügl. 3% Putz
L4 WC	15	1,25 m <sup>2</sup>		Aufmaß aus dem Grundriss, abzügl. 3% Putz
L4 Freisitz	16	0,00 m <sup>2</sup>		Grundfläche rd. 6m <sup>2</sup> , kein Ansatz zur Wfl.
L5 Flur	17	8,56 m <sup>2</sup>		Aufmaß aus dem Grundriss, abzügl. 3% Putz
L5 Duschbad	18	2,64 m <sup>2</sup>		Aufmaß aus dem Grundriss, abzügl. 3% Putz
L5 Kind	19	12,43 m <sup>2</sup>		Aufmaß aus dem Grundriss, abzügl. 3% Putz
L5 Kind	20	12,43 m <sup>2</sup>		Aufmaß aus dem Grundriss, abzügl. 3% Putz
L5 Balkon	21	3,98 m <sup>2</sup>		Aufmaß aus dem Grundriss, Ansatz 50%
L5 Bad	22	4,75 m <sup>2</sup>		Aufmaß aus dem Grundriss, abzügl. 3% Putz
L6 Flur	23	2,47 m <sup>2</sup>		Aufmaß aus dem Grundriss, abzügl. 3% Putz und Schrägen
L6 Zimmer	24	11,56 m <sup>2</sup>		Aufmaß aus dem Grundriss, abzügl. 3% Putz und Schrägen
L6 Eltern	25	23,12 m <sup>2</sup>		Aufmaß aus dem Grundriss, abzügl. 3% Putz und Schrägen
L7/L8 Dachraum/Speicher	26		90,68 m <sup>2</sup>	überschlägig, Ansatz 90 % der BGF
<b>Summe:</b>		<b>159,85 m<sup>2</sup></b>	<b>151,89 m<sup>2</sup></b>	

L = Level/Teilebene,

Die Flächenberechnung erfolgte überwiegend durch Aufmaß aus den vorliegenden nicht maßstabsgerechten Grundrissen. Ungenauigkeiten sind aufgrund dessen nicht vermeidbar. Der Abzug der Schrägen in Level 6 erfolgte überschlägig, da die tatsächlichen Gegebenheiten nicht mit dem vorliegenden Schnitt übereinstimmen bzw. der Schnitt aufgrund der unterschiedlichen Ebenen die Gegebenheiten (1m-Linie und 2m-Linie) nicht hinreichend darstellt.

