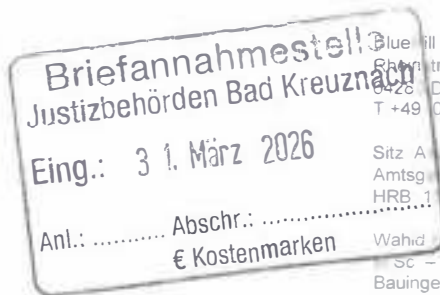


Kein Original!
Gutachten!

**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!**



Blue Hill Estate Group Valuation & Advisory GmbH
Rheinstraße 25
64283 Darmstadt
T +49 (0) 6151 80044 11

Sitz: Aschaffenburg
Amtsgericht Aschaffenburg
HRB: 15328

Wahid Nassani
M.Sc. – Wirtschaftsingenieurwesen /
Bauingenieurwesen
MBA – Internationales Immobilienmanagement
Zertifizierter Sachverständiger nach DIN EN ISO/IEC
17024 für die Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken, IQ-Zert

Professional Member and Assessor of the Royal
Institution of Chartered Surveyors – MRICS



Bundesverband öffentlich
bestellter und vereidigter
sowie qualifizierter
Sachverständiger e.V.

BlueHill Estate Group | Rheinstraße 25 | 64283 Darmstadt

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

25-G-12117

Darmstadt, 23.03.2026

Verkehrswertgutachten

- i.S.d. § 194 BauGB -

Grundbesitz:

Grundbuch von Langenlonsheim, Blatt 4512
Gemarkung Langenlonsheim

Flur 30, Flurstück 300/2, Gebäude- und Freifläche, Naheweinstraße 156



Wertermittlungstichtag: 13.01.2026

Qualitätsstichtag: 13.01.2026

Verkehrswert: 130.000 €

Umfang: 56 Seiten inkl. Anlagen

Ausfertigung: 2x Auftraggeber, 1x Akten des Verfassers

Hinweis: Im Rahmen der Wertermittlung konnte seitens des Sachverständigen keine
Innenbesichtigung durchgeführt werden.

Inhaltsverzeichnis

Wertermittlungsergebnisse	3
1. Allgemeine Angaben	4
2. Grundbuchdaten	8
3. Grundstücksbeschreibung	9
3.1 Lage	9
3.2 Topographie/Größe/Gestalt	11
3.3 Erschließungszustand	12
3.4 Baugrund / Bodenbeschaffenheit	12
3.5 Grundstücksrechtliche Gegebenheiten	13
4. Nutzung / Vermietungssituation zum Wertermittlungstichtag	16
5. Beschreibung der baulichen Anlagen	17
5.1 Vorbemerkung	17
5.2 Baubeschreibung	17
6. Flächenermittlung	21
6.1 Brutto-Grundfläche (BGF)	21
6.2 Wohn-/Nutzfläche	21
6.3 Maß der baulichen Nutzung	21
7. Immobilienmarkt und Wirtschaftslage	23
7.1 Wirtschaftslage in Deutschland	23
7.2 Immobilienmarkt Deutschland	25
7.3 Regionaler Immobilienmarkt	26
8. Wertermittlungsverfahren	27
8.1 Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV	27
8.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	27
9. Bodenwertermittlung	29
10. Sachwertermittlung	32
10.1 Modell des Gutachterausschusses	33
10.2 Ansatz der Wertermittlungsparameter	33
10.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	37
10.4 Sachwertberechnung	39
11. Vergleichswertverfahren	41
11.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung / Vergleichspreise	42
11.2 Wertbestimmende Kriterien / Anpassungen	42
11.3 Vergleichswertberechnung	46
12. Würdigung	48
13. Verkehrswert	49
14. Literaturverzeichnis	50
 Anlage 1: Fotos des Wertermittlungsobjektes	 51
Anlage 2: Liegenschaftskarte	53
Anlage 3: Unwetterkarten	54
Anlage 4: Nebenfragen	56

Wertermittlungsergebnisse

Auftraggeber: Amtsgericht Bad Kreuznach

Zweck der Bewertung: Feststellung des Verkehrswertes in der Zwangsversteigerungssache

Liegenschaft: 55450 Langenlonsheim, Naheweinstraße 156

Objektart: Einfamilienhaus

Katasterangaben: Grundbuch von Langenlonsheim
Gemarkung Langenlonsheim
Flur 30; Flurstück 300/2; Größe: 275 m²

Wertermittlungstichtag: 13.01.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)

Baulasten: Keine Eintragungen

Altlasten: Keine Eintragungen

Denkmalschutz: Keine Eintragungen

Baujahr (fiktiv) / RND: Unbekannt (1966) / 20 Jahre

Gebäudezustand: Unterdurchschnittlich bis durchschnittlich / Baujahresentsprechend

Modernisierungszustand: Keine Angabe

Vermietungszustand: Keine Angabe

Bruttogrundfläche: Wohnhaus: rd. 201 m²

Wohn-/Nutzfläche: Wohnhaus: rd. 95 m² Wohnfläche

Sonstiges: -

Wesentliche Wertermittlungskennzahlen

Bodenwert	Besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale	Sachwert (maßgebliches Verfahren)	Verkehrswert (Marktwert)	Gebäudedefaktor €/m ² WoFl. €/m ² Grstfl.
54.000 €	-	144.000 € ¹	130.000 € ²	1.370 €/m ² 470 €/m ²

¹ Exkl. Sicherheitsabschlag

² Inkl. Sicherheitsabschlag i. H. v. 10 %

1. Allgemeine Angaben

Art des Bewertungsobjektes: Einfamilienhaus

Adresse: Naheweinstraße 156, 55450 Langenlonsheim

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

Eigentümer: Anonym

Aktenzeichen intern: 25-G-12117

Aktenzeichen des Amtsgerichts: 35 K 75/25

Zweck der Wertermittlung: Verkehrswertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung.
Der Wert des beweglichen Zubehörs (§§ 97, 98 BGB) ist auftragsgemäß zu schätzen.

Auftragsdatum: 02.12.2025

Wertermittlungstichtag: 13.01.2026

Qualitätsstichtag: 13.01.2026

Wertermittlungsunterlagen: Anschreiben / Auftrag des Amtsgerichts Bad Kreuznach vom 02.12.2025
Beschluss des Amtsgerichts Bad Kreuznach vom 28.11.2025
Grundbuchauszug vom 19.09.2025 (zuletzt geändert am 29.11.2021)

Vom Sachverständigen eingeholte Auskünfte/ Informationen: Baulastenauskunft seitens des Amtes für Bauen und Umwelt der Kreisverwaltung des Landkreises Bad Kreuznach vom 11.12.2025
Liegenschaftskarte (1:1.000) vom 11.12.2025
Bodenrichtwertabfrage über das Geoportal Rheinland-Pfalz vom 11.12.2025
Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025; Herausgeber: Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz
Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich Rheinhessen-Nahe vom 18.03.2026
Erschließungsbeitragsauskunft seitens der Verbandsgemeinde Langenlonsheim-Stromberg vom 12.12.2025
Denkmalschutzauskunft seitens der Kreisverwaltung von Bad Kreuznach, Amt 6 – Bauen und Umwelt vom 18.12.2025

Altlastenauskunft seitens der Struktur und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz vom 13.01.2026

On-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien vom 10.03.2026

Zürs Hochwassergefährdung vom 11.12.2025

DLR Starkregengefährdung vom 11.12.2025

Rechtsgrundlagen:

Bürgerliches Gesetzbuch - BGB
(i.d.F. vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.07.2025 (BGBl. 2025 I Nr.163))

Baugesetzbuch - BauGB
(i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257))

WEG - Wohnungseigentumsgesetz
(i.d.F. der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 306))

Baunutzungsverordnung - BauNVO
(i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176))

Wohnflächenverordnung - WoFIV
(i.d.F. vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346))

DIN 277-1: Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau – Teil 1: Hochbauwerke (i.d.F. vom August 2021)

Erbbaurechtsgesetz – ErbbauRG
(i.d.F. der Bekanntmachung vom 15. Januar 2021 (BGBl. I S. 42))

Gebäudeenergiegesetz - GEG
(i.d.F. vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.10.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280))

Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021
(i.d.F. vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805))

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA), vom 20.09.2023

Hinweis:

Die Bewertung erfolgt grundsätzlich gemäß der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten „Immobilienwertermittlungsverordnung 2021“ (ImmoWertV 2021), welche die vorherige ImmoWertV i.d.F. vom 19.05.2010 inkl. Wertermittlungsrichtlinien abgelöst hat. Die Verordnung ist bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) im Sinne des § 194 BauGB sowie bei der Ableitung der erforderlichen Daten durch die Gutachterausschüsse ab dem 01.01.2022 zwingend anzuwenden.

Ergänzungen zur ImmoWertV 2021 beinhaltet die Muster-Anwendungshinweise zur ImmoWertV „ImmoWertV–Anwendungshinweise - ImmoWertA“, die am 20.09.2023 von der Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz zur Kenntnis genommen wurde. Die Anwendungshinweise sind von Gutachterausschüssen verpflichtend umzusetzen.

§ 53 Satz 2 ImmoWertV 2021 sieht eine Übergangsregel vor. Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 kann bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Gesamtnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 1 festgelegt sowie die Restnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 2 ermittelt werden. Gesamt- und Restnutzungsdauer können dahingehend auf den Modellen der alten Verordnungen/Richtlinien basieren.

Die Wertermittlung in vorliegendem Fall erfolgt gleichgerichtet zu der seitens des Gutachterausschusses vorgenommenen Ableitung der herangezogenen Daten (Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze etc.) und insofern – im Sinne des § 10 ImmoWertV 2021 – modellkonform.

Bewertungsgrundsätze:

Die Wertermittlung wird nach den anerkannten Bewertungsregeln eines Grundstücks-Verkehrswertes durchgeführt.

Der Verkehrswert ist im BauGB § 194 wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Insofern ist der Verkehrswert zu charakterisieren als objektiver, durchschnittlicher und geschätzter Marktpreis, wie er im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zum Bewertungsstichtag erzielbar wäre. Der Verkehrswert ist seinem Wesen nach ein Schätzwert, welcher nicht das Ergebnis eines mathematischen Rechenprozesses sein kann, sondern aus den sorgfältig geschätzten, nachvollziehbaren Bewertungsansätzen nach Plausibilitätsabwägungen abgeleitet werden muss.

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag (z.B. allgemeine Wirtschaftssituation, Verhältnisse am Kapitalmarkt, wirtschaftliche und demografische Entwicklung) und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag (z.B. rechtliche

Gegebenheiten, tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit und Lage) zugrunde zu legen.

Urheberrecht:

Vorliegende Verkehrswertermittlung ist nur für den Auftraggeber und den vertraglich festgelegten Zweck bestimmt. Jede anderweitige vollständige oder auszugsweise Verwendung des Inhalts bedarf einer schriftlichen Genehmigung des Verfassers.

Datum der Ortsbesichtigung:

13.01.2026 (14:00 Uhr – 14:15 Uhr)

Umfang der Besichtigung:

Im Rahmen der Wertermittlung konnte seitens des Sachverständigen keine Innenbesichtigung durchgeführt werden.

Teilnehmer am Ortstermin:

Herr Wahid Hossaini (Gutachter)

Allgemeine Anmerkungen:

Es wird im Rahmen der Verkehrswertermittlung davon ausgegangen, dass die Angaben in den zur Verfügung gestellten Unterlagen umfassend, zutreffend und vollständig sind. Eine Überprüfung der Angaben in diesen Unterlagen seitens des Sachverständigen erfolgt im Rahmen der Wertermittlung nur stichprobenartig.

Feststellungen werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung relevant sind. Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an gegebenenfalls nicht zugänglich gemachten Bauteilen sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale (z.B. Untersuchungen hinsichtlich statischer Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische/pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelastete Bauteile und Bodenverunreinigungen) wird explizit ausgeschlossen.

Da das Gutachten im Zusammenhang mit einer Zwangsversteigerung erstellt wurde, unterbleiben aus Datenschutzgründen jegliche personenbezogenen Angaben, insbesondere die Verfahrensbeteiligten betreffend. Von dem Ausschluss der personenbezogenen Angaben sind sowohl die textlichen Ausführungen als auch die Anlagen des Gutachtens betroffen. Insofern weicht der Umfang – nicht jedoch die Bearbeitungstiefe – des vorliegenden Gutachtens aus Datenschutzgründen von den üblichen Anforderungen an Verkehrswertgutachten ab.

2. Grundbuchdaten

Auszug vom: 19.09.2025 (zuletzt geändert am 29.11.2021)
Im Rahmen der Wertermittlung wird unterstellt, dass zwischen dem Datum des vorliegenden Grundbuchauszuges und dem Wertermittlungstichtag keine Änderungen vorgenommen wurden.

Amtsgericht: Bad Kreuznach

Grundbuchbezirk: Langenlonsheim

Band: -

Grundbuchblatt: 4512

Gemarkung: Langenlonsheim

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lage / Wirtschaftsart	Fläche
1	30	300/2	Gebäude- u. Freifläche Naheweinstraße 156	275 m²

Abt. I, Eigentümer: Anonym

Abt. II, Lasten und Beschränkungen: Keine Eintragungen

Abt. III, Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden: Abteilung III beinhaltet keine wertrelevanten Eintragungen.

Hinweis zum Bestandsverzeichnis: Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug sind keine Herrschvermerke vorhanden.

Die Identität des Bewertungsgegenstandes wurde anhand des vorliegenden Grundbuchauszugs, der Liegenschaftskarte sowie der Besichtigung zweifelsfrei festgestellt. Die im Gutachten verwendete Flächenangabe des Grundstücks wurde dem vorliegenden Grundbuchauszug entnommen. Diese Angabe besitzt dahingehend keinen öffentlichen Glauben. Die Grundstücksgröße wurde anhand der Liegenschaftskarte grob überschlägig plausibilisiert.

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Makrolage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Landkreis:	Landkreis Bad Kreuznach
Ort / Stadt:	Verbandsgemeinde Langenlonsheim-Stromberg
Einwohnerzahl und Prognose:	23.570 Einwohner, 183 EW/km ² Einwohnerprognose: leicht negativ, Zuwanderung - 0,3 % zwischen 2020 und 2040, Zukunftsprognose Landkreis Bad Kreuznach: „ausgeglichene Chancen/Risiken“ (bundesweiter Rang 291 von 400) (gem. Prognos Zukunftsatlas 2025)
Demografietyt / Raumordnung:	Kein Demografietyt (gem. Wegweiser Kommune) Grundzentrum
Umliegende Städte / Gemeinden:	Bad Kreuznach (Südwesten), Bingen am Rhein (Norden), Mainz (Nordosten), Nieder-Olm (Osten)
Kaufkraftindex:	101,4 (Deutschland = 100)
Arbeitslosenquote:	7,3 % (Landkreis Bad Kreuznach, Bundesagentur für Arbeit, Stand: 01/2026) 6,6 % (Bundesgebiet Deutschland, Stand: 01/2026)
Infrastruktur:	Erschließung durch die Autobahnen A 60 und A 61, die Bundesstraßen B 9, B 41 und B 48 sowie die Landstraßen L 242, L 400, L 416 und L 420. Anbindung an das Schienennetz durch den Bahnhof Langenlonsheim. Innerörtliche Erschließung überwiegend mittels Buslinien.
Wirtschaft / Industrie:	Prägung durch die Metallverarbeitungs-Industrie (z. B. Fa. Stahlbautechnik) sowie kleinere Gewerbebetriebe und mittelständische Unternehmen.

Makrolage (Bildquelle: www.openstreetmap.org/copyright)

3.1.2 Mikrolage

Umgebung:

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortszentrum der Gemeinde Langenlonsheim.

In der direkten Umgebung befinden sich überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Wohn- und Geschäftshäuser in geschlossener Bauweise. Es handelt sich um eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung mit gemischter Nutzung.

Öffentliche Parkmöglichkeiten in der Umgebung sind begrenzt.

