

Kein Original!
Gutachten!

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

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

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



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

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

Am Stadtgarten 1a
55469 Simmern

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

Datum: 05.05.2026

Az.: 26602

Az. des Gerichts: 35 K 94/25

GUTACHTEN

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

**zwei Wohnungseigentumen bebaute Grundstück
in 55585 Norheim, St.-Martin-Straße 5**

Die Einzelwerte der Wohnungseigentume wurden zum Wertermittlungsstichtag wie folgt ermittelt:

Grundstücksbezeichnung	Bebauung	Fläche	Grundstückswert
SE I (rechts)	Wohnhaus mit Brandschaden	257,00 m ²	10.000,00 €
SE II (links)	Wohnhaus	257,00 m ²	135.000,00 €

Der **Gesamtwert** wird im Sinne eines **Gesamtgebots** zum Wertermittlungsstichtag 17.03.2026 mit rd.

145.000 € geschätzt.

Ausfertigung Nr. 2

Dieses Gutachten besteht aus 46 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 11 Seiten.

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zu den Bewertungsobjekten	4
1.2	Aufteilungsplan	4
1.3	Fotoansichten	6
1.4	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	9
1.5	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	9
1.6	Auszug aus der Teilungserklärung	10
1.6.1	Gebrauchsregelung	10
1.6.2	Unterhaltung, Lasten	10
1.6.3	Hinweise zur WEG-Teilung	10
1.7	Abweichungen von der Teilungserklärung	11
1.8	Erläuterungen zum Brandschaden	12
2	Grund- und Bodenbeschreibung	14
2.1	Lage	14
2.1.1	Großräumige Lage	14
2.1.2	Kleinräumige Lage	14
2.2	Gestalt und Form	15
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	15
2.4	Privatrechtliche Situation	16
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	16
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	16
2.5.2	Bauplanungsrecht	16
2.5.3	Bauordnungsrecht	17
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	17
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	17
2.8	Derzeitige Nutzung	17
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	18
3.1	WHS (SE I - rechts)	18
3.1.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	18
3.2	WHS (SE II - links)	19
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	19
3.3	Außenanlagen	19
4	Ermittlung der Verkehrswert	20
4.1	Einstufung in Marktsegmente und Bodenrichtwertzonen	20
4.2	Grundstücksdaten	22
4.3	Wertermittlung für das Wohnungseigentum SE I (rechts)	23
4.3.1	Beschreibung der unterstellten Nutzung	23
4.3.2	Verfahrenswahl mit Begründung	23
4.3.3	Bodenwertermittlung	23

4.3.4	Sachwertermittlung.....	23
4.3.4.1	Sachwertberechnung	23
4.3.4.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	24
4.3.5	Wert des Wohnungseigentums SE I (rechts)	27
4.4	Wertermittlung für das Wohnungseigentum SE II (links)	28
4.4.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	28
4.4.2	Bodenwertermittlung	28
4.4.3	Sachwertermittlung.....	28
4.4.3.1	Sachwertberechnung	28
4.4.3.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	29
4.4.4	Wert des Wohnungseigentums SE II (links).....	31
4.5	Verkehrswert	32
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	33
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	33
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	34
5.3	Verwendete fachspezifische Software	34
6	Verzeichnis der Anlagen.....	35

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zu den Bewertungsobjekten

Art der Bewertungsobjekte:	Grundstück, bebaut mit zwei Wohnhäusern, allerdings in der Rechtsform als Wohnungseigentume SE I (rechts) und SE II (links) . Hinweis: Die Bezeichnung "Wohnungseigentum SE I (rechts) und SE II (links)" beschreibt die Aufteilung in zwei Sondereigentumseinheiten (SE) im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG).
Historie:	Ursprünglich wurde der Gebäudekomplex als Gaststätte mit Tanzsaal genutzt, bevor die Aufteilung in Wohnungseigentum erklärt wurde.
Grundbuchangaben:	Wohnungsgrundbücher von Norheim, Blatt 1542 – 1543, lfd. Nr. jeweils die 1
Katasterangaben:	Gemarkung Norheim, Flur 14, Flurstück 80, Fläche 514 m ²