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

## Teilgrundstückbildung und Bewertungsteilbereiche

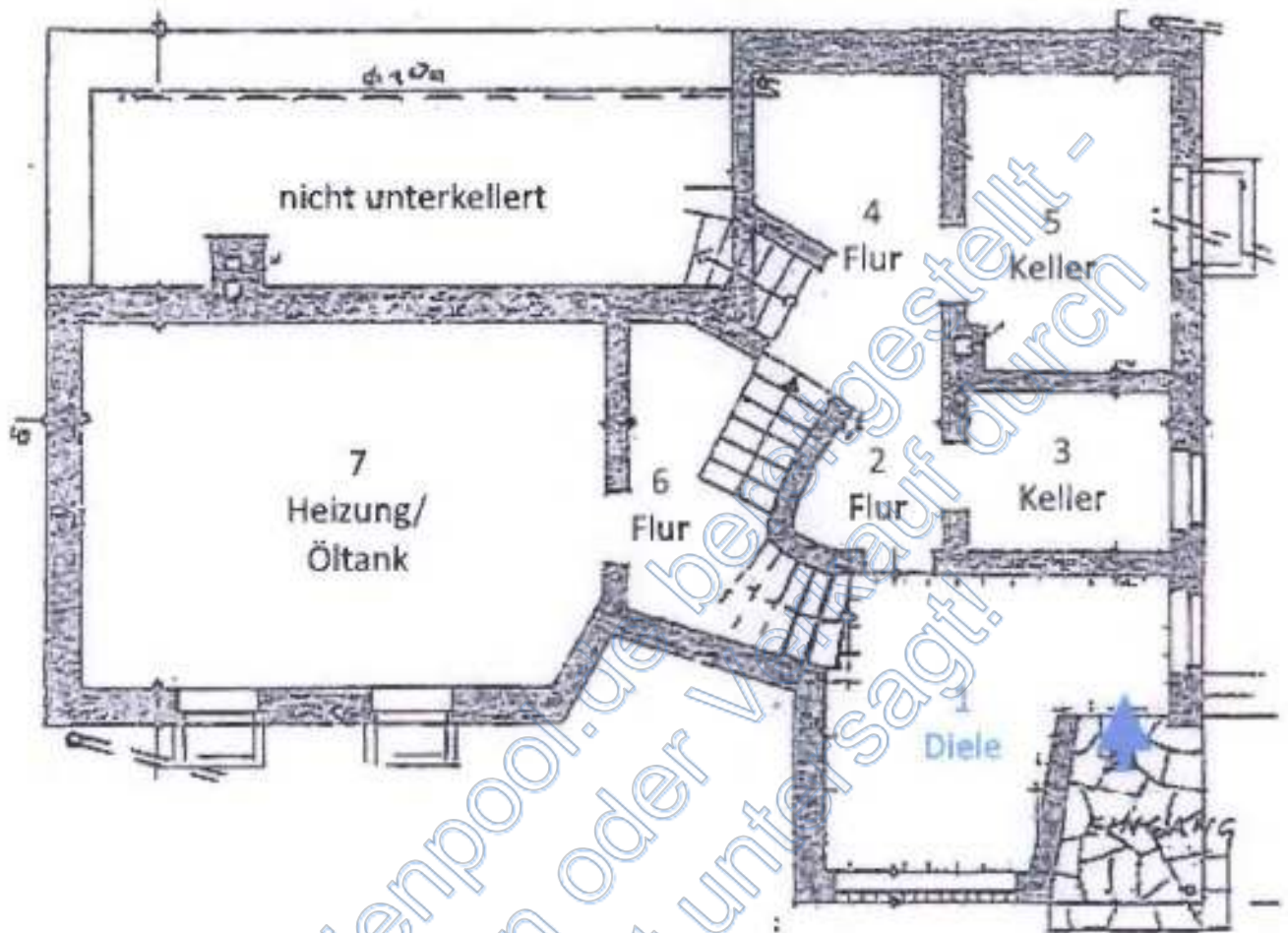
### (Teil)Grundstück 62/2:

Hausgrundstück mit unmittelbarer Erschließung über die Maler-Müller-Straße (Fußweg, orange markiert). Der Fußweg wird aufgrund seiner eingeschränkten Nutzbarkeit (Fußweg in starker Hanglage, nicht bebaubar) als Bewertungsteilbereich mit einem Abschlag von 75% (üblich für Verkehrsfläche) ausgewiesen. Im Bereich des Fußwegs befindet sich außerdem der Kanal zur Maler-Müller-Straße, was eine Bebaubarkeit zusätzlich erschwert.