Infrastruktur:

Entfernung zu:

Kindergarten in km: 0,9

Grundschule in km: 0,9

weiterführenden Schule (Gymnasium) in km: 7,2

weiterführenden Schule (Realschule) in km: 1,2

weiterführenden Schule (Hauptschule) in km: 1,2

Geschäften des täglichen Bedarfs in km: 0,7

größeren Einkaufszentrum in km: 8,0

Medizinischen Nahversorgung in km: 0,5

Klinikum in km: 7,0

ÖPNV - Bahnhof/Bushaltestelle in km: 0,5

Stadtzentrum in km: 0,7

Autobahnanschluss in km: 10,0

ICE - Bahnhof in km: 10,0

Flughafen in km: 62,0

Freizeit-/Kulturangebot:

Das Freizeitangebot in Langenlonsheim ist durch Naherholung geprägt. Fußläufig erreichbar befindet sich der Fluss „Nahe“, ein Freibad sowie mehrere Feldwege etc.

Ein umfangreicheres Freizeitangebot befindet sich in Bad Kreuznach mit Kino, Museen etc.

Langenlonsheim verfügt über ein unterdurchschnittliches gastronomisches Angebot. Ein umfangreicheres gastronomisches Angebot befindet sich ebenfalls in Bad Kreuznach.

Immissionen / Umwelteinflüsse:

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich an der Hauptstraße „Naheweinstraße“, die durchschnittlich stark befahren wird.

Die Lärmquelle besteht weitgehend in dem Straßenverkehr, welcher sich gemäß Lärmkartierung Rheinland-Pfalz in einem Ausmaß von unter 55 dB(A) auf das Wertermittlungsobjekt auswirkt.

Insgesamt befindet sich die Lärmimmission in einem durchschnittlichen Bereich.

3.1.3 Lagebeurteilung (Makro- und Mikroperspektive)

Verkehrsanbindung: Unterdurchschnittlich bis durchschnittlich

Infrastruktur: Unterdurchschnittlich bis durchschnittlich

Wohnlage: Unterdurchschnittlich bis durchschnittlich

Quellen:

Nexiga Geomarketing, Kaufkraftkarte 2025, Abruf am 27.02.2026

Bundesagentur für Arbeit: Arbeitsmarkt im Überblick, Abruf am 27.02.2026

Prognos – Zukunftsatlas 2025, Abruf am 27.02.2026

Openstreetmap, Abruf am 27.02.2026

Wegweiser Kommune – Bertelsmann Stiftung, Abruf am 27.02.2026

3.2 Topographie/Größe/Gestalt

Topographie: Weitgehend ebenerdig

Grundstücksgröße: 275 m² - gemäß Grundbuch

Grundstücksgestalt: Rechteckig

Grundstückstiefe / Straßenfront: Rd. 34 m / rd. 8 m

Eckgrundstück: Nein

Grenzverhältnisse: Das Einfamilienhaus wurde in geschlossener Bauweise errichtet, sodass auf beiden Seiten eine Grenzbebauung besteht. Gemäß der Liegenschaftskarte befinden sich auch im hinteren Teil des Grundstücks Grenzbebauungen. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kann dies jedoch nicht abschließend beurteilt werden.
Ein Überbau kann dahingehend nicht vollumfänglich ausgeschlossen werden.

Ausrichtung: Nach Osten

3.3 Erschließungszustand

Erschließung:	Das Grundstück wird von der "Naheweinstraße" aus erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übrige Erschließung (z.B. Wasser, Wärme, Energie und Abwasser) ebenfalls über die „Naheweinstraße“ erfolgt.
Straßenart und -ausbau:	Hauptstraße Straße voll ausgebaut und in gutem Zustand Fahrbahn mit Pflastersteinen Ein Gehweg ist zweiseitig ausgebildet Straßenbeleuchtung ist vorhanden
Versorgung- und Abwasser:	Trinkwasseranschluss Stromanschluss (Erdkabel) Telekommunikation (Telefon/Internet) Anschluss an zentralen Abwassersammler Übliche Spartenanschlüsse sind vorhanden

3.4 Baugrund / Bodenbeschaffenheit

Altlasten

Ein Altlastengutachten lag nicht vor. Informationen bezüglich sonstiger schädlicher Bodenveränderungen nach Bundesbodenschutzgesetz lagen dem Sachverständigen ebenfalls nicht vor.

Gemäß schriftlicher Auskunft der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz vom 13.01.2026 bestehen keine Eintragungen im Altlastenkataster.

Im Rahmen der Wertermittlung wird von Altlastenfreiheit ausgegangen. Sollten – entgegen der Annahmen im Gutachten – Bodenverunreinigungen vorliegen, ist gegebenenfalls ein Gutachtennachtrag erforderlich.

Bodenverhältnisse

Im Rahmen der Wertermittlung wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Es wird von einem ungestörten, tragfähigen Untergrund ausgegangen.

Einflüsse durch Bergbau sind in der Region nicht bekannt.

Im Rahmen des Ortstermins wurde keine Schiefelage des aufstehenden Gebäudes festgestellt.

Es wird im Rahmen der Wertermittlung davon ausgegangen, dass sich das Bewertungsgrundstück nicht im Bereich bergbaulicher Einflüsse befindet.

Für das Bewertungsobjekt ergaben sich aus den vorliegenden Informationen keine Verdachtsmomente hinsichtlich einer möglichen Kampfmittelbelastung. Nachforschungen dahingehend erfolgten auftragsgemäß nicht. Es wird im Rahmen vorliegender Wertermittlung davon ausgegangen, dass für das bewertungsgegenständliche Grundstück keine Belastung besteht.

Hochwasserrisiko / Starkregengefährdung

Das Hochwasserrisiko wird wie folgt eingeschätzt:

GK 1: Hochwasser statistisch seltener als 1 x alle 200 Jahre

Die Starkregengefährdung wird wie folgt eingeschätzt:
mittel

3.5 Grundstücksrechtliche Gegebenheiten

Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan:

Der Bereich, in welchem das Wertermittlungsobjekt gelegen ist, ist im regionalen Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche (gem. § 1 Abs. 2 BauNVO) ausgewiesen.

Bebauungsplan:

Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben in diesem Bereich richtet sich insofern nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Für genauere Erläuterung zum Ortsbild siehe die folgend beschriebenen Aspekte aus der rechtskräftigen Gestaltungssatzung.

Gestaltungssatzung:

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich der seit 24.09.1998 rechtskräftigen Gestaltungssatzung Nr. 21.0 „Gestaltungssatzung der Ortsgemeinde Langenlonsheim“. Die wesentlichen Festsetzungen gemäß Gestaltungssatzung lauten wie folgt:

Für geplante Vorhaben sind die Bestimmungen der Gestaltungssatzung der Ortsgemeinde Langenlonsheim maßgeblich. Die Satzung ist gemäß § 1 auf sämtliche baulichen Maßnahmen anzuwenden, einschließlich Renovierungen, Umbauten, Erweiterungen, Abbrüchen, Neubauten sowie Modernisierungen und Instandsetzungen; zudem gilt sie auch für die Anbringung und Veränderung von Werbeanlagen und Automaten. Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich auf den historischen Ortskern mit den in § 2 definierten Straßenzügen.

Bezüglich der Fassadengestaltung fordert die Satzung den Erhalt beziehungsweise die Wiederherstellung vorhandener historischer Fassadengliederungen. Die Farbgebung darf diese Gliederung nicht überdecken. Unzulässig sind dabei insbesondere grelle, extrem dunkle oder stark glänzende Farben sowie reines Weiß. Gestalterisch prägende Elemente wie Fachwerk oder Naturwerksteinwände sollen besonders hervorgehoben werden. Grundsätzlich sind nur Materialien zulässig, die dem ortsbildenden Charakter entsprechen.

Fenster, Türen und Tore unterliegen ebenfalls besonderen Anforderungen: Neue Elemente müssen Form, Materialität und Proportionen des Bestandes aufnehmen. Für Neubauten sind stehende Fensterformate verbindlich. Kunststofffenster mit aufgelegten Sprossen sind unzulässig, zulässig sind ausschließlich konstruktiv echte Sprossen. Oberflächen dürfen nicht hochglänzend ausgeführt werden. Toreinfahrten sind hinsichtlich ihrer Proportionen und Materialien an die historische Umgebung anzupassen.

Für die Dachgestaltung schreibt die Satzung die Beibehaltung bestehender Dachformen, Dachneigungen und Dachüberstände vor. Die Mindestdachneigung beträgt 45 Grad. Abweichungen sind lediglich zur Anpassung an die unmittelbar benachbarte Bebauung möglich. Dachaufbauten wie Gauben sind nur in zurückhaltender, ortsüblicher Form zulässig. Die Dacheindeckung muss matt und nicht reflektierend sein, wohingegen stark glänzende oder farblich auffällige Materialien unzulässig sind.

Werbeanlagen und Automaten sind innerhalb des Geltungsbereiches grundsätzlich genehmigungspflichtig. Diese dürfen nur an der Stätte der Leistung angebracht werden und sind hinsichtlich Größe, Material und Gestaltung an das historische Erscheinungsbild anzupassen. Unzulässig sind insbesondere beleuchtete, blinkende, bewegliche oder überdimensionierte Anlagen.

Für alle genehmigungspflichtigen Vorhaben sind der Genehmigungsbehörde vollständige Unterlagen vorzulegen, aus denen Materialien, Farben, Maße und Proportionen hervorgehen, um die Übereinstimmung mit der Satzung prüfen zu können.

Ausnahmen und Befreiungen sind nur zulässig, wenn der historische Charakter des Ortskerns, seine künstlerische Eigenart und städtebauliche Bedeutung nicht beeinträchtigt werden.

Tatsächliche Nutzung:

Das Einfamilienhaus ist in einer II-geschossigen, teilweise unterkellerten (Annahme) Bauweise errichtet.

Eine Abweichung hinsichtlich bauplanungsrechtlicher Vorgaben / Restriktionen konnte im Rahmen der Wertermittlung nicht festgestellt werden. Eine Überprüfung der Einhaltung sämtlicher gesetzlicher sowie öffentlich-rechtlicher / bauplanungsrechtlicher Vorgaben ist nicht Gegenstand des vorliegenden Wertermittlungsauftrags. Im Rahmen der Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen unterstellt.

Entwicklungszustand

Baureifes Land i.S.d. § 3 Abs. 1 ImmoWertV 2021 (Fläche ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar).

Abgaben- und beitragsrechtlicher Zustand

Ausstehende öffentlich-rechtliche Abgaben, insb. Erschließungsbeiträge (§§ 127 ff. BauGB bzw. Landesrecht), (naturschutzrechtliche) Kostenerstattungsbeträge für Ausgleichsmaßnahmen (§ 135a BauGB), Ausgleichsbeträge für Mehrwerte in der Umlegung (§ 64 BauGB), Ausgleichsbeträge aus sanierungs-/entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhungen (§ 154, § 169 Absatz 1 Nummer 7 BauGB), grundstücksbezogene Beiträge nach den kommunalen Abgabengesetzen (z. B. Anschluss-/Ausbaubeiträge) oder grundstücksbezogene Abgaben aufgrund kommunaler Satzungen (z. B. Stellplatzabgaben) sind dem Sachverständigen nicht bekannt. Die öffentlichen Verkehrsanlagen im Umfeld sind augenscheinlich final hergestellt.

Gemäß Erschließungsbeitragsauskunft seitens der Verbandsgemeinde Langenlonsheim-Stromberg vom 12.12.2025 sind keine Erschließungsbeiträge oder sonstige Beiträge nach dem KAG ausstehend.

Es wird insgesamt davon ausgegangen, dass ausreichend Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen wurden bzw. gegebenenfalls erforderliche Stellplatzablässe(n) entrichtet wurden.

Im Rahmen der Wertermittlung wird von einem erschließungs- und abgabenbeitragsfreien Zustand ausgegangen.

Sanierungs-, Umlegungs- / Flurbereinigungsverfahren

Das Grundstück ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht in ein Sanierungs-, Flurbereinigungs- oder sonstiges Entwicklungsgebiet einbezogen.

Denkmalschutz

Eine Abfrage über die Kreisverwaltung Bad Kreuznach, Amt 6 – Bauen und Umwelt am 18.12.2025 ergab für den Wertermittlungsgegenstand keine Eintragung in der Denkmalliste.

Baulasten

Allgemein: Eine Baulast stellt eine Beschränkung eines Grundstücks dar. Der Eigentümer des belasteten Grundstücks übernimmt freiwillig öffentlich-rechtliche Verpflichtungen gegenüber der Baubehörde zu einem bestimmten Tun, Dulden oder Unterlassen, z.B. Übernahme Abstandsfläche oder Nachweis von Stellplätzen zugunsten eines begünstigten Grundstücks. Die Baulast wirkt auch gegenüber den Rechtsnachfolgern. Aus einer Baulast ergeben sich keine privatrechtlichen Ansprüche.

Gemäß schriftlicher Auskunft des Landkreises Bad Kreuznach, Amt Bauen und Umwelt vom 11.12.2025 bestehen im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen für den Wertermittlungsgegenstand.
Im Rahmen der Wertermittlung wird demnach Baulastenfreiheit unterstellt.

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

4. Nutzung / Vermietungssituation zum Wertermittlungstichtag

**Nutzung des Objektes,
ggf. Historie:**

Gemäß den Eindrücken aus dem Ortstermin (Klingelschild) ist das Wertermittlungsobjekt zum Wertermittlungstichtag eigengenutzt. Weitergehende Informationen, ob der Wertermittlungsgegenstand zum Wertermittlungstichtag eigengenutzt, fremdvermietet oder leerstehend ist, liegen dem Sachverständigen – u.a. aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung – jedoch nicht vor.

Im Falle einer Vermietung kann diese bei vorliegendem berechtigtem Interesse i.d.R. durch das Sonderkündigungsrecht des Erstehers gem. § 57a ZVG unter Einhaltung der gesetzlichen Frist beendet werden. Aufgrund dessen wird einer eventuell vorhandenen Vermietung keine Wertrelevanz beigemessen.

Miet- und Pachtverträge:

Dem Gutachter liegen keine Miet- oder Pachtverträge vor.

Gewerbebetrieb:

Ein Gewerbebetrieb ist auf Basis vorliegender Informationen nicht vorhanden.

Wohnpreisbindung:

Für das Wertermittlungsobjekt besteht keine Wohnpreisbindung, da für die Errichtung/Modernisierung nach vorliegendem Wissensstand keine öffentlichen Mittel herangezogen worden sind und es sich demnach nicht um öffentlich geförderten Wohnraum gem. Landeswohnraumförderungsgesetzes (LWoFG) handelt.

**Nicht eingetragene Lasten
und Rechte:**

Informationen über sonstige Rechte oder Lasten außerhalb des Grundbuchs stehen nicht zur Verfügung und wurden im Rahmen der Besichtigung nicht bekannt. Es wird unterstellt, dass außerhalb des Grundbuchs keine schuldrechtlichen Vereinbarungen getroffen wurden.

5. Beschreibung der baulichen Anlagen

5.1 Vorbemerkung

Grundlage der Beschreibungen bilden die Erhebungen des Gutachters im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie Angaben aus den eingesehenen Bauakten. Es handelt sich um eine zerstörungsfreie Untersuchung auf Basis der Inaugenscheinnahme. Eine Öffnung von Bauteilen zur Untersuchung darunter befindlicher Konstruktion/Materialien erfolgte ausdrücklich nicht, eine Untersuchung der Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile/Anlagen/Technischer Einrichtungen fand nicht statt. Aussagen zu Baumängeln/Bauschäden können daher unvollständig sein.

Grundsätzlich werden Gebäude und Außenanlagen nur insoweit beschrieben, wie es die Herleitung der Daten in der Wertermittlung erfordert. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen bzw. gutachterlichen Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Beschreibung der baulichen Anlagen dient der allgemeinen Darstellung und versteht sich nicht als abschließende Aufzählung der baulichen Details.