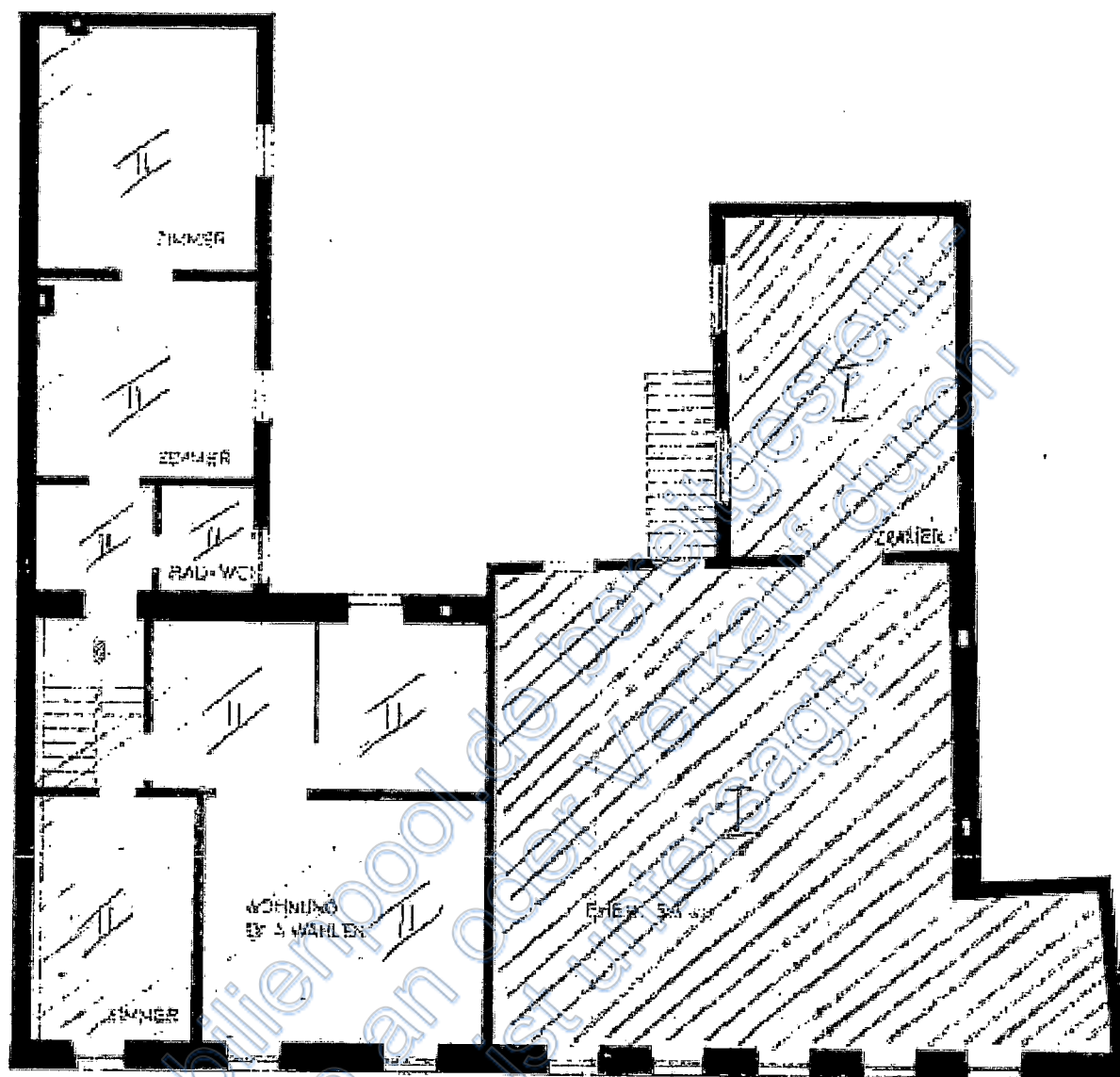
Auch wenn ein Haus als Sondereigentum (Wohnungseigentum) im Wohnungsgrundbuch eingetragen ist, gehören die konstruktiven Teile wie Fundament, Keller, Außenmauern, tragende Wände, Dachstuhl und Dach zum Gemeinschaftseigentum, weil sie für den Bestand und die Sicherheit des Gebäudes erforderlich sind.

1.2 Aufteilungsplan

Der Aufteilungsplan ist eine behördlich genehmigte Bauzeichnung, die wesentlicher Bestandteil der Teilungserklärung ist. Er visualisiert die Aufteilung eines Gebäudes in Sondereigentum (Wohnungen) und Gemeinschaftseigentum (Flure, Grundstück) gemäß § 7 WEG.