### (Teil)Grundstück 62/4:

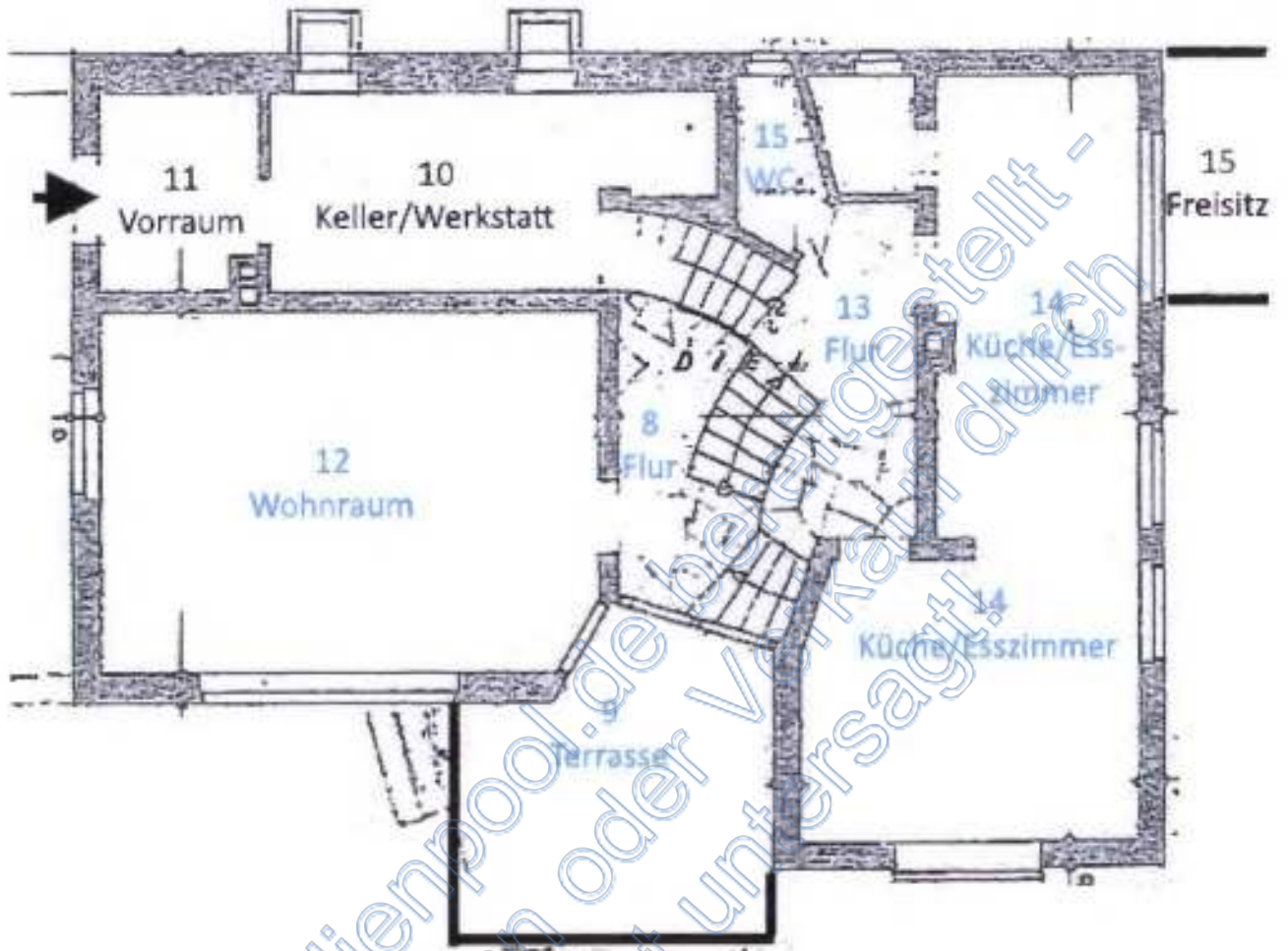
Befahrbare Zuwegung von der Geibstraße, mittlere Breite rd. 3 m.  
Das Grundstück ist grundsätzlich separat verkäuflich. Aufgrund der Breite ist es nicht wirtschaftlich bebaubar. Eine Nutzung ist nur als Verkehrsfläche möglich. Gem. Verkehrswert-Definition (§ 194 BauG, „Jedermann-Wert“) hat das Grundstück ohne Eigentum am Hausgrundstück keine nennenswerte wirtschaftliche Funktion, der Verkehrswert ist ohne gleichzeitiges Eigentum am Hausgrundstück Flurstück 62/2 mit 0,00 € anzusetzen, da eine Verkehrsfläche in dieser Lage keinen allgemeinen wirtschaftlichen Nutzen hat. Lediglich für die anliegenden Flurstücke 76/1, 62/5 und insbesondere für das Hausgrundstück 62/2 hat das Grundstück einen Nutzen und somit einen Wert in Form einer Zuwegung und zur Nutzung als PKW-Abstellfläche.