5.2 Baubeschreibung

Art des Gebäudes:	Einfamilienhaus
Geschosse:	Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss (Annahme)
Wohneinheiten:	1
Baujahr / Historie:	Unbekannt Gemäß den Eindrücken aus dem Ortstermin wurde die Fassadengestaltung (straßenseitig) im Erdgeschoss zu einem späteren Zeitpunkt nach dem Bau erneuert.
Konstruktionsart / Bauweise:	Massivbauweise Keine Angabe zum Ausbauzustandes des Dachgeschosses
Raumaufteilung, Belichtung und Besonnung:	Keine Angabe Belichtung/Besonnung: Keine Angabe Anzahl und Größe der Fenster: Keine Angabe Grundrissgestaltung: Keine Angabe
Fundamente:	Keine Angabe
Keller / UG:	Tlw. unterkellert (Annahme) Mauerwerk (massiv)
Fassade:	Backsteinfassade tlw. Fassadenplatten im EG
Dach:	Form: Satteldach Konstruktion: Keine Angabe Dacheindeckung aus Ziegelsteinen Dämmung: Keine Angabe Dampfsperre: Keine Angabe
Wände:	Außenwände: Massives Mauerwerk Innenwände: Keine Angabe Wandbelag: Keine Angabe

Geschossdecken:	Keine Angabe Deckenhöhen: Keine Angabe Deckenbelag: Keine Angabe
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung (zweifach) aus unbekanntem Einbaujahr Keine Rollläden vorhanden
Türen:	Hauseingangstüre: Keine Angabe Innentüren: Keine Angabe
Innentreppen:	Keine Angabe
Fußböden:	Keine Angabe
Barrierefreiheit:	Keine Angabe
Elektroinstallationen:	Keine Angabe
Sanitärinstallationen:	Keine Angabe
Heizungsanlage/ Warmwasserversorgung:	Keine Angabe
Sonstige Anlagen:	-
Energetischer Zustand:	Das Gebäudeenergiegesetz (GEG), welches die Energieeinsparverordnung (EnEV) zum 01.11.2020 abgelöst hat, legt – neben der Energieausweispflicht – Anforderungen an die energetische Qualität von Wohn- und Nichtwohngebäuden fest. Diese beziehen sich auf Fenster, Dämmung sowie Anlagentechnik und sollen für einen niedrigen Energieverbrauch sorgen. Während ein Großteil der Anforderungen erst bei baulichen Maßnahmen greift, sind in einigen Fällen auch Eigentümer, Käufer oder Erben älterer Bestandsgebäude zum Sanieren verpflichtet. Der Geltungsbereich erstreckt sich dabei über alle Gebäude, die unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden, wobei ein Mindestanteil erneuerbarer Energien eingesetzt werden soll. Ein Energieausweis gibt Auskunft über den energetischen Zustand des Gebäudes und liefert einen Anhaltspunkt für zukünftige Heizkosten. Der Ausweis ist erforderlich bei Vermietung oder Verkauf. Ein Energieausweis lag zum Wertermittlungstichtag nicht vor.
Besondere Bauteile/Anlagen:	-
Modernisierungen:	Dem Sachverständigen sind – auch aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung – keine innerhalb der letzten 15 Jahre erfolgten Modernisierungsmaßnahmen bekannt.
Außenanlagen:	Außenanlagen sind außerhalb des Gebäudes befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen, Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Befestigungen und sonstige Anlagen, wie Gartenanlagen / Bewuchs. Wesentliche bauliche Außenanlagen sind: - Einfriedung straßenseitig: Hoftor

Baumängel / Bauschäden:

Es waren insb. folgende Mängel / Schäden / Instandsetzungsnotwendigkeiten im Zuge des Ortstermins ersichtlich:

- Putzabplatzungen im Sockelbereich
- Korrosion der Regenfallrohre
- Diverse Risse an der Fassade

Kleinere Instandhaltungsrückstände finden in der Wahl der Wertermittlungsparameter – insbesondere der Wahl des fiktiven Baujahres – entsprechende Berücksichtigung. Vorliegendes Gutachten dient nicht der Bewertung von Baumängeln und Bauschäden. Gegebenenfalls ist in diesem Zusammenhang ein Bauschadenssachverständiger heranzuziehen.

Eine Haftung des Sachverständigen im Zusammenhang mit gegebenenfalls bestehenden, wertrelevanten Baumängeln / Bauschäden wird ausgeschlossen.

Beurteilung des baulichen Zustands:

Insgesamt weist das Gebäude – auf Basis der Eindrücke im Rahmen des Ortstermins – einen durchschnittlichen bis unterdurchschnittlichen Zustand. Zum Ausstattungsstandard kann aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung keine Aussage getroffen werden.

Der energetische Zustand ist – vor dem Hintergrund der bislang nicht bekannt gewordenen erfolgten wesentlichen energetischen Sanierungen – nicht zu beurteilen.

Die Außenanlagen erwecken einen insgesamt durchschnittlich bis unterdurchschnittlich gepflegten Eindruck.

**Bauauflagen /
Beschränkungen /
Beanstandungen:**

Es sind keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.

Hausschwamm:

Es wurde keine Innenbesichtigung vorgenommen. Daher ist nicht bekannt, ob ein Verdacht auf Hausschwamm besteht.

Hinweis:

Gemäß Auskunft des Bauaktenarchivs des Landkreises Bad Kreuznach vom 03.03.2026 sowie des Bauamtes der Verbandsgemeinde Langenlonsheim-Stromberg vom 09.03.2026 existiert für das Wertermittlungsobjekt keine Bauakte. Dem Sachverständigen konnten entsprechend keine Baugenehmigungen, Bauanträge, Grundrisse etc. zur Verfügung gestellt werden.

Gemäß der Liegenschaftskarte und Online-Karten / Satellitenbilder befinden sich im hinteren Bereich des Grundstücks weitere Baukörper (ähnlich einer Scheune). Da dem Sachverständigen zu diesen Bauteilen ebenfalls keine Unterlagen vorliegen – sowie vor dem Hintergrund, dass nur eine Außenbesichtigung erfolgte – können diese Bauteile nicht bewertet werden.

Eine Prüfung der formellen und materiellen Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen konnte nicht vorgenommen werden und ist nicht Teil der Wertermittlung. Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens wird von der Einhaltung sämtlicher bauordnungs- und bauplanungsrechtlicher Vorgaben ausgegangen. Sollten einzelne

Teile der aufstehenden baulichen Anlagen nicht genehmigt sein, wird unterstellt, dass diese ohne wesentliche Beanstandung seitens der Bauaufsichtsbehörde nachgenehmigt werden können.

Zubehör:

Zubehör sind nach der gesetzlichen Definition des § 97 BGB bewegliche Sachen, die (i) keine Bestandteile des Grundstücks sind, (ii) zur Hauptsache eine dienende Funktion haben und (iii) eine räumliche Verbindung zur Hauptsache aufweisen.

Wesentlich ist, dass der Kern der wirtschaftlichen Nutzung des Zubehörs auf dem betreffenden Grundstück liegt.

Gemäß Auftrag ist der Wert von Zubehör unter Würdigung aller Umstände frei zu schätzen und getrennt auszuweisen.

Da eine Begehung des bewertungsgegenständlichen Einfamilienhauses nicht möglich war, kann eine Würdigung gegebenenfalls vorhandenen Zubehörs nicht vorgenommen werden.

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

6. Flächenermittlung

6.1 Brutto-Grundfläche (BGF)

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks, siehe Anlage 4 ImmoWertV 2021. Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche ist grundsätzlich die DIN 277 anzuwenden. Die herangezogene BGF kann punktuell von den einschlägigen Vorschriften der DIN 277 abweichen und ist daher nur im Zusammenhang mit der vorliegenden Wertermittlung verwendbar.

Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der BGF lediglich die Grundflächen der Bereiche a (überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen) und b (überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen) zu berücksichtigen. Balkone, auch sofern überdeckt, sowie untergeordnete Ebenen (z.B. Spitzböden, Kriechkeller, ausschließlich zur Wartung/ Instandsetzung von Bauteilen oder technischen Anlagen dienende Flächen, Flächen über abgehängten Decken) gehören nicht mit zur BGF. Die Ebene eines Dachgeschosses wird nur dann angerechnet, sofern diese nutzbar oder untergeordnet nutzbar ist (z.B. als Lager- und Abstellfläche der Hauptnutzung). Voraussetzungen sind eine lichte Höhe von ca. 1,25 m im First, die Begehbarkeit über eine feste Decke sowie eine fest eingebaute Treppe.

Hinweis zu Flächen- und Maßangaben:

Die angegebenen Maße und Flächen wurden anhand von Außenmaßen der Liegenschaftskarte grob überschlägig ermittelt. Sachverständig erstellte Grundrisse standen dem Gutachter nicht zur Verfügung. Ein Neuaufmaß von Flächen durch den Sachverständigen ist nicht Gegenstand der Wertermittlung. Die Verwendung der Flächen ist ausschließlich für diese Wertermittlung bestimmt.

Die BGF des Wertermittlungsgegenstandes beläuft sich auf rd. 201 m².

6.2 Wohn-/Nutzfläche

Die Wohn-/Nutzflächen wurden auf Basis der BGF überschlägig ermittelt und über BGF-Flächenfaktoren plausibilisiert.

Demnach wird eine Gesamtwohnfläche von rd. 95 m² in Ansatz gebracht.

Bei einer oberirdischen BGF von rd. 150 m² ergeben sich die Flächenfaktoren zu rd. 0,63 (exkl. Nutzflächen), welche unter Beachtung der Bauweise des vorliegenden Objektes (u.a. Hofeinfahrt in das Gebäude integriert) plausibel erscheinen.

Hinweis/Klarstellung:

Sämtliche Flächenangaben sind ohne exakte Vermessung nicht als Grundlage für Vermietung, Mietverträge, Mietanpassungsverlangen u.Ä. geeignet. Die Verwendung ist ausschließlich für diese Marktwertermittlung bestimmt.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Geschoss-/ Vollgeschossdefinition gemäß Landesbauordnung: § 2 Abs. 4 LBauO

„Geschosse über der Geländeoberfläche sind Geschosse, die im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen; tiefer liegende Geschosse sind Kellergeschosse. Vollgeschosse sind Geschosse über der Geländeoberfläche, die über zwei Drittel, bei Geschossen im Dachraum über drei Viertel ihrer Grundfläche eine Höhe von 2,30 m haben. Gegenüber einer Außenwand zurückgesetzte oberste Geschosse sind nur Vollgeschosse, wenn sie diese Höhe über zwei Drittel der Grundfläche des

darunter liegenden Geschosses haben. Die Höhe wird von Oberkante Fußboden bis Oberkante Fußboden oder Oberkante Dachhaut gemessen.“

Vollgeschossprüfung

Da im Rahmen des Ortstermins nur eine Außenbesichtigung stattgefunden hat und dem Sachverständigen keine Bauunterlagen (z.B. Grundrisse, Schnitte) zur Verfügung gestellt werden konnten, kann im vorliegenden Gutachten keine Vollgeschossprüfung vorgenommen werden.

Gemäß den Eindrücken am Ortstermin besitzt das Objekt zwei Vollgeschosse (EG und OG).

Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

Bebaute Grundfläche	75 m ²			
Grundstücksfläche	275 m ²			
Grundflächenzahl (GRZ)	75 m ²	/	275 m ²	→ 0,27

Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO

Geschossfläche	150 m ²			
Grundstücksfläche	275 m ²			
Geschossflächenzahl (GFZ)	150 m ²	/	275 m ²	→ 0,55

7. Immobilienmarkt und Wirtschaftslage^{3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17}

7.1 Wirtschaftslage in Deutschland

Die deutsche Wirtschaft befindet sich im Herbst 2025 weiterhin in einem schwierigen, aber zunehmend stabileren konjunkturellen Umfeld. Nach zwei Rezessionsjahren war das Jahr 2025 zunächst von anhaltender Stagnation geprägt. Belastend wirkten dabei vor allem globale Unsicherheiten, strukturelle Schwächen im Inland sowie eine gedämpfte Investitions- und Konsumneigung. Seit dem Frühjahr 2025 mehren sich jedoch erste Indizien auf eine allmählich konjunkturelle Bodenbildung.

Viele Stimmungsindikatoren zeigen eine leichte Aufhellung, besonders im Mittelstand – auch wenn diese Entwicklung weiterhin fragil bleibt. Die aktuelle wirtschaftliche Lage und die Auftragsbestände werden zwar weiterhin eher zurückhaltend eingeschätzt, doch vor allem die Geschäftserwartungen haben sich seit Jahresbeginn spürbar verbessert.

Außenwirtschaftliche Lage und Industriekonjunktur:

Eine wesentliche Belastung für die konjunkturelle Entwicklung stellten die außenwirtschaftlichen Spannungen zu Beginn des Jahres dar. Die von der US-Regierung im April 2025 angekündigten umfangreichen Zollerhöhungen führten zu deutlichen Irritationen an den internationalen Finanzmärkten und belasteten die globalen Wachstumserwartungen. Die exportorientierte deutsche Industrie zeigte sich hiervon besonders betroffen.

Bereits im Vorfeld hatten die Auslandsaufträge im verarbeiteten Gewerbe über mehrere Monate hinweg eine rückläufige Tendenz. Das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) weist auch für den weiteren Jahresverlauf 2025 erneut sinkende Auslandsbestellungen sowie eine schwache industrielle Produktion aus. Strukturelle Herausforderungen wie hohe Energiekosten, gestörte Lieferketten und ein zunehmend protektionistisches globales Umfeld verstärken diese Entwicklung. Diese Entwicklungen führten im bisherigen Jahresverlauf 2025 unter anderem zu einem signifikanten Anstieg der Unternehmensinsolvenzen, welche im ersten Halbjahr 2025 den höchsten Stand seit einem Jahrzehnt erreichten und die Fragilität vieler Branchen aufzeigten.

Binnenwirtschaftliche Entwicklung:

In der Binnenwirtschaft zeigte sich im dritten Quartal 2025 eine Stabilisierung. Besonders die bau- und dienstleistungsorientierten Sektoren verzeichneten leichte Produktionsanstiege. Der private Konsum entwickelte sich hingegen weiterhin verhalten. Trotz moderat steigender Realeinkommen blieben die Verbraucher zurückhaltend, belastet durch allgemeine Unsicherheiten und einen sich merklich eintrübenden Arbeitsmarkt. Die Zahl der offenen Stellen sank, während die Arbeitslosenzahlen im Jahresverlauf anstiegen. Dennoch wird gemäß des ifo Instituts für das Gesamtjahr 2025 ein leicht höheres reales BIP-Wachstum von 0,2 % erwartet.

³ ifo Konjunkturprognose Herbst 2025, Stand 04.09.2025

⁴ Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz, Stand 28.10.2025

⁵ Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, Schlaglichter der Wirtschaftspolitik, Stand November 2025

⁶ Bundesministerium für Konjunktur und Wachstum, Stand 28.10.2025

⁷ Destatis, Inflationsrate im Oktober 2025, Stand 12.11.2025

⁸ Destatis, Baupreise für Wohngebäude im August 2025, Stand 10.10.2025

⁹ Destatis, Baugenehmigungen für Wohnungen im August 2025, Stand 17.10.2025

¹⁰ JLL, Investmentmarktüberblick, Stand Q3 2025, Stand 10.10.2025

¹¹ BNP, Logistikinvestmentmarkt Deutschland Q3 2025, Stand 30.09.2025

¹² BNP, Büro Investmentmarkt Deutschland Q3 2025, Stand 30.09.2025

¹³ BNP, Retail Investmentmarkt Deutschland Q3 2025, Stand 30.09.2025

¹⁴ CBRE, Investmentmarkt Deutschland Top 7 Standorte Q3 2025, Stand 17.10.2025

¹⁵ BNP, Investmentmarkt Deutschland Q3, Stand 30.09.2025

¹⁶ Bundesverband der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken, Wohnungskrise spitzt sich zu, Stand 06.02.2025

¹⁷ Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025

Politisch reagierte die Bundesregierung mit Investitionsprogrammen und Anreizen zu Modernisierung von Infrastruktur und Wirtschaft. Während diese Maßnahmen erste Impulse setzten, konnten die strukturellen Bremsfaktoren kurzfristig nicht vollständig kompensiert werden. Gleichwohl zeigten einige Zukunftsbranchen – insbesondere erneuerbare Energien, Kreislaufwirtschaft und digitale Technologiefelder – eine vergleichsweise robuste Entwicklung. Nach mehreren Jahren Rückgang wird hinsichtlich der Investitionstätigkeit dennoch ein klarer Aufschwung erwartet. Das ifo Institut prognostiziert infolgedessen einen BIP-Zuwachs von 1,3 % für das Jahr 2026 sowie von 1,6 % für das Jahr 2027.