Aufteilungsplan Erdgeschoss



Aufteilungsplan OG

0000000000

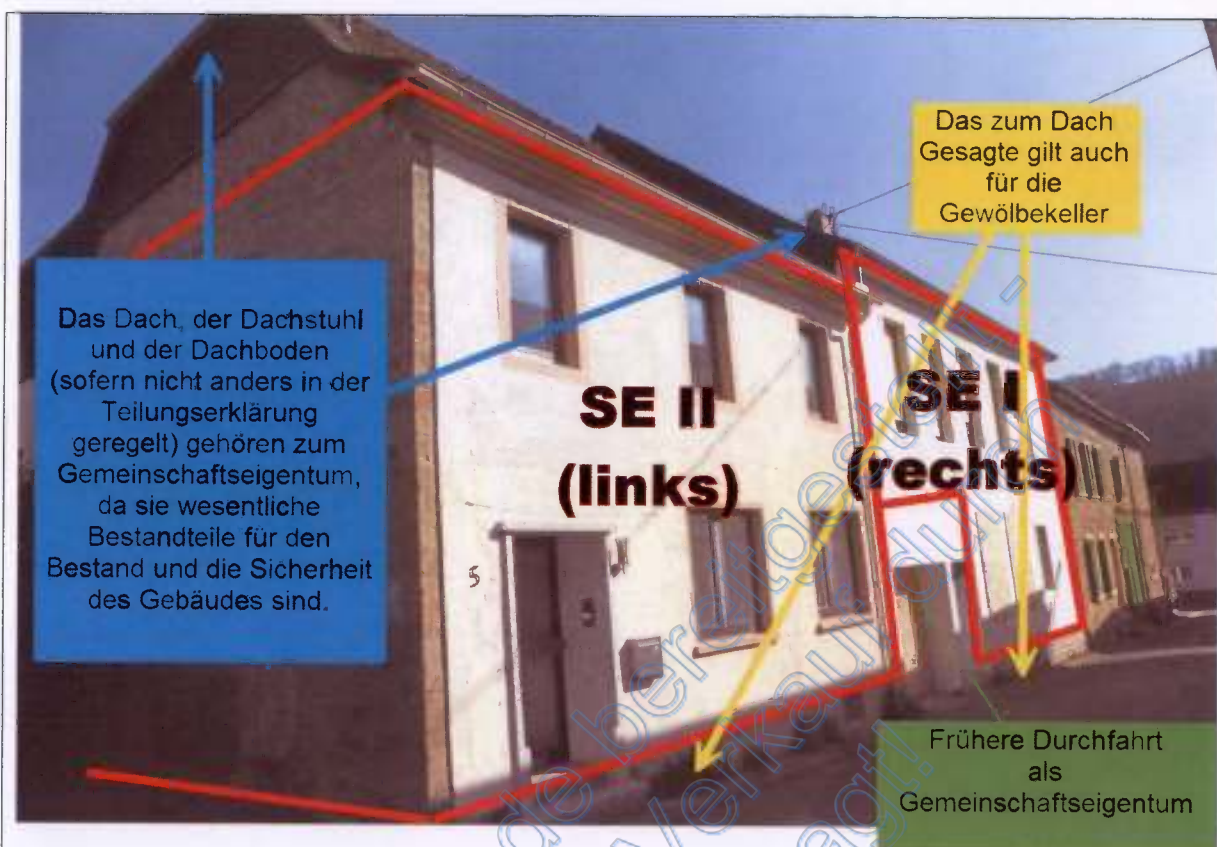
1/1

Aufteilungsplan Obergeschoss

Bei Wohnungseigentum (WEG) gehören das Dach und der Gewölbekeller in der Regel zum Gemeinschaftseigentum, da sie für den Bestand und die Sicherheit des Gebäudes essenziell sind.

1.3 Fotoansichten

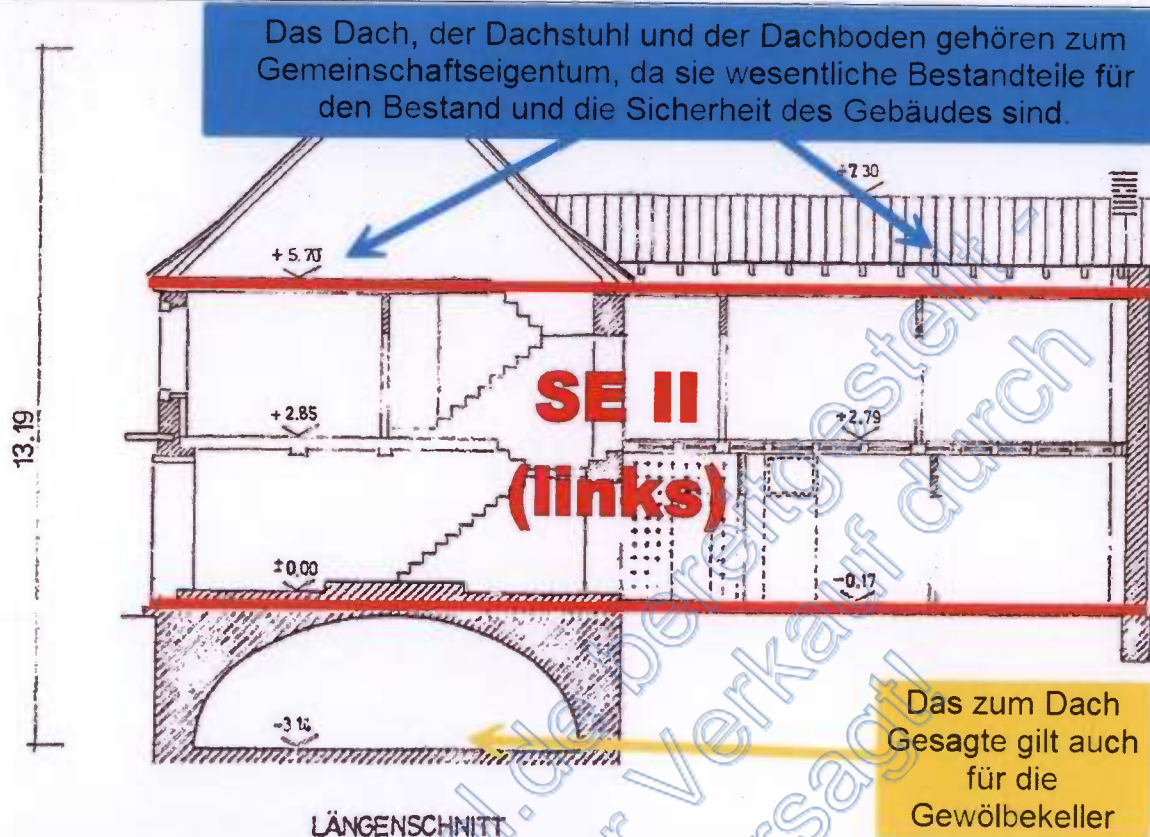
In den nachfolgenden Fotoansichten werden die Bewertungsobjekte in Form von Straßenansicht und Rückansicht dargestellt mit Einkizzierung der Grenzen gemäß Aufteilungsplan sowie Anmerkungen zu Dach und Gewölbekeller.