Grundriss Kellergeschoss als Positionsplan – kein Maßstab



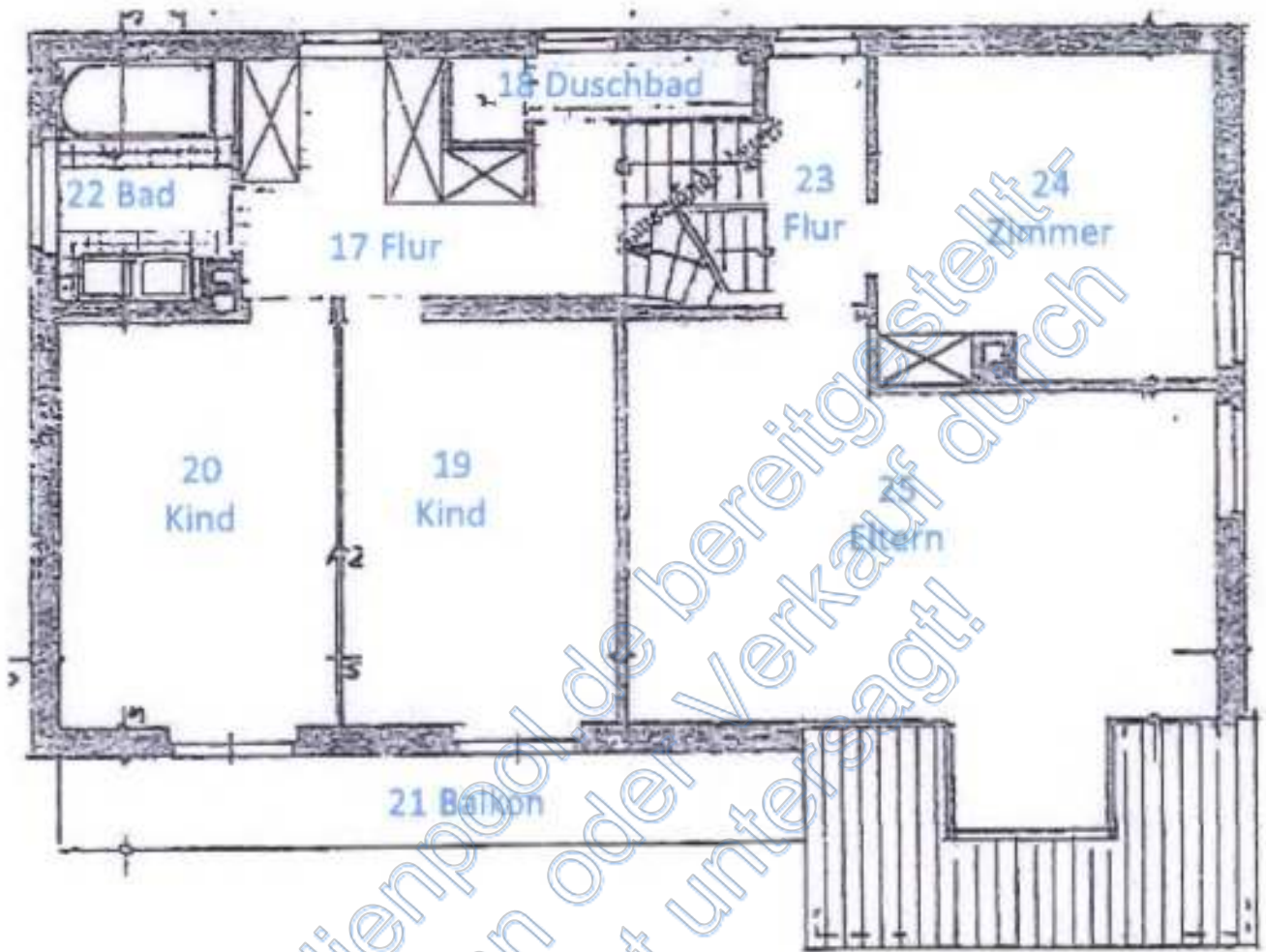
Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

**Grundriss Erdgeschoss als Positionsplan – kein Maßstab**



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

**Grundriss Dachgeschoss als Positionsplan – kein Maßstab**



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