Preisentwicklung und Inflation:

Die Inflationsrate setzte ihren Rückgang auch im Herbst 2025 fort. Im Oktober 2025 lag sie gemäß dem Statistischen Bundesamt (Destatis) bei + 2,3 % und somit geringfügig unter dem Vormonat (+ 2,4 %). Maßgeblich zur Entspannung trugen die Energiepreise bei. Energieprodukte waren insgesamt - 0,9 % günstiger als im Vorjahr. Deutlich sanken dabei vor allem die Preise für leichtes Heizöl (- 6,0 %). Auch Strom (- 1,4 %) und Fernwärme (-1,0 %) verzeichneten Preisrückgänge. Erdgas (+ 0,9 %) sowie Holzpellets (+ 2,5 %) wurden hingegen etwas teurer. Kraftstoffpreise stiegen im Jahresvergleich leicht um + 0,4 %.

Ebenfalls verteuerten sich Dienstleistungen im Jahresvergleich um + 3,5 %. Gleichzeitig stiegen die Netto-Kaltmieten moderat um + 2,0 % und lagen damit leicht unterhalb der allgemeinen Inflationsrate.

Bauwirtschaft, Baukosten und Bautätigkeit:

Die Lage im Baugewerbe zeigte im Jahresverlauf 2025 ein gemischtes Bild. Preislich setzte sich der moderate Aufwärtstrend fort. Neubaupreise für Wohngebäude stiegen bis August 2025 gegenüber dem Vorjahr um + 3,1 %, während Neubaupreise für Büro- und gewerbliche Betriebsgebäude um + 3,3 % und Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden um + 3,8 % stiegen.

Die Rohbaupreise stiegen im Jahresvergleich um + 2,2 %, wobei Mauerarbeiten (+ 1,3 %) und Betonarbeiten (+ 1,2 %) moderat zulegten. Stärker erhöhten sich die Preise bei Dachdeckungsarbeiten (+ 4,4 %), Erdarbeiten (+3,1 %) und Zimmer- / Holzbauarbeiten (+ 4,7 %). Bei den Ausbaugewerken ergab sich ein Anstieg um + 3,6 %, insbesondere getrieben durch Heizungsanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen (+ 4,4 %), metallbautechnische Leistungen (+ 1,9 %) sowie elektro- und informationstechnische Anlagen (+ 5,1 %).

Trotz der weiterhin hohen Kosten zeigte die Bautätigkeit erste leichte Erholungsimpulse. Die Zahl der Baugenehmigungen – welche im Jahr 2024 noch stark rückläufig waren (- 16,8 %) – stiegen im August 2025 erstmals wieder an (+ 5,7 % gegenüber dem Vorjahr). Besonders deutlich fiel der Zuwachs bei Einfamilienhäusern (+ 15,5 %) und Mehrfamilienhäusern (+ 4,9 %) aus. Im Zeitraum von Januar bis August 2025 wurden insgesamt 151.200 Wohnungen genehmigt, was einer Steigerung um + 6,5 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht.

Dennoch bleibt die Bautätigkeit insgesamt niedrig. Hauptbremsfaktoren sind weiterhin hohe Finanzierungskosten und eine eingeschränkte Investitionsbereitschaft privater und gewerblicher Bauherren. Zwar sind die Bauzinsen seit Ende 2023 leicht rückläufig, liegen aber historisch betrachtet weiterhin auf einem erhöhten Niveau.

Chancen und Risiken:

Insgesamt bleibt die wirtschaftliche Entwicklung von erheblichen Unsicherheiten geprägt. Besonders die außenwirtschaftlichen Rahmenbedingungen stellen wesentliche Risiken dar. Unklare handelspolitischen Perspektiven, mögliche Konflikte mit den USA sowie die fragile Verlässlichkeit des EU-US-Handelsabkommens erschweren unternehmerische Planungen und verunsichern Konsumenten.

Hinzu kommen die ungelösten geopolitischen Krisen – insbesondere der russische Angriffskrieg gegen die Ukraine und der Konflikt im Nahen Osten – die im Falle weiterer Eskalationen zusätzliche Sanktionen, steigende Energie- und Warenpreise sowie Engpässe bei strategisch wichtigen Rohstoffen auslösen könnten. Diese Entwicklungen würden globale Lieferketten und Produktionsprozesse weiter belasten. Gleichzeitig könnte sich die erwartete Erholung des privaten Konsums trotz steigender Reallöhne verzögern, wenn Arbeitsplatzunsicherheit und erhöhte Vorsorgespargneigung anhalten.

Demgegenüber bestehen auch Chancen für eine günstigere Entwicklung. Eine Entspannung der geopolitischen Lage sowie verlässlichere handels- und wirtschaftspolitische Rahmenbedingungen könnten das Vertrauen von Konsumenten und Investoren stärken und sowohl den Konsum als auch die Investitionstätigkeit spürbar beleben. Zudem könnten geldpolitische Normalisierungsschritte sowie wirtschafts- und finanzpolitische Impulse stärker wirken als derzeit angenommen, insbesondere wenn diese private Investitionen gezielt fördern.

7.2 Immobilienmarkt Deutschland

Investmentmarkt

Der deutsche Immobilieninvestmentmarkt zeigte in den ersten drei Quartalen 2025 eine spürbare Belebung. Das Transaktionsvolumen belief sich in diesem Zeitraum auf rund 23,9 Mrd. €, was einem Zuwachs von 2 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht. Laut dem Investmentmarktüberblick von JLL wurden im dritten Quartal 2025 bundesweit rund 8,6 Mrd. € investiert und damit ein Plus von 6,2 % gegenüber dem Vorjahresquartal (ca. 8,1 Mrd. €) erzielt.

In den einzelnen Marktsegmenten zeigte sich im dritten Quartal 2025 ein differenziertes Bild: Laut BNP verzeichneten Industrie- und Logistikimmobilien in den ersten neun Monaten 2025 ein Transaktionsvolumen von 4,2 Mrd. €. Dies entspricht einem Rückgang um 5 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Zwar hat die Anzahl erfolgreich abgeschlossener Transaktionen zugenommen, ein höheres Gesamtvolumen bleibt jedoch bislang aus, da großvolumige Portfoliotransaktionen selten bleiben.

Im Einzelhandelssegment zeigte sich ein rückläufiger Trend: Der Retail-Investmentmarkt erreichte in den ersten drei Quartalen 2025 ein Volumen von rund 4,1 Mrd. € und lag damit 16 % unter dem Niveau des Vorjahreszeitraums. Dennoch blieb die Marktaktivität hoch: Das Einzeldealvolumen erreichte mit rund 944 Mio. € im Zeitraum Juli bis September 2025 den höchsten Quartalswert des laufenden Jahres.

Büroimmobilien konnten ihre Marktposition im Jahresverlauf wieder deutlich stärken. Mit einem Ergebnis von rund 4,5 Mrd. € wurde der Vorjahreswert um rund 23 % übertroffen. Damit entfällt gut ein Viertel des gewerblichen Investmentvolumens auf dieses Segment.

Im Wohnimmobiliensegment setzte sich der positive Markttrend auch in den ersten drei Quartalen 2025 fort. Insgesamt summierte sich das Transaktionsvolumen bei Wohninvestments auf 6,3 Mrd. € (+ 7 % y-o-y), womit gemäß BNP „Wohnen“ weiterhin die umsatzstärkste Assetklasse bleibt.

Die Big 7 Städte Deutschlands (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart) verzeichneten in den ersten drei Quartalen ein Transaktionsvolumen von insgesamt 10,4 Mrd. €. Dies entspricht einem Rückgang von 15 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Ihr Anteil am gesamtdeutschen Volumen sank damit von 52 % im ersten Halbjahr 2024 auf nun 44 % im ersten Halbjahr 2025. Die Entwicklung verlief regional heterogen: Während Hamburg (+ 29 %) und Düsseldorf (+ 8,0 %) Zuwächse verbuchten, registrierten Berlin (- 21,0 %) und München (- 38,0 %) deutliche Rückgänge. Größere Transaktionen bleiben weiterhin rar. Trotz einer graduell positiveren Einschätzung von Büroimmobilien besteht in Teilen des Marktes nach wie vor Zurückhaltung.

7.3 Regionaler Immobilienmarkt

Im Betrachtungszeitraum der Jahre 2022 und 2023 stellt der Teilmarkt der bebauten Grundstücke mit rd. 40 % aller registrierten Kaufverträge den größten Marktanteil im Land Rheinland-Pfalz dar. Dicht gefolgt wird dieser vom Teilmarkt der unbebauten Grundstücke, der 2022 bei etwa 38 % und 2023 bei rd. 39 % lag. Damit bleiben die Anteile dieser beiden Teilmärkte – wie bereits in den Jahren 2020 und 2021 – nahezu gleichgewichtet. Der Teilmarkt für Wohnungs- und Teileigentum macht hingegen einen konstanten Anteil von etwa 22 % im Jahr 2022 und 21 % im Jahr 2023 aus. Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke spielen mit unter 1 % aller Kauffälle weiterhin eine untergeordnete Rolle.

Die Entwicklung der Anzahl an Kaufverträgen zeigt im Zeitverlauf seit 2013 zunächst eine ansteigende Tendenz. Das Ausgangsniveau lag 2013 mit insgesamt rd. 49.000 Kaufverträgen auf einem relativ niedrigen Stand, was unter anderem auf die im Jahr 2012 erfolgte Erhöhung der Grunderwerbsteuer sowie auf rückläufige Transaktionen bei unbebauten Grundstücken zurückzuführen ist. In den Folgejahren stiegen die Vertragszahlen bis 2021 sukzessive an, ehe es ab dem Jahr 2022 zu einem deutlichen Rückgang kam, der sich im Jahr 2023 nochmals deutlich verstärkte.

Im Teilmarkt der bebauten Grundstücke war zwischen 2013 und 2017 lediglich ein moderater jährlicher Zuwachs von etwa 2 % zu verzeichnen. In der Zeit von 2017 bis 2020 nahm die Dynamik zu, mit jährlichen Steigerungsraten von rd. 3 %. Ab dem Jahr 2021 kehrte sich der Trend jedoch um, und die Vertragszahlen sanken zunächst um ca. 4 %, in den Jahren 2022 und 2023 sogar um rd. 11 % bzw. 14 % jährlich.

Auch die Entwicklung im Teilmarkt der unbebauten Grundstücke verläuft nicht linear: Nach einem Anstieg im Jahr 2014 fielen die Vertragszahlen bis 2019 um insgesamt rd. 5 %, was einem durchschnittlichen Rückgang von 1 % pro Jahr entspricht. In den Jahren 2020 und 2021 kam es zu einem signifikanten Anstieg von rd. 9 % bzw. 3 %, was unter anderem auf das niedrige Zinsniveau und kommunale Initiativen zur Baulandmobilisierung zurückgeführt werden kann. Ab 2022 erfolgte auch hier eine markante Trendwende: Die Vertragszahlen gingen im Jahr 2022 um etwa 16 % und im Jahr 2023 nochmals um rund 12 % zurück.

Der Teilmarkt des Wohnungs- und Teileigentums verzeichnete nach 2013 eine durchgängige Zunahme der Transaktionen und erreichte mit rd. 16.000 Kaufverträgen im Jahr 2021 seinen Höchststand. In den Jahren 2022 und 2023 war dann auch hier ein signifikanter Rückgang zu beobachten: Die Vertragszahlen sanken zunächst auf rd. 13.000 (2022) und anschließend auf etwa 10.500 Fälle im Jahr 2023.

Diese Rückgänge spiegeln sich auch in den Geldumsätzen wider. Nach jahrelangen Preissteigerungen erreichte der Gesamtumsatz aller Teilmärkte im Jahr 2021 mit rd. 14,67 Mrd. Euro seinen Höhepunkt. In der Folge kam es zu drastischen Rückgängen: 2022 sank der Geldumsatz um etwa 9 %, 2023 sogar um rd. 28 %, auf nunmehr etwa 9,66 Mrd. Euro. Im Teilmarkt der unbebauten Grundstücke zeigt sich ein Rückgang der Geldumsätze zwischen 2021 und 2022 von rd. 21 %, der sich 2023 mit einem Minus von etwa 28 % fortsetzte. Bei den bebauten Grundstücken lag die durchschnittliche jährliche Umsatzsteigerung zwischen 2013 und 2021 bei rd. 10 %, bevor auch hier die Umsätze 2022 um ca. 3 % und 2023 nochmals um rd. 28 % zurückgingen. Im Teilmarkt des Wohnungs- und Teileigentums war zwischen 2013 und 2021 ein durchschnittlicher Zuwachs von 10 % pro Jahr zu verzeichnen. Ein erster Dämpfer trat bereits zwischen 2017 und 2018 auf. Ab 2022 wurde dann ein deutlicher Rückgang sichtbar: Die Geldumsätze sanken 2022 um rd. 19 % und 2023 nochmals um etwa 26 %.

Die zuvor beobachteten Preissteigerungen bis ins Jahr 2021 lassen sich insbesondere durch das niedrige Zinsniveau für Baufinanzierungen, eine hohe Nachfrage nach Immobilien sowie gesamtwirtschaftliche Effekte – etwa infolge der Corona-Pandemie – erklären. Der markante Umsatzeinbruch ab 2022 ist dagegen vor allem auf das stark gestiegene Zinsniveau, hohe Baukosten (u. a. durch gestiegene Baustandards), den Fachkräftemangel im Bauwesen sowie anhaltende Lieferprobleme bei Baumaterialien zurückzuführen.

Es stehen zum Abrufdatum 13.01.2026 nur bedingt vergleichbare Immobilien auf Immobilienplattformen im Umkreis von 10 km zum Verkauf.

8. Wertermittlungsverfahren

8.1 Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV

Bei der Verkehrswertermittlung von Immobilien nach deutschem Recht sind die §§ 192 - 199 BauGB von zentraler Bedeutung. Ergänzend gilt seit dem 01.01.2022 die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021). Diese definiert drei Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien (sog. normierte Wertermittlungsverfahren). Es handelt sich dabei um das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV 2021), das Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV 2021) sowie das Sachwertverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV 2021). Die Verfahren sind zu wählen nach (i) der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und (ii) der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten. Die Wahl des wertbestimmenden Verfahrens ist zu begründen (vgl. § 6 (1) ImmoWertV 2021).

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV 2021) stellt das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung bebauter und unbebauter Grundstücke dar und ist generell auch als Methode für die Verkehrswertermittlung bebauter Grundstücke geeignet. Bei dem Vergleichswertverfahren handelt es sich um eine statistische Methode der Grundstückswertermittlung. Der Vergleichswert wird aus einer ausreichenden Anzahl von Verkaufspreisen hinreichend vergleichbarer Objekte abgeleitet. Demzufolge findet das Vergleichswertverfahren für bebaute Grundstücke überwiegend im Falle von besonders marktgängigen Immobilien Anwendung. Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Sofern genügend geeignete Vergleichspreise vorliegen, führt das Vergleichswertverfahren unmittelbar zum Verkehrswert einer Liegenschaft, während Sach- und Ertragswertverfahren vor allem bei Mangel ebendieser Vergleichspreise in Erwägung gezogen werden. Dies ist insbesondere oftmals bei bebauten Grundstücken der Fall, für die es in der Regel wesentlich schwieriger ist geeignete Verkaufsfälle in ausreichender Zahl und Vergleichbarkeit zu finden.

Bei dem Sachwertverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV 2021) handelt es sich um ein auf Baukosten basierendes Wertermittlungsverfahren. Das Sachwertverfahren findet in der Verkehrswertermittlung insbesondere dann Anwendung, wenn sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen als für die Preisbildung ausschlaggebend darstellt, insbesondere bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern. Nicht anzuwenden ist das Sachwertverfahren etwa bei Gebäuden, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind, z. B. abbruchreife Bauten sowie bei Gebäuden, die keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer mehr aufweisen.