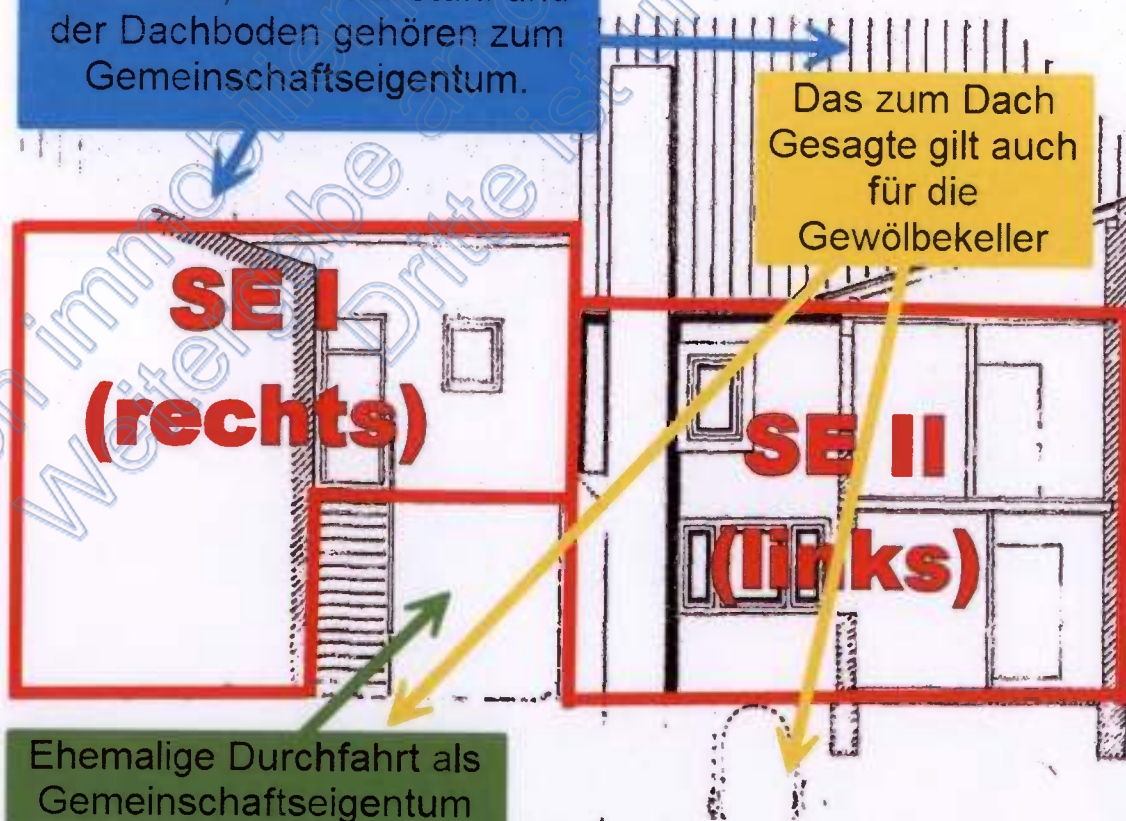
Straßenansicht und Rückansicht mit Einkizzierung der Grenzen gemäß Aufteilungsplan sowie Anmerkungen zu Dach und Gewölbekeller!



Hofansicht mit Einkizzierung der Grenzen gemäß Aufteilungsplan sowie Anmerkungen zu Dach und Gewölbekeller!

Längsschnitt zu **SE II (links)**

Das Dach, der Dachstuhl und der Dachboden gehören zum Gemeinschaftseigentum.



Ansicht vom Hof zu **SE I (rechts)** und **SE II (links)**

1.4 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss 35 K 94/25 des Amtsgerichts Bad Kreuznach vom 02.02.2026 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert der Beschlagnahmeobjekte geschätzt werden.
Wertermittlungsstichtag:	Da zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung der Versteigerungstermin im Regelfall noch nicht bekannt ist, wird die Verkehrswertermittlung auf die allgemeinen Wertverhältnisse und den maßgeblichen Grundstücks- und Gebäudezustand zum Tag der Ortsbesichtigung abgestellt. Diese ist dann die Grundlage für die Verkehrswertfestsetzung durch das Versteigerungsgericht nach § 74a Abs. 5 ZVG. 17.03.2026 Tag der Ortsbesichtigung
Qualitätsstichtag:	Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstücks- und Gebäudezustand bezieht. Er entspricht im Regelfalle dem Wertermittlungsstichtag. Wenn es aus rechtlichen oder sonstigen Gründen notwendig erscheint, ist (zusätzlich) der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend: 17.03.2026
Einladung zum Ortstermin:	Zu dem Ortstermin am 17.03.2026 wurden die Parteien durch Einschreiben fristgerecht eingeladen.
Ortsbesichtigung:	Das/Die Gebäude konnten außen und innen besichtigt werden. Es gab Besichtigungsstörungen in Form von Wandverkleidungen, lagerndem Material, Gerümpel-Unrat-Müll, so dass Bodenbeläge und ähnliches nicht vollständig einsehbar waren.
Teilnehmer am Ortstermin:	Antragstellerin und Antragsgegner sowie der Sachverständige und Mitarbeiter
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • unbeglaubigter Grundbuchauszug • Gerichtsbeschluss Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Flurkartenauszug im Maßstab 1:500 • Kaufvertrag • Auskunft aus der Kaufpreissammlung • Auskunft aus der Bodenrichtwertdatei • Auskunft aus der Karte der Marktsegmente • Teilungserklärung und Aufteilungsplan • Abgeschlossenheitsbescheinigung

1.5 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Durch die Hinzuziehung von Sachverständigen durch das Vollstreckungsgericht soll

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

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

Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass

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

Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass

- es sich bei der Einschätzung des Brandschadens um versicherungstechnische Rechtsfragen handelt, die vom Sachverständigen i.d.R. nicht abschließend beurteilt werden können. Hier sind tiefere technische Kenntnisse erforderlich, weshalb im vorliegenden Fall ist die Einschaltung eines Bauschadenssachverständigen anzuraten ist.

Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass

- Brandereignisse i.d.R. eine Vielzahl von Schadstoffen freisetzen, die den Boden, das Grundwasser und die Luft kontaminieren können. Wenn diese Rückstände nicht fachgerecht beseitigt werden, verbleiben sie als Altlasten in der Umwelt

Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass

- die in dem anliegenden Verfahren durchgeführte Grenzbesichtigung lediglich den Zweck hat, sich einen Überblick über Umfang und Ausmaß des Grundstückes zu verschaffen. Erkannte Unklarheiten oder fehlende Grenzmarken können nur im Rahmen einer Grenzfeststellung/Grenzwiederherstellung durch eine öffentliche Vermessungsstelle untersucht und dokumentiert werden.