Das Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV 2021) eignet sich üblicherweise für die Verkehrswertermittlung von Renditeimmobilien, die dem Eigentümer zur Ertragserzielung dienen. Klassischer Anwendungsbereich des Ertragswertverfahrens sind Mietwohngrundstücke, Gewerbegrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke sowie Grundstücke mit Sondernutzungen (z. B. Hotels).

8.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen (vgl. § 6 Abs. 1 ImmoWertV).

Seitens des Sachverständigen wurde ein Abruf aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Rheinhessen-Nahe getätigt. Da eine ausreichende Anzahl an Kauffällen hinreichend vergleichbarer

Objekte nicht vorliegt, kann das Vergleichswertverfahren nur bedingt zur Plausibilisierung des Verkehrswertes herangezogen werden.

Auf die Durchführung des Ertragswertverfahrens wird in vorliegender Wertermittlung verzichtet, da Einfamilienhäuser typischerweise dem Eigennutzermarkt zuzuordnen sind. Für diesen Markt steht die Erzielung von Renditen daher nicht im Vordergrund.

Für das Wertermittlungsobjekt stellt sich der Sachwert als wertbestimmend dar, da das zu bewertende Objekt nach Zuschnitt, Ausstattungsqualität und Lage zweifelsfrei zur Eigennutzung geeignet ist und sich bausubstanzielle Gesichtspunkte aus Sicht des Marktes wertbestimmend darstellen.

Der Verkehrswert wird aus dem Sachwert abgeleitet.

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

9. Bodenwertermittlung

Bei der Bodenwertermittlung im mittelbaren Preisvergleich erfolgt die Bodenwertermittlung unter Heranziehung von Bodenrichtwerten. Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für unbebaute Grundstücke, welche gem. § 193 Abs. 5 BauGB von den Gutachterausschüssen abgeleitet werden. Bodenrichtwerte enthalten keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Altlasten, soweit vorhanden, sind in den Bodenrichtwerten nicht berücksichtigt.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück in den wertbestimmenden Grundstücksmerkmalen – insbesondere Art und Maß der Nutzung, Erschließungszustand, spezielle Lage, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt – können Abweichungen vom Bodenrichtwert bewirken.

Laut Online-Auskunft des Geoportal Rheinland-Pfalz vom 11.12.2025 liegt der Bodenrichtwert (Bodenrichtwertzone 0100) zum Stichtag 01.01.2024 bei 175 €/m².

Die Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstücks lauten dabei wie folgt:

Entwicklungszustand:	B – baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitragsfrei
Art der Nutzung:	MI - Mischgebiet
Grundstücksgröße:	-
GFZ:	-
GRZ:	-

Erläuterungen zur Bodenwertermittlung - Allgemeine Wertverhältnisse

Die Bodenrichtwertinformationen beruhen auf Daten des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

Gutachterausschuss:	Oberer Gutachterausschuss für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz	
Stichtag des Richtwertes:	01.01.2024	175 €/m² Bodenrichtwert
Stichtag Wertermittlung:	13.01.2026	
Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse:	10 %	

Die Ableitung des Bodenrichtwertes liegt zum Zeitpunkt der Wertermittlung bereits ca. zwei Jahre zurück.

Im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 werden für die einzelnen Landkreise Bodenpreisindexreihen (Basisjahr 2004 = 100) jeweils zum Stichtag 01.01. des jeweiligen Jahres ausgewiesen. Zwischen 2018 und 2025 ist das Bodenpreisniveau für den Landkreis Bad Kreuznach durchschnittlich um rd. 12 % p.a. angestiegen. Ab 2023 hat sich dieser Anstieg jedoch verlangsamt. Für den Zeitraum von 2023 bis 2025 beträgt der durchschnittliche jährliche Zuwachs rd. 10 % p.a. Im Rahmen einer vorsichtigen Wertermittlung erfolgt daher eine zeitliche Fortschreibung des Bodenrichtwertes um + 10 %.

Zeitliche Fortschreibung um + 10 %:	195,00 €/m²
-------------------------------------	-------------

Erläuterungen zur Bodenwertermittlung - Grundstücksmerkmale

Kriterienkatalog	Richtwertgrundstück	Wertermittlungs- grundstück	Anpassun g
Entwicklungszustand:	Baureifes Land	Baureifes Land	1,00
Beitragszustand:	Erschließungsbeitragsfrei	Erschließungsbeitragsfrei	1,00
Grundstücksgröße:	-	275 m ²	1,00
Lage:	Mischgebiet	Mischgebiet	1,00
Immissionen	-	-	1,00
Art der Nutzung:	-	-	1,00
Maß der baulichen Nutzung:	-	-	1,00
Sonstiges:	-	-	1,00
Gesamt			1,00
Angepasster Bodenrichtwert rd. in €/m²			195

Entwicklungszustand: Der Entwicklungszustand eines Grundstücks hat einen erheblichen Einfluss auf die Bebaubarkeit und somit auf den Bodenwert. Es wird zwischen Flächen der Land- und Forstwirtschaft, Bauerwartungsland, Rohbauland und Baureifem Land i.S.d. § 3 ImmoWertV 2021 unterschieden.

Beim Wertermittlungsgrundstück handelt es sich um baureifes Land. Das Richtwertgrundstück weist ebenfalls die Eigenschaft des baureifen Landes auf. Eine Anpassung ist somit nicht erforderlich (Faktor 1,00).

Beitragsrechtlicher Zustand: Gemeinden können nach § 127 Abs. 1 Baugesetzbuch Erschließungsbeiträge zur Deckung ihrer nicht gedeckten Aufwände für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen erheben. Straßenausbaubeiträge können für nachträgliche Maßnahmen des Straßenbaus sowie der Straßenentwässerung erhoben werden und stellen eine Kommunalabgabe dar.

Sind für ein Grundstück bereits alle Erschließungskosten beglichen bzw. sonstige kommunale Abgaben geleistet, so handelt es sich um ein erschließungs- und abgabenbeitragsfreies, anderenfalls um ein erschließungs- und abgabenbeitragspflichtiges Grundstück. Dies ist wertmindernd zu berücksichtigen.

Beim Wertermittlungsgegenstand handelt es sich um ein erschließungsbeitragsfreies Grundstück. Eine Anpassung erfolgt demnach nicht (Faktor 1,00).

Grundstücksgröße: Der Quadratmeterwert eines Grundstücks ist regelmäßig größer, je kleiner sich das Baugrundstück darstellt. Zur Würdigung der Abweichung sind primär die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten anzuwenden (§ 12 (1) ImmoWertV 2021).

Für das Bodenrichtwertgrundstück liegt keine Grundstücksgröße vor. Auf eine Anpassung wird verzichtet.

Lage: Objekte in guter Lage weisen im Vergleich mit Objekten in einfachen Lagen einen höheren Bodenwert auf. Eine Anpassung wird als nicht erforderlich angesehen, da sich das Wertermittlungsgrundstück, hinsichtlich der Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone, als durchschnittlich darstellt.

Vorhandene, wertrelevante Immissionen: Im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie unter Berücksichtigung der allgemeinen Lageverhältnisse konnten für das Wertermittlungsobjekt keine vorhandenen, wertrelevanten Immissionen festgestellt werden. Insbesondere im Vergleich zu den sonstigen Grundstücken innerhalb der maßgeblichen Bodenrichtwertzone sowie der unmittelbaren Mikrolage zeigen sich keine besonderen Beeinträchtigungen, die zu einer abweichenden

Wertbeeinflussung führen würden. Vor diesem Hintergrund besteht kein Anlass den Bodenwert vom ausgewiesenen Bodenrichtwert abweichend anzupassen.

Art der Nutzung: Der Bebauungsplan kann Angaben zu der Art der baulichen Nutzung enthalten. Dabei wird zwischen Kleinsiedlungsgebieten (WS), reinen Wohngebieten (WR), allgemeinen Wohngebieten (WA), besonderen Wohngebieten (WB), Dorfgebieten (MD), Mischgebieten (MI), Kerngebieten (MK), Gewerbegebieten (GE), Industriegebieten (GI), Urbanen Gebieten (MU) und Sondergebieten (SO) unterschieden. Durch die Vorschriften der Baunutzungsverordnung werden für die jeweiligen Gebietstypen Nutzungsarten sowie erlaubte Betriebe/Anlagen festgesetzt.

Eine Anpassung im Zuge der Wertermittlung ist nicht erforderlich.

Maß der baulichen Nutzung: Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich durch die Festlegungen von Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Baumassenzahl sowie durch die Anzahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen. In der BauNVO werden diesbezüglich verschiedene Obergrenzen in Abhängigkeit der Art der baulichen Nutzung vorgegeben, die zum Teil zu einer erheblichen Einschränkung der Bebauungsmöglichkeiten eines Grundstücks führen können. Überschreitungen der Grenzen sind für bestimmte Ausnahmen erlaubt. Die Ausnutzbarkeit eines Grundstückes hat in der Regel einen erheblichen Einfluss auf dessen Wert.

Vom zuständigen GAA wird für das Richtwertgrundstück keine Angabe zum Maß der baulichen Nutzung getätigt. Der Wertermittlungsgegenstand weist eine der Bodenrichtwertzone in etwa typische Größenordnung und Bebauung auf und bedarf demnach keiner Anpassung.

Wertung Bodenrichtwert:

Unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und der Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstück im Vergleich mit dem Bodenrichtwertgrundstück wird der Bodenrichtwert mit 195 €/m² übernommen.

Berechnung Bodenwert

Nr.	Bezeichnung	Art	Fläche (m ²)	rentierlich	Wert (€/m ²)	Bodenwert
1	Flst. Nr. 300/2	Baureifes Land	275	Ja	195,00	53.625 €
Bodenwert (gesamt):						53.625 €
Bodenwert (gesamt, gerundet):						54.000 €

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird der Fokus auf einen plausiblen Bodenwertanteil am Sachwert gelegt. Dieser beträgt rd. 38 % und wird, unter Beachtung des Zustandes und der sonstigen objektspezifischen Eigenschaften, als angemessen erachtet.

10. Sachwertermittlung

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35-39 ImmoWertV 2021 geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze (§§ 6 bis 11 ImmoWertV 2021) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Wertermittlungsobjekts zu ermitteln. Im Rahmen des Sachwertverfahrens ist der Sachwert des Grundstücks aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie ggf. aus den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu ermitteln. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus:

- dem vorläufigen Sachwert der nutzbaren baulichen Anlagen (§ 35 (2) S. 1 ImmoWertV 2021), ausgehend von den durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor unter Berücksichtigung des Alterswertminderungsfaktors (§ 36 (1) ImmoWertV 2021);
- dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen (AA) und sonstigen Anlagen (SA) (§ 35 (2) S. 2 ImmoWertV 2021) nach Erfahrungssätzen oder nach sachverständiger Schätzung, ggf. unter Berücksichtigung der Alterswertminderung, (§ 37 ImmoWertV 2021), soweit sie wertbeeinflussend und nicht als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen sind;
- dem Bodenwert (§ 35 (2) S. 3 ImmoWertV 2021), zu ermitteln nach § 40 (1) ImmoWertV 2021 vorrangig im Vergleichswertverfahren; dabei kann auf geeignete Bodenrichtwerte zurückgegriffen werden. Selbstständig nutzbare Teilflächen sind gesondert zu berücksichtigen.

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ist mittels eines objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors (SWF; gem. § 39 ImmoWertV 2021) an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen (Marktangepasster vorläufiger Sachwert), siehe § 35 (3) ImmoWertV 2021. Nach Maßgabe des § 7 (2) ImmoWertV 2021 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein. Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung gegebenenfalls vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 35 (3) ImmoWertV 2021).

Es ergibt sich damit folgendes Ablaufschema:

10.1 Modell des Gutachterausschusses

Da das Sachwertverfahren in der Regel nicht unmittelbar zum Verkehrswert führt, ist die Anpassung des vorläufigen Sachwerts an den Markt über Sachwertfaktoren vorzunehmen. Um ebendiese Sachwertfaktoren marktgerecht anwenden zu können, ist für die Ermittlung des vorläufigen Sachwerts auf Modellkonformität mit der Herangehensweise des Gutachterausschusses im Rahmen der Ableitung der Faktoren unumgänglich.

Seitens des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz werden entsprechende Sachwertfaktoren abgeleitet.

Im Landesgrundstücksmarktbericht 2025 wurde für die Ermittlung von Sachwertfaktoren folgendes Ableitungsmodell zu Grunde gelegt:

Stichtag:	01.01.2024
Standardstufe:	Nach ImmoWertV, Anlage 4, Nummer III, Tabelle 1
Normalherstellungskosten:	NHK 2010
Baunebenkosten:	in NHK 2010 enthalten
Baupreisindex:	Nach § 36 Abs. 2 Satz 4 ImmoWertV
Bezugsmaßstab:	Wohnfläche wohnwertabhängig, berechnet nach Wohnflächenverordnung. Die abgeleiteten Sachwertfaktoren können auch mit dem Maßstab Bruttogrundfläche (BGF) berechnete vorläufige Sachwerte verwendet werden. Eine Umrechnung der Wohnfläche zur Bruttogrundfläche ist mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten möglich.
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre (gem. Anlage 1 ImmoWertV)
(Modifizierte) Restnutzungsdauer:	GND – Alter, ggf. mit modifizierter RND
Alterswertminderung:	linear
Nebengebäude:	Pauschaler Zeitwert
Außenanlagen:	Pauschale Sätze oder Einzelansätze
Bodenwert:	BRW für unbebaute Grundstücke ± Zu-/Abschläge

10.2 Ansatz der Wertermittlungsparameter

10.2.1 Bruttogrundfläche

Die BGF des Wertermittlungsgegenstandes beläuft sich auf rd. 201 m² (vgl. Punkt 6.1).

Im Rahmen der BGF nicht erfasste, werthaltige Bauteile (z.B. Dachgauben, Balkone, Vordächer etc.) sind in Ansatz zu bringen. Sofern diese Bauteile erheblich vom Üblichen abweichen, ist der Werteinfluss als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal nach der Marktanpassung zu erfassen. Bei einer lediglich eingeschränkten Nutzbarkeit des Dachgeschosses (nicht ausbaufähig) ist i. d. R. ein Abschlag vom Kostenkennwert für die Gebäudeart mit nicht ausgebautem Dachgeschoss anzusetzen.

10.2.2 Herstellungskosten/ Außenanlagen

NHK 2010

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen basieren auf einem in Ansatz gebrachten **Kostenkennwert** der NHK 2010. Die modellhaften Kostenkennwerte der NHK 2010 erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276: 2006, demnach Bauwerk – Baukonstruktionen und technische Anlagen. Sie enthalten die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen).

Der in Ansatz gebrachte Kostenkennwert beläuft sich auf rd. 570 €/m² (Wohnhaus – Gebäudetyp 3.12, Standardstufe 2). Gegebenenfalls erforderliche Zu- oder Abschläge zu dem schematischen Kostenkennwert des Normgebäudes – z. B. aufgrund eines abweichenden Ausbaustandes (insb.

Dach- oder Kellergeschossausbau) des Wertermittlungsobjektes – werden regelmäßig über einen Faktor berücksichtigt. Im vorliegenden Fall wird im Hinblick auf eine vorsichtige Wertermittlung und im Einklang mit der ImmoWertV ein Aufschlag von 2 % für das Dachgeschoss vorgenommen. Dieses konnte im Rahmen des Ortstermins durch die Außenbesichtigung nicht besichtigt werden, wodurch dem Sachverständigen keine Informationen über den Ausbauzustand sowie die Nutzbarkeit der Fläche vorliegen.

Der unterstellte Gebäudetyp 3.12 entspricht einem Reihemittelhaus. Das Bewertungsobjekt stellt zwar kein typisches Reihemittelhaus dar; jedoch erfolgt die Zuordnung für die Ableitung des Kostenkennwertes in Form einer sachverständigen Annahme, da dieser Gebäudetyp hinsichtlich seiner baulichen Ausprägung sowie der Art und des Maßes der baulichen Nutzung dem Wertermittlungsobjekt am ehesten entspricht.

Der Kostenkennwert ergibt sich in maßgeblicher Abhängigkeit von den unterstellten Ausstattungsmerkmalen des Wohnhauses wie folgt:

Typ	3.12 Reihemittelhaus							
Standardstufe	1	2	3	4	5	Gewichtung	Gesamt (€/m² BGF)	Stufe
Kostenkennwert (€/m²)	505	560	640	775	965			
Außenwände:		1				23%	129	0,46
Dach:		1				15%	84	0,30
Fenster und Außentüren:		1				11%	62	0,22
Innenwände und -türen:		1				11%	62	0,22
Deckenkonstrukt. u. Treppen:		1				11%	62	0,22
Fußböden:		1				5%	28	0,10
Sanitäreinrichtungen:		1				9%	50	0,18
Heizung:		1				9%	50	0,18
Sonstige techn. Ausstattung:		1				6%	34	0,12
Standardstufengewichtet:							560	2,00
Korrekturfaktor:						1,00		
Zuschläge/Abschläge:						1,02		
Kostenkennwert angepasst:						rd.	570	

Der standardstufengewichtete Kostenkennwert aus dem Basisjahr 2010 wird mittels des Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes (Datenbank GENESIS-Online, Tabellen Bauwirtschaft – bis Ende 2022 Fachserie 17, Reihe 4) an die Preisverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag angepasst.

Die in der Berechnung der BGF nicht erfassten, **wertbeeinflussenden Bauteile** werden separat berücksichtigt. Demnach erfolgen im Rahmen der Wertermittlung pauschale (zeitwertangepasste) Zuschläge für Herstellungskosten in der Höhe, wie sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr Berücksichtigung finden. Es handelt sich ausdrücklich um sachverständigenseitig getätigte Annahmen und nicht um exakte Herstellungskosten/Preise.

Außenanlagen

Die Außenanlagen – als einfache bis durchschnittliche Anlagen zu klassifizieren – finden mit einem pauschalen Ansatz in Höhe von 4 % des Sachwertes der baulichen Anlagen Eingang in die Wertermittlung.

Die pauschale Ermittlung des Wertanteils von Außenanlagen für Ein- und Zweifamilienhäuser, in Prozent des mangelfreien und alterswertgeminderten Gebäudewerts inklusive Zeitwert Nebengebäude stellt sich wie folgt dar:

Kategorie	Information	Ansatz
Einfachste Anlagen	Ver- u. Entsorgungsanlagen, Hofflächenbefestigung in geringem Umfang, Gehwegplatten, einfachste Holz- oder Metallzäune	1 – 2 %
Einfache Anlagen	Ver- u. Entsorgungsanlagen, Hofflächenbefestigung, Gehwegplatten in winterfester Ausführung, gemauerte Einfriedung mit Holz- o. Metallzaun	2 – 4 %
Durchschnittliche Anlagen	Ver- und Entsorgungsanlagen, großflächig befahrbare Weg- und Hoffläche, Gehwege und Einfriedung in Natur- oder Kunststein	4 – 6 %
Umfassende Anlagen	Ver-/ Entsorgungsanlagen, großflächig befahrbare Weg- u. Hoffläche, Gehwege, Einfriedung in Natur- oder Kunststein, Pergola, Stützmauern, Treppenanlagen für Grundstücke mit Höhenunterschieden, Zierteiche	7 – 10 %

10.2.3 Gesamtnutzungsdauer/ Restnutzungsdauer

Im Rahmen der Wertermittlung wird die **Gesamtnutzungsdauer** (GND), in Anlehnung an die Herangehensweise des zuständigen Gutachterausschusses im Rahmen der Ableitung der Sachwertfaktoren, mit 80 Jahren in Ansatz gebracht.

Die Ermittlung der **Restnutzungsdauer** (RND) basiert in Anlehnung an die Herangehensweise des zuständigen Gutachterausschusses auf dem "Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen" der Anlage 2 ImmoWertV 2021.

Dem Sachverständigen liegen keine Informationen zu innerhalb der letzten 15 Jahren erfolgten Modernisierungsmaßnahmen vor. Demnach werden im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung keine Modernisierungspunkte vergeben.

Da dem Sachverständigen keine Bauanträge / -genehmigungen und Planunterlagen zur Verfügung gestellt werden konnten, ist das Baujahr des Wertermittlungsobjektes unbekannt. Unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren gemäß dem Ableitungsmodell der Sachwertfaktoren, des Zustands des Gebäudes als durchschnittlicher bis unterdurchschnittlicher Zustand, der unterstellten Standardstufe sowie der Bauweise, wird eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 20 Jahren als sachgerecht erachtet und in Ansatz gebracht. Es ergibt sich ein fiktives Baujahr von 1966 sowie ein Alterswertminderungsfaktor gem. § 38 ImmoWertV von RND/GND = rd. 0,25 und dahingehend eine Alterswertminderung von rd. 75 %.

10.2.4 Marktanpassung

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt einschließlich der regionalen Preisverhältnisse ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte, vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen. Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Sachwertverfahren bei Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Sachwertfaktoren, siehe § 7 (1) S. 3 ImmoWertV 2021.

Sachwertfaktoren werden von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte auf der Grundlage von Kaufpreisen von für die jeweilige Gebäudeart typischen Grundstücken ermittelt, wobei die Einflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale unberücksichtigt bleiben.

Bei der Anwendung der Sachwertfaktoren ist stets die Modellkonformität sicherzustellen. Seitens des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz werden Sachwertfaktoren abgeleitet.

Für Eigenheime (EFH/ZFH) werden im Landesgrundstücksmarktbericht 2025 nach Marktsegmenten Sachwertfaktoren über eine Anwendungsfunktion abgeleitet. Für das Marktsegment 3 – welchem sich das Wertermittlungsobjekt zuordnen lässt –, bei einem Bodenwertniveau von 195 €/m² und bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 111.000 € liegt der über die Anwendungsfunktion ermittelte Sachwertfaktor bei 1,21.

Merkmale der Datengrundlage der relevanten veröffentlichten Sachwertfaktoren im Marktsegment 3 sind folgende Durchschnittswerte:

- Vorläufiger Sachwert: 416.721 €
- Grundstücksgröße: 613 m²
- Bodenrichtwert: 150 €/m²
- Restnutzungsdauer: 59 Jahre
- Standardstufe: 3,3
- Wohnfläche: 160 m²

Die Anwendung des Sachwertfaktors unterliegt gem. § 35 Abs. 3 ImmoWertV dem Anpassungsgebot. Demnach ist der vom Gutachterausschuss herangezogene Sachwertfaktor (Basisfaktor mit Bezug auf das Referenzgrundstück) möglichst den (i) am Wertermittlungstichtag vorherrschenden allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt und (ii) den Grundstücksmerkmalen des Wertermittlungsobjektes (i.d.R. mit Ausnahme BOG) entsprechend anzupassen. Dabei soll die Anpassung möglichst auf Grundlage der vom Gutachterausschuss dafür bereitgestellten Indexreihen / Umrechnungskoeffizienten erfolgen.

Wesentliche Einflussgrößen (durch Grundstücksmerkmale) auf den Sachwertfaktor

Höhe des vorläufigen Sachwertes

Objekte mit geringem vorläufigem Sachwert erzielen im Verhältnis höhere Verkaufspreise als Objekte mit hohem vorläufigem Sachwert.

Lage

Objekte in guter Lage (hoher Bodenrichtwert) erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als Objekte in einfachen Lagen (i.d.R. niedriger Bodenrichtwert).

Gebäudestandard

Objekte mit hoher Standardstufe erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als Objekte mit niedriger Standardstufe (bei gleichem vorläufigem Sachwert).

Restnutzungsdauer

Objekte mit hoher wirtschaftlicher Restnutzungsdauer erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als Objekte mit niedriger Restnutzungsdauer (bei gleichem vorläufigem Sachwert).

Wohnfläche

Objekte mit einer geringeren Wohnfläche erzielen relativ zum Sachwert in der Regel höhere Verkaufspreise als Objekte mit größerer Wohnfläche (bei gleichem vorläufigem Sachwert).

WGFZ

Objekte mit einer höheren baulichen Ausnutzbarkeit des Grundstücks erzielen relativ zum Sachwert in der Regel höhere Verkaufspreise als Objekte mit geringerer Ausnutzbarkeit (bei gleichem vorläufigem Sachwert).

Erläuterung zum Ansatz des Sachwertfaktors:

Im Vergleich mit dem Referenzgrundstück des Sachwertfaktors weist das Wertermittlungsobjekt etwa eine niedrigere Grundstücksfläche, einen niedrigeren vorläufigen Sachwert, eine niedrigere Standardstufe, niedrigere wirtschaftliche Restnutzungsdauer und eine niedrigere Größe (WoFI) auf.

Bei einem vorläufigen Sachwert von rund 111.000 € sowie unter Beachtung der zum Wertermittlungsstichtag vorherrschenden Angebots- und Nachfragesituation im bewertungsrelevanten Teilmarkt, der gebäudespezifischen Gegebenheiten (durchschnittlicher bis unterdurchschnittlicher Zustand und Ausstattung) sowie des über die Anwendungsfunktion ermittelten Sachwertfaktors ergibt sich ein objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor in Höhe von 1,20.

Die zugrunde liegende Datenbasis bezieht sich auf freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, während beim vorliegenden Bewertungsobjekt – auf Basis der zuvor erläuterten Annahme – von einer abweichenden Bauweise in Form eines Reihenmittelhauses auszugehen ist. Unter Berücksichtigung dieser Abweichung erscheint ein interpolierter Zuschlag in Höhe von rund 8 % plausibel. Hieraus ergibt sich ein Sachwertfaktor von 1,30.

10.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Wertbeeinflussende Umstände, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst, sind nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (1) ImmoWertV 2021).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, welche nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen/Modellansätzen abweichen. Zu den BOG können besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, Liquidationsobjekte, Bodenverunreinigungen, Bodenschätze sowie grundstücksbezogene Rechte/Belastungen zählen. Auch unterlassene Instandhaltungen werden im Regelfall als BOG berücksichtigt, vgl. ImmoWertA zu § 4 4.(3).4.

Die Werterhöhung bzw. -minderung hat marktgerecht zu erfolgen und ist zu begründen. Von zentraler Bedeutung für die Wertermittlung ist die Frage, wie das Marktgeschehen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ein besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal bewertet. Dies kann regional bzw. abhängig von der Marktsituation bzw. von der Objektart unterschiedlich sein. Die Höhe der Zu- oder Abschläge für die besonderen Merkmale ist, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen (gem. § 8 (3) ImmoWertV 2021).

Instandhaltungsstau (Baumängel/Bauschäden): Bei der Wertermittlung werden die Bauschäden und anstehenden Maßnahmen berücksichtigt, die üblicherweise Einfluss auf den Marktpreis der Immobilie haben. Dies sind vor allem Arbeiten, welche erforderlich sind, um das Objekt bei einem zeitgemäßen Standard weiter nutzen zu können und Maßnahmen zur Erfüllung der aktuellen gesetzlichen Anforderungen, z. B. an die energetischen Eigenschaften von Bauteilen.

Bei der Bemessung der Wertminderung stellt sich eine Unterscheidung nach nicht disponiblen (unabweisbar, sprich unverzüglich zu beseitigen aus wirtschaftlichen und/oder rechtlichen Gründen) und disponiblen (nicht zwingend erforderlich) Instandsetzungskosten zum Qualitätsstichtag als zweckmäßig dar.

Wertabschläge aufgrund von Baumängeln und/oder Bauschäden bzw. unterlassener Instandhaltung können sich an den Schadensbeseitigungskosten orientieren und nach Erfahrungswerten oder unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen sowie unter Beachtung der Rentierlichkeit berücksichtigt werden. Dabei kann im Rahmen einer Wertermittlung ausdrücklich nur eine Kostenschätzung (Ungenauigkeit $\pm$ 30%) vorgenommen werden. Eine hinreichende Genauigkeit der zu erwartenden Kosten kann

regelmäßig erst nach Vorlage von Ausschreibungsergebnissen erwartet werden. Für eine fundierte Kostenschätzung bedarf es gegebenenfalls eines Sondergutachtens (z.B. auf Grundlage der Bauteilmethode). Sämtliche Wertansätze zur Behebung von Baumängeln/Bauschäden sind dahingehend keineswegs im Sinne einer Investitionsrechnung zu interpretieren. Hierzu wären weitergehende, differenzierte Untersuchungen und Kostenschätzungen erforderlich, welche explizit nicht Gegenstand vorliegender Wertermittlung darstellen.

Insbesondere bei Sachwertobjekten wird die Wertminderung wegen disponibler Bauschäden aufgrund der bestehenden Schicksalsgemeinschaft mit dem Gebäude (der Wertminderungsabschlag kann nicht höher sein als der Wertanteil des betreffenden Bauteils am Gesamtwert des Baukörpers) mit den alterswertgeminderten Schadensbeseitigungskosten angesetzt. Darüber hinaus kann nach sachverständiger Einschätzung eine Anpassung an den Markt vorgenommen werden.

Wertung:

Baumängel/Bauschäden sowie die damit verbundenen Beseitigungskosten haben im üblichen Marktgeschehen einen umso geringeren Einfluss auf den Marktwert, (i) je angespannter die Lage auf dem einschlägigen Grundstücksmarkt ist, (ii) je besser die Lage ist und (ii) je älter das jeweilige Gebäude ist.

Ein gesonderter Abschlag wegen Instandhaltungsstau kann im Rahmen der Wertermittlung als nicht erforderlich angesehen werden, da geringfügige Aufwendungen, Schäden und Gebrauchsspuren bereits ausreichend in der in Ansatz gebrachten Alterswertminderung erfasst sind.

10.4 Sachwertberechnung

Objektdaten

Objektart: Einfamilienhaus

Herstellungskosten der nutzbaren baulichen Anlagen

Gebäudetyp (NHK 2010): 3.12 Reihemittelhaus
Standardstufe: 2,00

Kostenkennwert

Kostenkennwert Reihemittelhaus: 570 €/m² BGF

Baupreisindex (2010 = 100): 100,0

Baupreisindex (Stand: Q4 2025): 190,6

Kostenkennwert Reihemittelhaus angepasst: 1.086 €/m² BGF

Herstellungskosten

Wohnhaus: 201 m² BGF x 1.086 €/m² BGF = 218.286 €

Gesamt 218.286 €

Vorläufiger Sachwert des Grundstücks

Abzgl. Alterswertminderung

Reales Baujahr: 1920

Fiktives Baujahr: 1966

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Restnutzungsdauer nach sachverst. Einschätzung: 20 Jahre

Fiktives Alter: 60 Jahre

Alterswertminderungsfaktor: 0,25; Alterswertminderung (linear): 75% -163.715 €

Sachwert der baulichen Anlagen 54.572 €

Sachwert der baulichen Außenanlagen

in % des Sachwerts der baulichen Anlagen 4% **2.183 €**

Bodenwert, rd.: 54.000 €

Sachwert der baulichen Anlagen: 54.572 €

Außenanlagen: 2.183 €

Vorläufiger Sachwert des Grundstücks, rd.: **rd. 111.000 €**

Sachwert

Marktangepasster vorl. Sachwert: 1,30 x 111.000 € = 144.300 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 0 €

Sachwert: rd. 144.000 €

Der marktangepasste Sachwert des Wertermittlungsobjektes führt zu einem Kapitalwert in Höhe von rd. 1.520 €/m² Wohnfläche bzw. rd. 520 €/m² Grundstücksfläche. Der Bodenwertanteil beträgt rd. 38 %.

Mit Blick auf die Lage, die Grundstücksgröße sowie die vorhandene Bebauung – kurze Restnutzungsdauer, durchschnittlicher bis unterdurchschnittlicher Zustand – werden die Verhältniszahlen seitens des Sachverständigen als plausibel erachtet.

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

11. Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist in §§ 24-26 ImmoWertV 2021 geregelt. Der Vergleichswert basiert auf der Beurteilung von bekannten Marktwerten der zu bewertenden Immobilie und wird folglich aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichsfällen ermittelt, die mit dem Wertermittlungsobjekt hinreichend übereinstimmen müssen.

Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert (entspricht nach Maßgabe des § 7 ImmoWertV 2021 dem vorläufigen Vergleichswert) kann ermittelt werden (i) auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder (ii) durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors / Bodenrichtwerts. Siehe § 24 (2) +(3) ImmoWertV 2021.

Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.