1.6 Auszug aus der Teilungserklärung

1.6.1 Gebrauchsregelung

Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, bauliche Veränderungen innerhalb seiner Eigentumswohnung ohne Zustimmung des anderen Miteigentümers vorzunehmen, soweit dadurch nicht das gemeinschaftliche Eigentum betroffen wird.

Die unbebauten Flächen des Grundstücks werden gemeinschaftlich genutzt, ebenso die Toreinfahrt

1.6.2 Unterhaltung, Lasten

Alle auf das gemeinschaftliche Eigentum entfallenden notwendigen Kosten und Lasten haben die Wohnungseigentümer entsprechend ihrer Miteigentumsquote zu tragen.

Jeder Wohnungseigentümer hat die zu seinem Sondereigentum gehörenden Räume und Gebäudeteile, auch soweit sie gemeinschaftliches Eigentum sind, auf seine Kosten zu unterhalten.

1.6.3 Hinweise zur WEG-Teilung

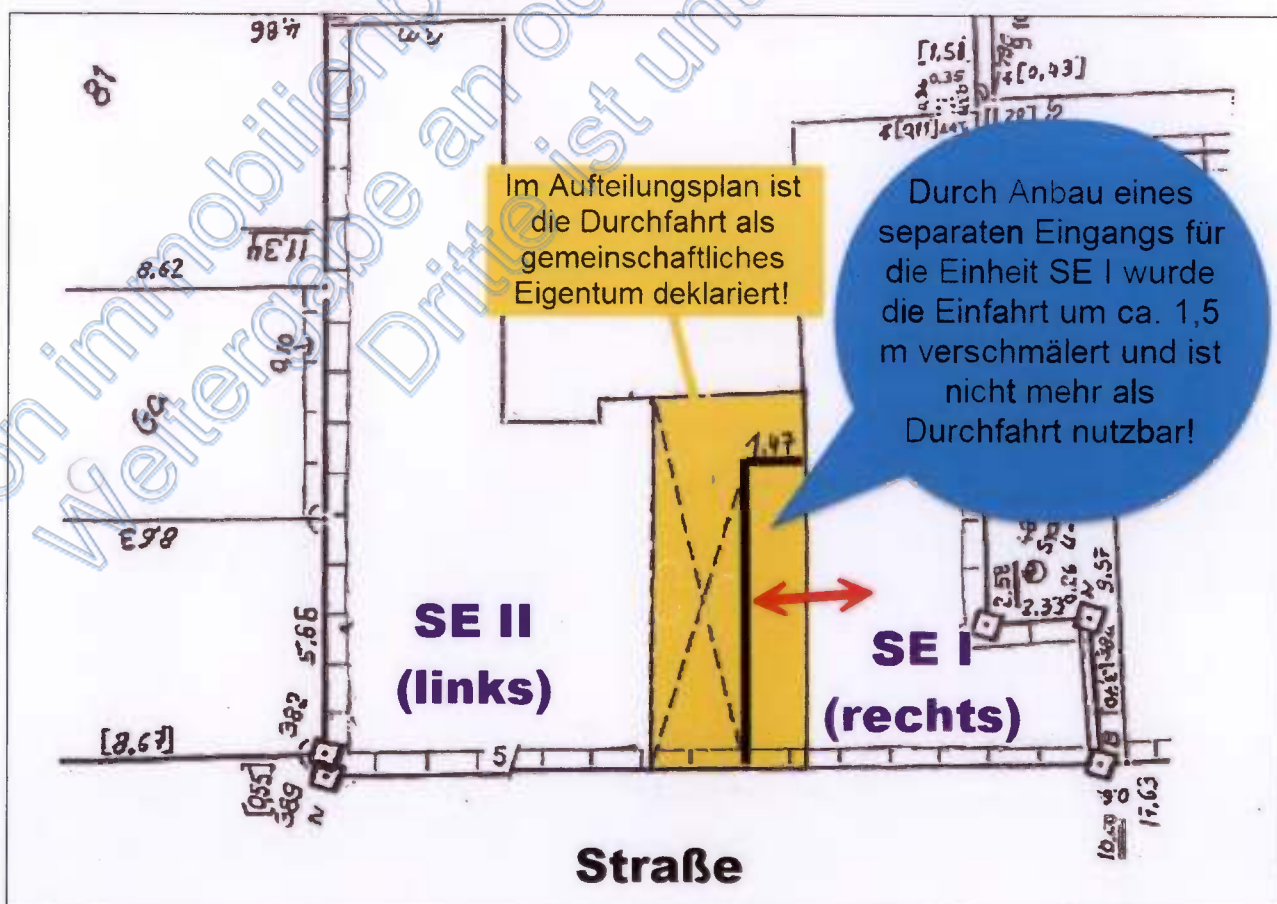
Anstelle einer klassischen Realteilung wird häufig eine Aufteilung eines Grundstücks in Wohnungseigentum genutzt, wenn komplexe baurechtliche Anforderungen bestehen, die damit zumindest formell zu umgehen sind. Während bei der Realteilung das Grundstück physisch in neue, eigenständige Grundstücke (Flurstücke) geteilt wird (was strenge bauordnungsrechtliche Anforderungen an jedes neue selbständige Grundstück stellt), entstehen beim Wohnungseigentum lediglich Sondereigentumseinheiten, Miteigentumsanteile an einem gemeinschaftlichen Grundstück sowie ggf. noch Sondernutzungsrechte. Eine Realteilung hätte eine Teilungsgenehmigung der Bauaufsichtsbehörde erfordert. Es muss sichergestellt sein, dass die entstehenden Grundstücke bebaubar sind, Stellplätze vorhanden sind, Erschließungen gesichert sind und Abstandsflächen eingehalten werden. Bei einer **WEG-Teilung** ist keine Teilungsgenehmigung im baurechtlichen Sinne notwendig. Es wird lediglich eine **Abgeschlossenheitsbescheinigung** benötigt. Die Baubehörde bestätigt dabei nur, dass die Wohnungen baulich von anderen Einheiten getrennt sind (durch Wände, Decken). Ob die Einheiten den aktuellen Bauvorschriften entsprechen, ist hierbei zweitrangig. Im Bewertungsfall liegt eine Abgeschlossenheitsbescheinigung von 1978 vor.