11.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung / Vergleichspreise

Zur Ermittlung des Vergleichswertes sind gem. § 25 ImmoWertV 2021 Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.

Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung wird der Vergleichswert – aufgrund der für die Ableitung des Verkehrswertes aus dem Vergleichswert benötigten hinreichenden Vergleichbarkeit zwischen Wertermittlungsobjekt und den Vergleichskauffällen – zwar ermittelt, jedoch eignet sich dieser nur bedingt zu Plausibilisierungszwecken. Vor dem Hintergrund der fehlenden Anzahl an Vergleichskauffällen wird eine hinreichende Vergleichbarkeit der Stichprobe seitens des Sachverständigen als nicht gegeben angesehen. Der hier ermittelte Vergleichswert qualifiziert nicht als Vergleichswert zur unmittelbaren Ableitung des Verkehrswertes.

Seitens des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich Rheinhessen-Nahe wurden insgesamt fünf Vergleichskauffälle für Einfamilienhäuser in der näheren Umgebung des Wertermittlungsobjektes mit folgenden Selektionskriterien zur Verfügung gestellt:

Wohnfläche:	70 m ² bis 120 m ²
Baujahresspanne:	1880 bis 1960
Kaufzeitraum:	2021 bis 13.01.2026

Auf Verwandtschaftsverhältnissen basierende Kauffälle wurden bereits durch den Gutachterausschuss vorselektiert/aussortiert. Seitens des Sachverständigen wurden aus der o.g. Stichprobe lediglich die Kaufpreise herangezogen, die eine hinreichende Vergleichbarkeit zum Wertermittlungsobjekt aufweisen.

11.2 Wertbestimmende Kriterien / Anpassungen

Grundsätzlich wird der Wert eines Einfamilienhauses durch diverse Kriterien bestimmt. Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung erfolgt – unter Berücksichtigung der die Kaufpreise betreffenden zur Verfügung stehenden Informationen – eine Anpassung der Vergleichspreise.

Wertbestimmende Kriterien / Anpassungen

Allgemeine Wertverhältnisse:	Die allgemeinen Wertverhältnisse zum Zeitpunkt der jeweiligen Verkäufe werden mittels Preisindizes an den Wertermittlungsstichtag angepasst.
------------------------------	--

Gemäß des Landesgrundstücksmarktberichts 2025 wird für das Marktsegment 3 – welchem sich das Wertermittlungsobjekt zuordnen lässt – im Zeitraum von 2010 bis 2024 ein zunächst steigendes Preisniveau ausgewiesen. Zwischen 2010 und 2021 stiegen die Kaufpreisniveaus moderat mit jährlichen Veränderungsraten zwischen rd. + 3 % und + 6 % an. Besonders deutlich fiel die Preisentwicklung im Zeitraum 2021 bis 2022 aus, in dem ein Zuwachs von rd. + 18 % verzeichnet wurde. Im Jahr 2023 kam es erstmals zu einer Rückläufigkeit des Preisniveaus um rd. – 8 % gegenüber 2022. Dieser rückläufige Trend setzte sich im Jahr 2024 weiter fort, wobei das Preisniveau gegenüber dem Vorjahr nochmals um etwa – 4 % sank. Für das Jahr 2025 liegen im Landesgrundstücksmarktbericht 2025 keine Marktdaten vor.

Die herangezogenen Vergleichspreise basieren auf zeitlich zurückliegenden Verkaufsfällen der Jahre 2023 und 2024.

Etwa seit der zweiten Jahreshälfte 2022 hat der Immobilienmarkt aufgrund der seit Juli 2022 stark gestiegenen Zinsen, der Rohstoffknappheit sowie anderen (weltpolitischen) Unsicherheiten eine Abkühlung erfahren. Daher stellt sich der Käuferkreis aufgrund der derzeit schwierigen Finanzierungsbedingungen begrenzter dar als in den Vorjahren.

Auf Basis der Sachverständigen Beobachtungen im Zusammenhang mit aktuellen Verkaufsverhandlungen am Markt mit Preisabschlägen sowie der starken Veränderung der Finanzierungsbedingungen gegenüber der Niedrigzinsphase, wird für den Kaufpreis aus dem Jahr 2023 ein Abschlag vorgenommen. Für die Kaufpreise aus dem Jahr 2024 wird keine Anpassung als erforderlich gesehen.

Unter Würdigung der aktuellen Marktsituation sowie im Sinne einer vorsichtigen Wertermittlung, erfolgt im Rahmen dieser Wertermittlung eine Anpassung der Vergleichspreise wie folgt:

2024 auf 2026	Faktor: 1,000
2023 auf 2026	Faktor: 0,950

Baujahr:

Da dem Sachverständigen keine Bauunterlagen zu dem Wertermittlungsobjekt vorlagen, konnte das genaue Baujahr des Objekts nicht identifiziert werden. Vor diesem Hintergrund wird im Hinblick auf eine vorsichtige Wertermittlung auf eine Anpassung in Bezug auf abweichende Baujahre verzichtet.

Lage:

Die Mikrolage der Vergleichsobjekte ist mit der Mikrolage des Wertermittlungsobjekts vergleichbar. Entsprechend wird auf eine Anpassung verzichtet.

Wohnfläche:

Die Größe eines Einfamilienhauses nimmt Einfluss auf den Kaufpreis. Kleinere Einfamilienhäuser haben in der Regel höhere Quadratmeterpreise als größere Wohneinheiten.

Die herangezogenen Vergleichsobjekte bewegen sich in einer Wohnflächenspanne von rd. 95 m² bis rd. 110 m² und stellen sich somit nicht vollumfänglich als mit dem Wertermittlungsobjekt (rd. 95 m²) vergleichbar dar.

Umrechnungskoeffizienten hinsichtlich der Größe der Wohnflächen werden seitens des örtlichen Gutachterausschusses für Immobilienwerte nicht abgeleitet / veröffentlicht.

Eine Veröffentlichung von Kleiber (2018) S. 2134 weist folgende Umrechnungskoeffizienten für Eigentumswohnungen, jedoch nicht für Ein- und Zweifamilienhäuser aus:

60,0 m ²	= ca. 1,02
70,0 m ²	= ca. 1,00
80,0 m ²	= ca. 0,98
90,0 m ²	= ca. 0,96
100,0 m ²	= ca. 0,95

110,0 m ²	= ca. 0,94
120,0 m ²	= ca. 0,93
130,0 m ²	= ca. 0,92
140,0 m ²	= ca. 0,91
150,0 m ²	= ca. 0,90
160,0 m ²	= ca. 0,90
170,0 m ²	= ca. 0,89
180,0 m ²	= ca. 0,89

Ein- und Zweifamilienhäuser sind nicht unmittelbar mit Eigentumswohnungen vergleichbar, da diese in der Regel eine größere Wohnfläche besitzen. Jedoch werden erfahrungsgemäß Ein- und Zweifamilienhäuser, die überdimensional ausgelegt sind, aufgrund der höheren Erhaltungs- sowie Energiekosten, auf dem Markt günstiger eingepreist. Im Rahmen der Wertermittlung werden Abweichungen der Wohnflächengröße aus der Stichprobe wie folgt adjustiert:

$$95 \text{ m}^2 \leq x < 105 \text{ m}^2 = 1,000$$
$$106 \text{ m}^2 \leq x < 110 \text{ m}^2 = 1,025$$

Ausstattungsstandard:

Lückenlose Informationen zum jeweiligen Ausstattungsstandard eines jeden Vergleichsobjektes liegen nicht vor, da die Objekte nicht durch den Sachverständigen besichtigt wurden.

Die seitens des zuständigen Gutachterausschusses zur Verfügung gestellten Vergleichsobjekte enthalten keine Angabe zur Standardstufe. Entsprechend wird auf eine Berücksichtigung von Zu- oder Abschlägen hinsichtlich abweichender Standardstufen verzichtet.

Balkon / Terrasse:

Informationen hinsichtlich der Existenz von Balkonen / Terrassen der Vergleichsobjekte liegen nicht vor. Gleichzeitig liegen dem Sachverständigen – aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung sowie der fehlenden Unterlagen zum Objekt – keine Informationen über die Existenz von Balkonen / Terrassen des Wertermittlungsobjekts vor. Auf eine Anpassung wird aus Vorsichtsgründen verzichtet.

Pkw-Stellplätze:

Informationen hinsichtlich der Existenz von Pkw-Stellplätzen der Vergleichsobjekte liegen nicht vor. Gleichzeitig liegen dem Sachverständigen – aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung sowie der fehlenden Unterlagen zum Objekt – keine Informationen über die Existenz von Pkw-Stellplätzen des Wertermittlungsobjekts vor. Auf eine Anpassung wird aus Vorsichtsgründen verzichtet.

Grundstücksgröße:

Die angegebenen Grundstücksgrößen der Vergleichsobjekte liegen zwischen 262 m² und 393 m² und sind somit nicht vollumfänglich mit dem Wertermittlungsobjekt (rd. 275 m²) vergleichbar.

Umrechnungskoeffizienten hinsichtlich der Grundstücksgröße werden seitens des örtlichen Gutachterausschusses für Immobilienwerte nicht abgeleitet / veröffentlicht.

Um eine bessere Vergleichbarkeit herzustellen, werden folgende Anpassungen der Kaufpreise in Bezug auf die in der

Kaufpreissammlung veröffentlichten Grundstücksgrößen
vorgenommen:

Delta i. H. v. 0 m² - 50 m² = Anpassung i. H. v. +/- 0 %
Delta i. H. v. 50 m² - 100 m² = Anpassung i. H. v. +/- 2,5 %
Delta i. H. v. 100 m² - 200 m² = Anpassung i. H. v. +/- 5,0 %

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

11.3 Vergleichswertberechnung

11.3.1 Untersuchung der Stichprobe

Lageparameter

Lageparameter bezeichnen Kennzahlen, welche die innere Verteilung der Daten einer Stichprobe beschreiben. Wichtige Lageparameter sind arithmetischer Mittelwert, Median und Modalwert.

Dabei ergibt sich der arithmetische Mittelwert als Summe aller Merkmalswerte dividiert durch die Anzahl aller Werte der Stichprobe. Der arithmetische Mittelwert hat nur dann repräsentative Aussagekraft, wenn die Stichprobe symmetrisch und nahezu normalverteilt ist.

Der Median – auch als Zentralwert bezeichnet – bildet denjenigen Wert der Stichprobe ab, bei dem 50 % aller Stichprobenwerte unterhalb und 50 % oberhalb liegen.

Als Modalwert wird der Wert bezeichnet, welcher innerhalb der Stichprobe hinsichtlich seiner Anzahl am häufigsten vorkommt (häufigster Wert).

Streuungsparameter

Im Gegensatz zu den Lageparametern, enthalten Streuungsparameter insbesondere Informationen über die Qualität der Stichprobe, z. B. hinsichtlich der Homogenität des Datenmaterials. Wichtige Streuungsparameter sind:

- Spannweite (Differenz zwischen dem größten und dem kleinsten Merkmalswert der Stichprobe)
- Standardabweichung (Mittlere Streuung der Stichprobenwerte um den Mittelwert der Stichprobe)
- Varianz (Quadrat der Standardabweichung)
- Variationskoeffizient (Quotient von Standardabweichung und arithmetischem Mittelwert)

Zentrales Schwankungsintervall

Um etwaige Ausreißer aus einer Stichprobe zu eliminieren, wird – ausgehend vom Mittelwert – ein Intervall konstruiert, in welchem ein vorher definierter Anteil der Stichprobenwerte liegen müsste, wenn die Stichprobe hinreichend normalverteilt ist. In diesem Zusammenhang ist die Abweichung von Mittelwert und Standardabweichung von besonderer Relevanz. Im Falle einer Normalverteilung liegen 99,8% der Stichprobenwerte innerhalb des Intervalls der ± 3 -fachen Standardabweichung um den Mittelwert (3-Sigma-Regel). Im Falle des 95%-Intervalls befinden sich 95 % aller Stichprobenwerte innerhalb des Intervalls der $\pm 1,96$ -fachen Standardabweichung um den Mittelwert.

Würdigung der Stichprobenqualität

Die im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung herangezogene Stichprobe verfügt über einen arithmetischen Mittelwert von 1.367 €/m² und einen Median von 1.379 €/m². Die Standardabweichung liegt bei 77 €/m², folgerichtig ergibt sich ein Variationskoeffizient von 0,06. Dahingehend ist die Datenqualität der Stichprobe als „sehr gut“ bis „gut“ zu bewerten.

Variationskoeffizient

0,00 < V ≤ 0,05
0,05 < V ≤ 0,10
0,10 < V ≤ 0,15
0,15 < V ≤ 0,20
0,20 < V ≤ 0,30
0,30 < V

Datenqualität

„hervorragend“ bis „sehr gut“
„sehr gut“ bis „gut“
„gut“ bis „noch ordentlich“
„noch ordentlich“ bis „problematisch“
„problematisch“ bis „bedenklich“
„bedenklich“ bis „verwerfen“

Der durchgeführte Ausreißertest innerhalb des 95%-Intervalls (Mittelwert $\pm 1,96 \times$ Standardabweichung) ergab kein Erfordernis, Vergleichskaufpreise aufgrund vermuteter ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse auszuschließen.

Das errechnete arithmetische Mittel der im Rahmen des Vergleichswertverfahrens herangezogenen Kaufpreise ergibt sich zu 1.367 €/m² Wohnfläche.

11.3.2 Auswertung

Kauf fall	Adresse	Verkaufsjahr	Bodenrichtwert	Grundstücksfläche	Baujahr	Gebäudeart	Standardstufe	Wohnfläche	Kaufpreis	Kaufpreis je m² Wohnfläche	Kaufpreis je Grundstücksfläche	Anpassung - Allg. Wertverhältnisse	Vergleichspreis an Allg. Wertverhältnisse angepasst	Anpassung - Wohnungsgröße	Anpassung - Grundstücksgröße	Vergleichspreis angepasst
1	Anonym	2024	105 €/m²	393 m²	1960	EFH	-	95 m²	140 000 €	1 474 €/m²	356 €/m²	0,0%	1 474 €/m²	0,0%	-2,5%	1 437 €/m²
2	Anonym	2023	140 €/m²	315 m²	1950	DHH	-	110 m²	145 000 €	1 318 €/m²	460 €/m²	-5,0%	1 252 €/m²	2,5%	0,0%	1 284 €/m²
3	Anonym	2024	130 €/m²	262 m²	1890	EFH	-	110 m²	148 000 €	1 345 €/m²	565 €/m²	0,0%	1 345 €/m²	2,5%	0,0%	1 379 €/m²
<u>Anpassungen</u> Schwankungsintervall: 0,95												Anzahl: 3				
												Minimum: 1 284 €/m²				
												Maximum: 1 437 €/m²				
<u>Preisindizes</u> Faktor												Mittelwert: 1 367 €/m²				
2024 auf 2026 = 1,000												Median: 1 379 €/m²				
2023 auf 2026 = 0,950												Standardabweichung: 77 €/m²				
												Variationskoeffizient: 0,06				
<u>Wohnungsgröße</u>												MW + 1,96 x s: 1 518 €/m²				
95 m² <= x < 105 m² = 1,000												MW - 1,96 x s: 1 215 €/m²				
106 m² <= x < 110 m² = 1,025												Schwankungsintervall: 95%				
<u>Grundstücksgröße</u>												Anzahl: 3				
Delta i. H. v. 0 m² - 50 m²												Minimum: 1 284 €/m²				
Delta i. H. v. 50 m² - 100 m²												Maximum: 1 437 €/m²				
Delta i. H. v. 100 m² - 200 m²												Mittelwert: 1 367 €/m²				
												Median: 1 379 €/m²				
												Standardabweichung: 77 €/m²				
												Variationskoeffizient: 0,06				

= 1,96

In vorliegendem Fall sind – auch hinsichtlich der nicht erfolgten Innenbesichtigung – keine in der Wertermittlung zu berücksichtigenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale bekannt. Insofern entspricht der vorläufige Vergleichswert dem Vergleichswert. Dieser ergibt sich wie folgt:

Vergleichswertermittlung				
Mittelwert				1.367 €/m ²
Wohnfläche:				95 m ²
Vorläufiger Vergleichswert:	1.367 €/m ²	x	95 m ²	= rd. 130.000 €
Vergleichswert:	rd. 130.000 €			

12. Würdigung

Der ermittelte Sachwert für das Einfamilienhaus liegt bei rd. 144.000 €, was einem Kapitalwert von rd. 1.520 €/m² Wohnfläche entspricht.

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung wurde der Vergleichswert ergänzend berechnet, dieser ist jedoch aufgrund der geringen Anzahl an Vergleichspreisen zu Plausibilisierungszwecken bedingt anwendbar. Der ermittelte Vergleichswert liegt bei rd. 130.000 € – und somit rd. 10 % unter dem ermittelten Sachwert –, was einem Kapitalwert von rd. 1.370 €/m² Wohnfläche entspricht.

Im Landesgrundstücksmarktbericht 2025 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz wird der Vergleichsfaktor für mit Einfamilienhäusern bebauten Grundstücken im Marktsegment 3 – unter Berücksichtigung der Grundstücksfläche, des Bodenwertniveaus, des Gebäudestandards, der Anbauart, der Wohnfläche, der Vermietungssituation sowie der Unterkellerung – rd. 1.660 €/m² Wohnfläche angegeben.

Gemäß on-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien reicht die Preisspanne für Einfamilienhäuser in Langenlonsheim (unter Berücksichtigung von Lage, Grundstückswert, Grundstücksfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung vergleichbar mit dem Wertermittlungsgegenstand) von 1.547 €/m² bis 2.232 €/m² Wohnfläche.

In der näheren Umgebung des Wertermittlungsgegenstandes (Entfernung < 10 km) werden vergleichbare Objekte (84 m² - 120 m² Wohnfläche; Bestandsbau, Baujahr 1850 - 1962) durchschnittlich zu rd. 1.400 €/m² zum Kauf angeboten (Immobilienscout24, Immowelt, Immonet). Die Spanne reicht dabei von rd. 1.040 €/m² bis 1.625 €/m² Wohnfläche.

Der Immowelt Preisatlas weist die Preisspanne für Häuser in der Naheweinstraße mit rd. 1.410 €/m² bis 5.715 €/m² Wohnfläche aus.

Der dem Sachwert zu Grunde liegende Kapitalwert in Höhe von 1.520 €/m² Wohnfläche wird – unter Beachtung vorstehend dargelegter Vergleichsparameter – als marktgerecht erachtet.

13. Verkehrswert

Der Verkehrswert gemäß der Definition des § 194 BauGB wird im Allgemeinen durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksichtnahme auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Bei der zu bewertenden Liegenschaft leitet sich der Verkehrswert aus dem Sachwert ab.

Die bewertungsgegenständliche Immobilie war im Rahmen des Ortstermins nicht zugänglich, weshalb lediglich das Gebäudeäußere besichtigt werden konnte. Hinsichtlich der Innenausstattung des Wertermittlungsobjektes liegen keine Angaben vor. Um der Unsicherheit hinsichtlich des tatsächlichen baulichen Zustands sowie der Ausstattung Rechnung zu tragen, wird seitens des Sachverständigen ein Sicherheitsabschlag in Höhe von pauschal 10 % berücksichtigt. Dieser Abschlag bemisst sich unter anderem an einem Grad möglicher Beeinträchtigungen des Ausbaus sowie möglicher Baumängel/ -schäden, versteht sich als grob überschlägig und erhebt keinen Anspruch auf Detailgenauigkeit. Eine Haftung des Sachverständigen hinsichtlich der Höhe des Abschlags wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und der Marktsituation sowie eines Sicherheitsabschlags von 10 % zum Wertermittlungsstichtag beträgt der ermittelte Verkehrswert:

130.000 €

(in Worten: Euro einhundertdreißigtausend)

Darmstadt, den 23.03.2026



Wahid Hossaini, MRICS

14. Literaturverzeichnis

- Bienert/Wagner (2018): Bewertung von Spezialimmobilien, Risiken Benchmarks und Methoden.
2. Auflage. Springer Gabler Verlag.
- BKI (2025): Statistische Kostenkennwerte Altbau 2025
- Bobka Hrsg. (2024): Spezialimmobilien von A bis Z.
4. Auflage. Reguvis Verlag.
- Schaper/Kleiber (2025): Grundstücksmarkt und Grundstückswert 2025. GuG-Sachverständigenkalender. Köln: Werner Verlag.
- Kleiber (2023): Verkehrswertermittlung von Grundstücken.
10. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag.
- Kröll/Hausmann/Rolf (2015): Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung.
5. Auflage. Köln: Werner Verlag.
- Renner/Sohni (2012): Ross-Brachmann. Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien.
30. Auflage. Isernhagen: Theodor Oppermann Verlag.
- Sandner/Weber (2007): Lexikon der Immobilienbewertung A-Z.
2. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag.
- Simon/Reinhold/Simon/Gilich (2011): Wertermittlung von Grundstücken. Aufgaben und Lösungen zur Verkehrswertermittlung.
6. Auflage. Köln: Werner Verlag.
- Sommer/Kröll (2025): Lehrbuch Immobilienbewertung.
7. Auflage. Köln: Werner Verlag.
- Stumpe/Tillmann (2014): Versteigerung und Wertermittlung.
2. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag.
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel (2024): Baukosten 2024/25. Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung.
25. Auflage. Essen: Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen.
- Tillmann/Kleiber (2014): Trainingshandbuch Grundstückswertermittlung.
2. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag.
- Zöllner (2020): Bauschäden in Beispielen.
1. Auflage. Stuttgart: Fraunhofer IRB Verlag.

Anlage 1: Fotos des Wertermittlungsobjektes

Blick in die anliegende Straße
(Naheweinstraße)

Ansicht West



Ansicht Südwest



Ansicht Nordwest



Hofter



Abplatzungen im Sockelbereich



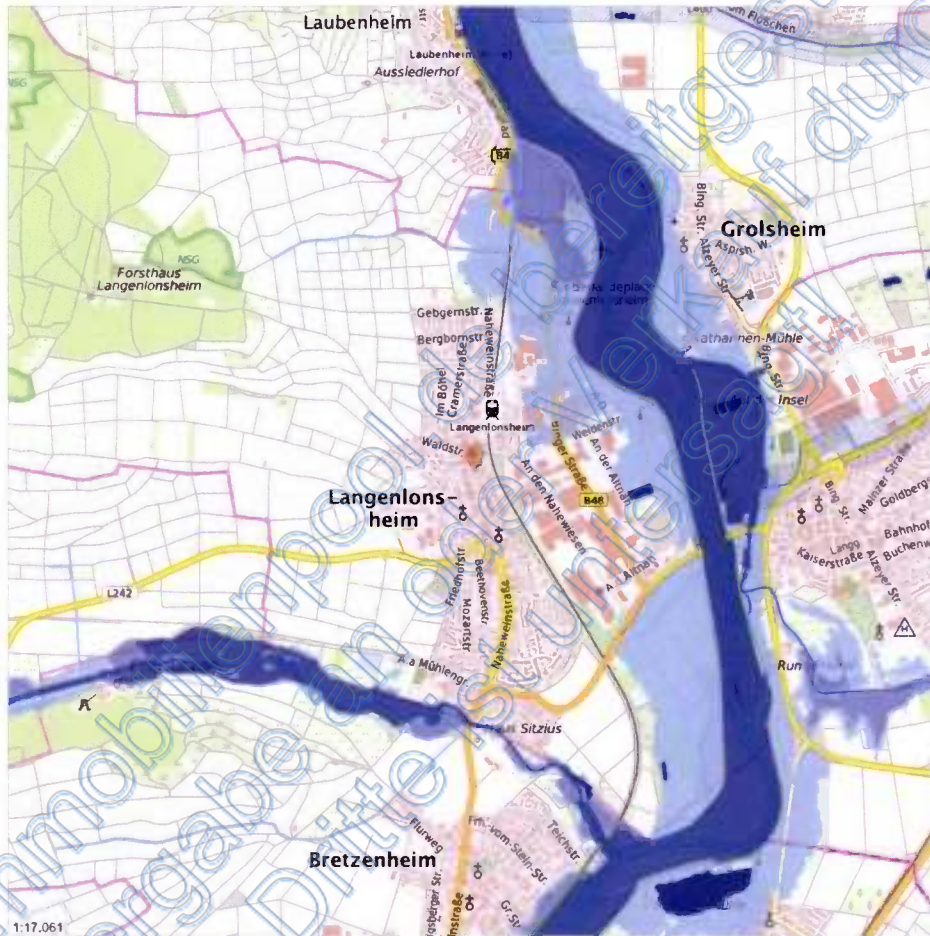
Anlage 2: Liegenschaftskarte

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

Anlage 3: Unwetterkarten

ZÜRS Hochwassergefährdung

55450 Langenlonsheim, Naheweinstr. 156



Gefährdungsklasse der Objektadresse

GK1

GK2

GK3

GK4

- GK 1: Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQextrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft).
- GK 2: Geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 - 200 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft, wenn Deich vorhanden, dann auch Risiken hinter dem Deich).
- GK 3: Mittlere Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 10 - 100 Jahren (wenn Deich vorhanden, der mindestens auf ein 100-jährliches Hochwasser ausgelegt ist: nur Risiken vor dem Deich).
- GK 4: Hohe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers mind. einmal in 10 Jahren (bzw. innerhalb der HQfrequent-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, nur Risiken vor dem Deich.)

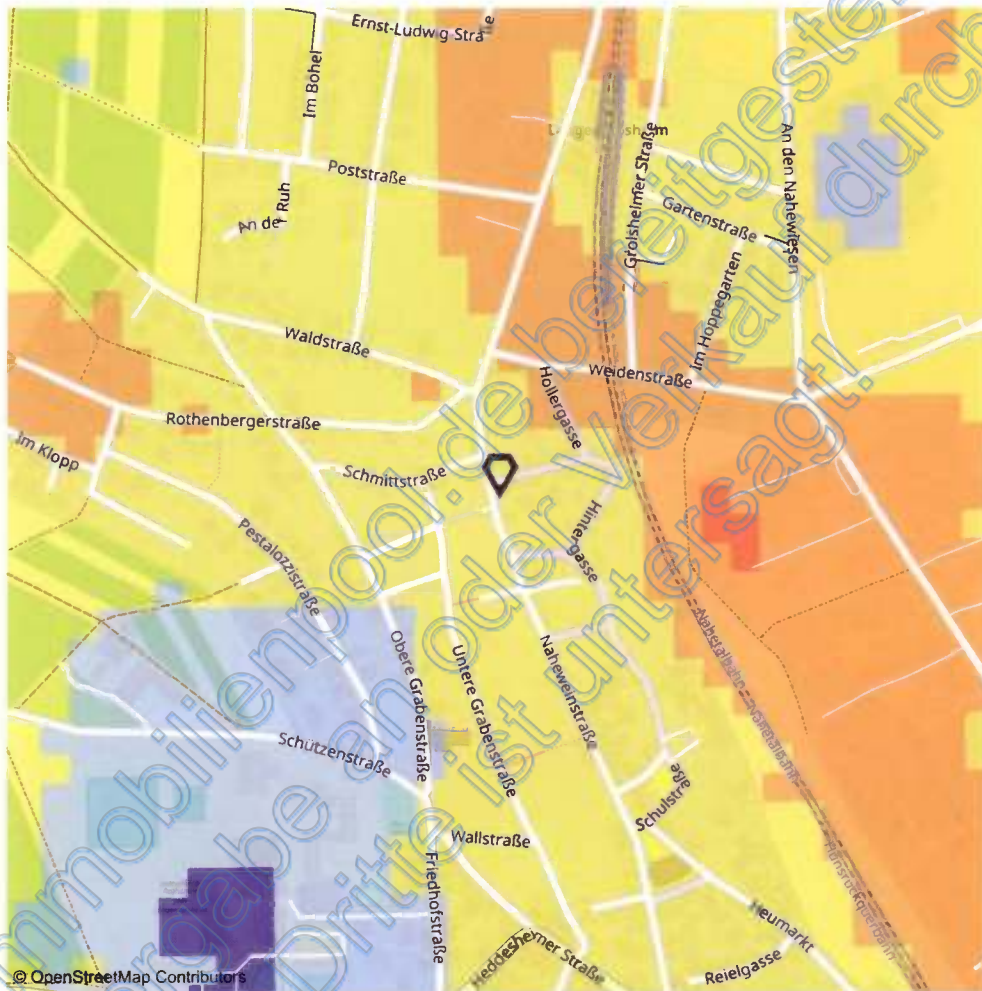
Datenquellen: Ergebnis der Gefährdungsklassen-Analyse auf der Grundlage von GeoVeris © VdS; Hintergrundkarte: TopPlusOpen © GeoBasis-DE / BKG 2021; Luftbilder mit Beschriftungen: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, i-cubed, USDA FSA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community; Hauskoordinaten © GeoBasis-DE 2021; Flussnetz © GeoBasis-DE / BKG 2016; Die Grundlagendaten wurden mit Genehmigung der zuständigen Behörden entnommen.

on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03887114 vom 11.12.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2025

Seite 1

Starkregengefährdung

55450 Langenlonsheim, Naheweinstr. 156



© OpenStreetMap Contributors

Gefährdungsklasse der Objektadresse

sehr stark

stark

mittel

gering

sehr gering

Starkregengefährdung:

Auch fern von Flüssen und Seen kann es durch überraschenden Starkregen zu schweren Überschwemmungen kommen. Wissenschaftler des EOC (Earth Observation Center) haben ein System zur Risikobewertung entwickelt. Dadurch kann die Starkregengefährdung für jeden Haushalt in Deutschland ermittelt werden.

Datenquelle

Quelle: Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR); Datenbereitstellung 2017
Kartengrundlage: OpenStreetMap - Deutschland, © OpenStreetMap - Mitwirkende, Stand: 2025 (CC BY-SA 2.)



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03887114 vom 11.12.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2025

Seite 1

Anlage 4: Nebenfragen

Frage: Sind Altlasten bekannt?

Antwort: Gemäß Auskunft der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz vom 13.01.2026 ist das Grundstück in Langenlonsheim, Gemarkung Langenlonsheim, Naheweinstraße 156, Flur 30, Flurstücks-Nr. 300/2 nicht in der Altflächendatei erfasst. Siehe Abschnitt 3.4 im Gutachten.

Frage: Ist eine Verwalterin nach WEG vorhanden?

Antwort: Das Wertermittlungsobjekt ist nicht nach Wohnungseigentumsgesetz geteilt. Ein WEG-Verwalter existiert dahingehend nicht.

Frage: Sind Mieter / Pächter vorhanden?

Antwort: Gemäß den Eindrücken aus dem Ortstermin (Klingelschild) ist das Wertermittlungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag eigengenutzt. Weitergehende Informationen, ob der Wertermittlungsgegenstand zum Wertermittlungsstichtag eigengenutzt, fremdvermietet oder leerstehend ist, liegen dem Sachverständigen jedoch nicht vor. Dem Gutachter liegen keine Miet- oder Pachtverträge vor. Siehe Abschnitt 4 im Gutachten.

Frage: Besteht eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG?

Antwort: Für das Wertermittlungsobjekt besteht keine Wohnpreisbindung, da für die Errichtung/Modernisierung nach vorliegendem Wissensstand keine öffentlichen Mittel herangezogen worden sind und es sich demnach nicht um öffentlich geförderten Wohnraum gem. Landeswohnraumförderungsgesetzes (LWoFG) handelt. Siehe Abschnitt 4 im Gutachten.

Frage: Wird im Bewertungsobjekt ein Gewerbe geführt?

Antwort: Gemäß Eindruck im Rahmen des Ortstermins wird im Bewertungsobjekt kein Gewerbe geführt. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kann dies jedoch nicht abschließend bewertet werden. Siehe Abschnitt 4 im Gutachten.

Frage: Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt sind?

Antwort: Gemäß Eindruck im Rahmen des Ortstermins sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kann dies doch nicht abschließend bewertet werden.

Frage: Liegt ein Energieausweis vor?

Antwort: Ein Energieausweis liegt nicht vor. Siehe Abschnitt 5.2 im Gutachten.