1.7 Abweichungen von der Teilungserklärung

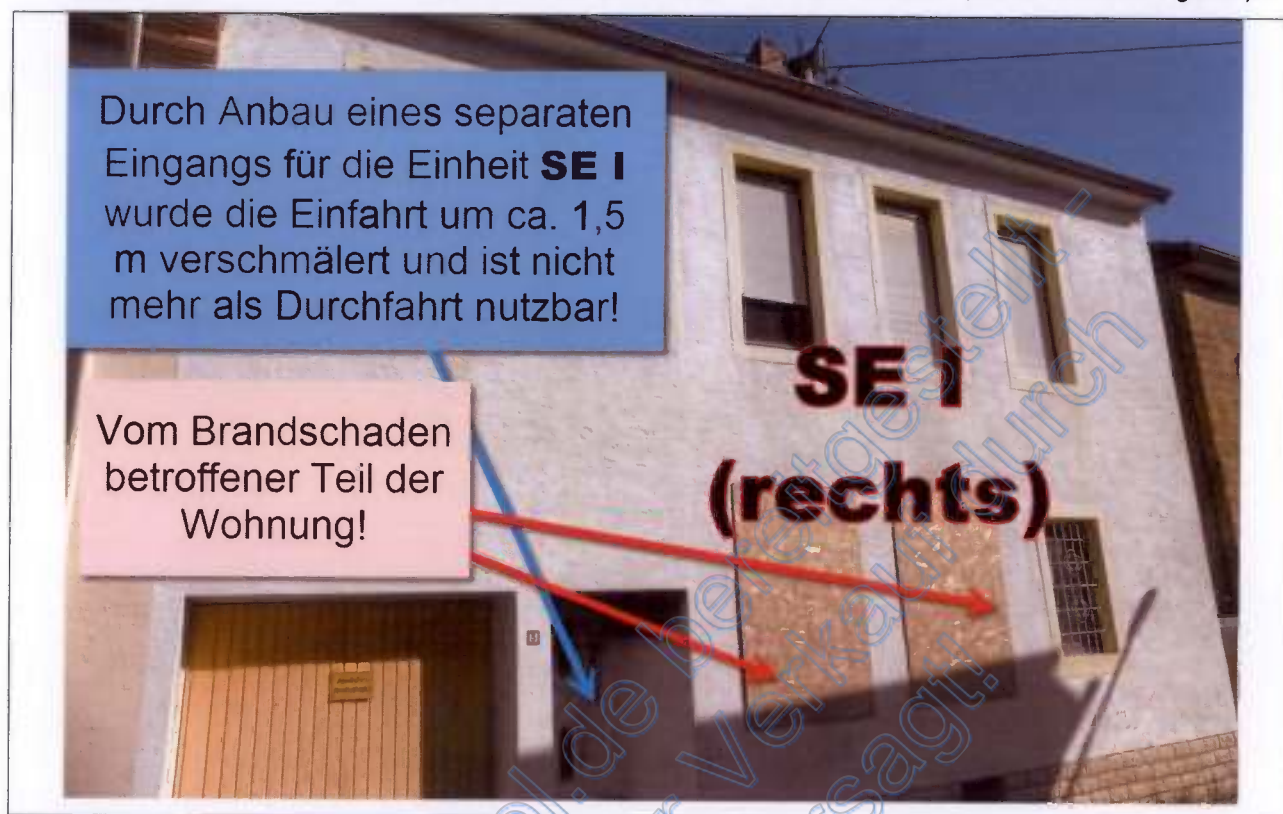
Folgende Veränderungen sind aufgefallen:



Durch den Mauerdurchbruch im Obergeschoss liegt derzeit **keine Abgeschlossenheit** vor.

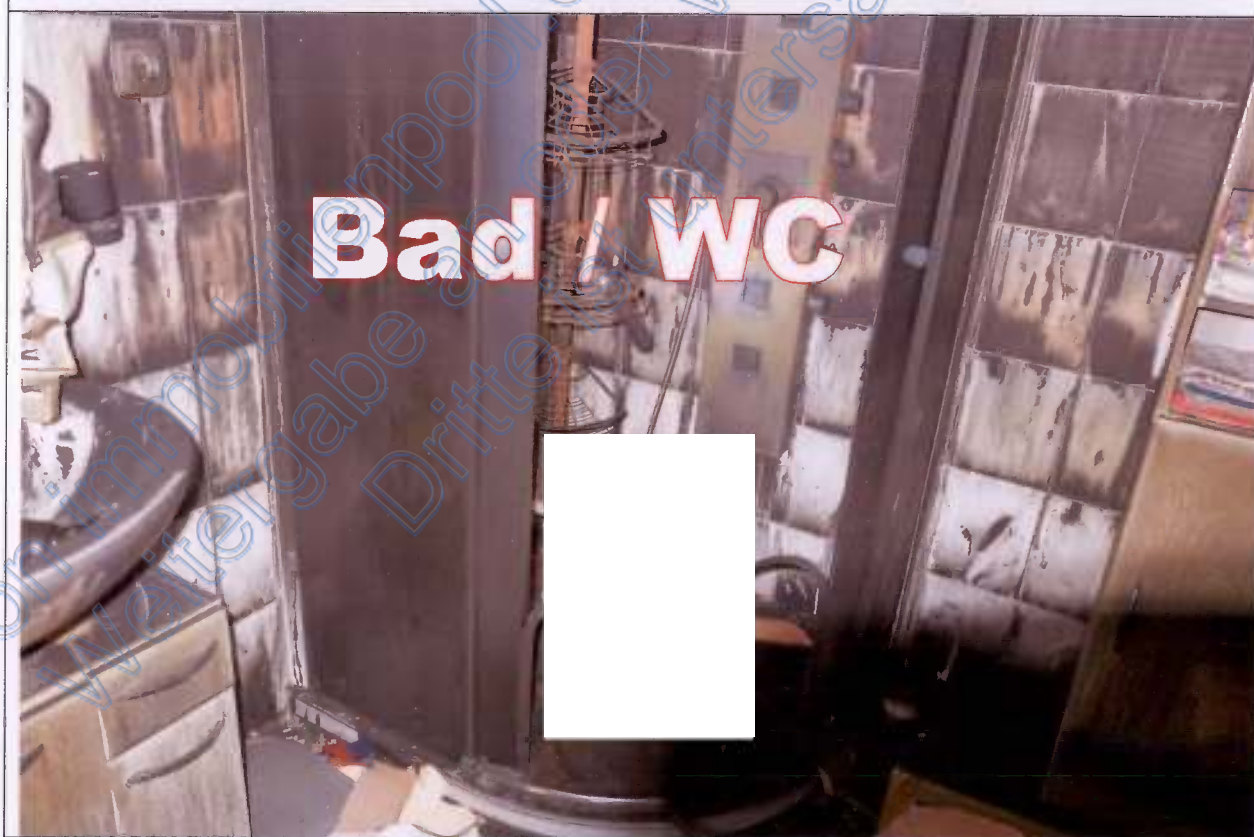


Durch Anbau eines separaten Eingangs für die Einheit **SE I** (rechts) wurde die früher ca. 3,75 m breite Durchfahrt um ca. 1,5 m verschmälert und ist damit als Durchfahrt nicht mehr nutzbar! (siehe Vermessungsriß).



1.8 Erläuterungen zum Brandschaden

Durch den nicht behobenen **Brandschaden** im EG ist der Bereich **SE I (rechts)** derzeit nicht nutzbar. Durch den Brandschaden und die besonderen Umstände können die beiden Wohnungseigentume derzeit nur als Einheit bewirtschaftet werden. Nach gutachterlicher Einschätzung können die Grundstücke nur gemeinsam ausgebaut werden in einem **Gesamtausgebot** (§ 63 Abs. 2 Satz 1 ZVG).



Hinweis: Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass es sich bei der Einschätzung des Brandschadens um versicherungstechnische Rechtsfragen handelt, die vom Sachverständigen i.d.R. nicht abschließend beurteilt werden können. Brandereignisse setzen i.d.R. eine Vielzahl von Schadstoffen frei, die den Boden, das Grundwasser und die Luft kontaminieren können. Wenn diese Rückstände nicht fachgerecht beseitigt werden, verbleiben sie als Altlasten in der Umwelt

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Bad Kreuznach
Ort und Einwohnerzahl:	Norheim (ca. 1500 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Bad Kreuznach, Idar-Oberstein <u>Landeshauptstadt:</u> Mainz <u>Autobahnzufahrt:</u> Bad Kreuznach <u>Bahnhof:</u> Norheim <u>Flughafen:</u> Frankfurt

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	alter Ortskern
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	keine

Topografie:

eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Grundstücksgröße:
insgesamt 514 m²;

Bemerkungen:
rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Anliegerstraße

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung;
Kanalanschluss;
Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

mehrseitige Grenzbebauung der Häuser mit Anbauten

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

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

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs, keine wertbeeinflussende Eintragung.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten sind nicht bekannt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

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

Denkmalschutz:

Die Denkmalliste Rheinland-Pfalz (Nachrichtliches Verzeichnis der Kulturdenkmäler) wurde nicht eingesehen, da im Liegenschaftskataster kein Hinweis auf eine Eintragung enthalten ist.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger

Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens und der ggf. vorliegenden Bauzeichnungen, Schnitte sowie Baubeschreibung durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der Baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

beitragsrechtlicher Zustand:

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

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden telefonisch erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt.

2.8 Derzeitige Nutzung

Die Objekte stehen derzeit leer.

Hinweis: Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass

- es sich bei der Einschätzung des Brandschadens um versicherungstechnische Rechtsfragen handelt, die vom Sachverständigen i.d.R. nicht abschließend beurteilt werden können. Im Zweifelsfall ist die Einschaltung eines Bauschadenssachverständigen anzuraten!

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung (außen und innen) sowie die Bauakten und sonstige Beschreibungen, sofern sie denn vorgelegt wurden bzw. vorhanden waren.

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

Baumängel und -schäden wurden insoweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Schäden und/oder Mängel an verdeckt liegenden Bauteilen, oder an Bauteilen, die in Folge von Besichtigungsstörungen (Wandverkleidungen, Mobiliar, lagern-des Material, Gerümpel-Unrat-Müll usw.) nicht einsehbar sind, bleiben in diesem Gutachten unberücksichtigt. Eine Prüfung der Funktionsfähigkeit mechanischer Bauteile und technischer Einrichtungen ist nicht erfolgt; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Hinweis: Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass es sich bei der Einschätzung des Brandschadens um versicherungstechnische Rechtsfragen handelt, die vom Sachverständigen i.d.R. nicht abschließend beurteilt werden können. Hier sind tiefere technische Kenntnisse erforderlich, weshalb im vorliegenden Fall die Einschaltung eines Bauschadenssachverständigen anzuraten ist.

3.1 WHS (SE I - rechts)

3.1.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: WHS (SE I – rechts), wegen Brandschaden im EG derzeit nicht nutzbar!

Baujahr: 1844 mit späteren Erweiterungen, unterkellert, nicht ausgebautes Dachgeschoss

Gebäude

WHS (SE I – rechts):

Baujahr: 1844 nach Baustil und Baumaterial, Anbauerweiterung 1951 zweigeschossig, unterkellert, nicht ausgebautes DG

Keller: Gewölbekeller, Bruchstein- Mauerwerk, Zugang über Außentreppe

Anzahl der Wohn-/Nutzungseinheiten: 1

Balkon/Terrasse: keiner, Zugang zum OG über Außen-Wendeltreppe

Heizung: Gaszentralheizung

Fenster: PVC-Fenster mit Doppelverglasung

Sanitärausstattung: einfach

Das Gebäude verfügt über: einen Kabelanschluss

Besonderheiten: Keine

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Energieausweis: keiner

Hinweis: Wegen Brandschaden im Erdgeschoss derzeit nicht benutzbar!

Sonstige Objektinformationen WHS (SE I – rechts)

Gebäudezustand: Das Gebäude wurde renoviert, ist allerdings wegen Brandschaden im EG nicht benutzbar.

Verwertbarkeit: Problematisch wegen Wohnungseigentum und Brandschaden!

Vermietbarkeit: Nicht möglich wegen Brandschaden im Erdgeschoss!

Verkäuflichkeit/Drittverwendungsfähigkeit: Problematisch wegen Wohnungseigentum und Brandschaden!

3.2 WHS (SE II - links)**3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht**

Gebäudeart: WHS (SE II – links), Leerstand, früher auch gewerblich genutzt.

Baujahr: 1844 nach Baustil und Baumaterial, Anbau 1955

WHS (SE II – links):

Baujahr: 1844, zweigeschossig, unterkellert, ausgebauten DG

Keller: Gewölbekeller, Bruchstein - Mauerwerk

Anzahl der Wohn-/Nutzungseinheiten: 1

Balkon/Terrasse: Dachterrasse im Gemeinschaftseigentum

Heizung: Gaszentralheizung

Fenster: PVC-Fenster mit Doppelverglasung

Sanitärausstattung: mittel

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Energieausweis: Keiner

Hinweis: Das Objekt steht derzeit leer

Sonstige Objektinformationen WHS (SE II – links)**Gebäudezustand:**

Das Gebäude wurde 1981 renoviert

Objektbeurteilung:

Verwertbarkeit: problematisch wegen Wohnungseigentum

Vermietbarkeit: problematisch wegen Wohnungseigentum

Verkäuflichkeit/Drittverwendungsfähigkeit: problematisch wegen Wohnungseigentum

Wirtschaftsgebäude (Gemeinschaftseigentum)

besondere Bauteile: Das rückwärtig gelegene Wirtschaftsgebäude zählt zum Gemeinschaftseigentum und wird der Einfachheit halber als besonderer Bauteil je hälftig angesetzt.

3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz

Entsorgungsanlagen bis an das öffentliche Netz

4 Ermittlung der Verkehrswert

4.1 Einstufung in Marktsegmente und Bodenrichtwertzonen

Makro-Standort

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

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

Daher wird der Makro-Standort (die überregionale Lage) in den Landesgrundstücksmarktberichten, insbesondere in Rheinland-Pfalz, durch die Zuordnung von Gemeinden zu spezifischen Marktsegmenten abgebildet. Ähnliche Preisniveaus und Strukturdaten dienen als Indikatoren für die Attraktivität und das Preisgefüge einer Region im Vergleich zum Landesdurchschnitt.

Der Obere Gutachterausschuss sah sich bereits im Landesgrundstücksmarktbericht 2021 dazu veranlasst, Medianpreise zusammen mit weiteren flächendeckend vorliegenden Informationen wie Bodenrichtwertniveaus und Mieten zu nutzen, um die allgemeinen Wertverhältnisse für den Teilmarkt der wohnbaulich genutzten Grundstücke der rheinland-pfälzischen Gemarkungen zu clustern. Eine Aktualisierung hat mit dem Landesgrundstücksmarktbericht 2023 stattgefunden.

Dem Ort **Norheim** wird das Marktsegment **3** zugeordnet.

Mikro-Standort

Die Mikrolage bezeichnet die nähere Umgebung einer Immobilie.

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

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

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

Der Mikro-Standort (Mikrolage) einer Immobilie wird in der Wertermittlung maßgeblich durch die zugehörige Bodenrichtwertzone abgebildet. Innerhalb dieser Zonen geht man von im Wesentlichen einheitlichen Wertverhältnissen aus, die durch die unmittelbare Umgebung (Infrastruktur, Nachbarschaft, Straßenbild) bestimmt werden. Obwohl die Zone die Mikrolage widerspiegelt, können extreme Unterschiede in der Nachbarschaft (z. B. "Lärmgrundstück" vs. "Ruhelage" in der gleichen Zone) dazu führen, dass der tatsächliche Verkehrswert von der Bodenrichtwertzone abweicht.

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte 2026 für die Gemarkung Norheim: 115 €/m²

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

4.2 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit zwei Wohnungseigentumen bebaute Grundstück in 55585 Norheim, St.-Martin-Straße 5 zum Wertermittlungsstichtag 17.03.2026 ermittelt. Grundstücksdaten:

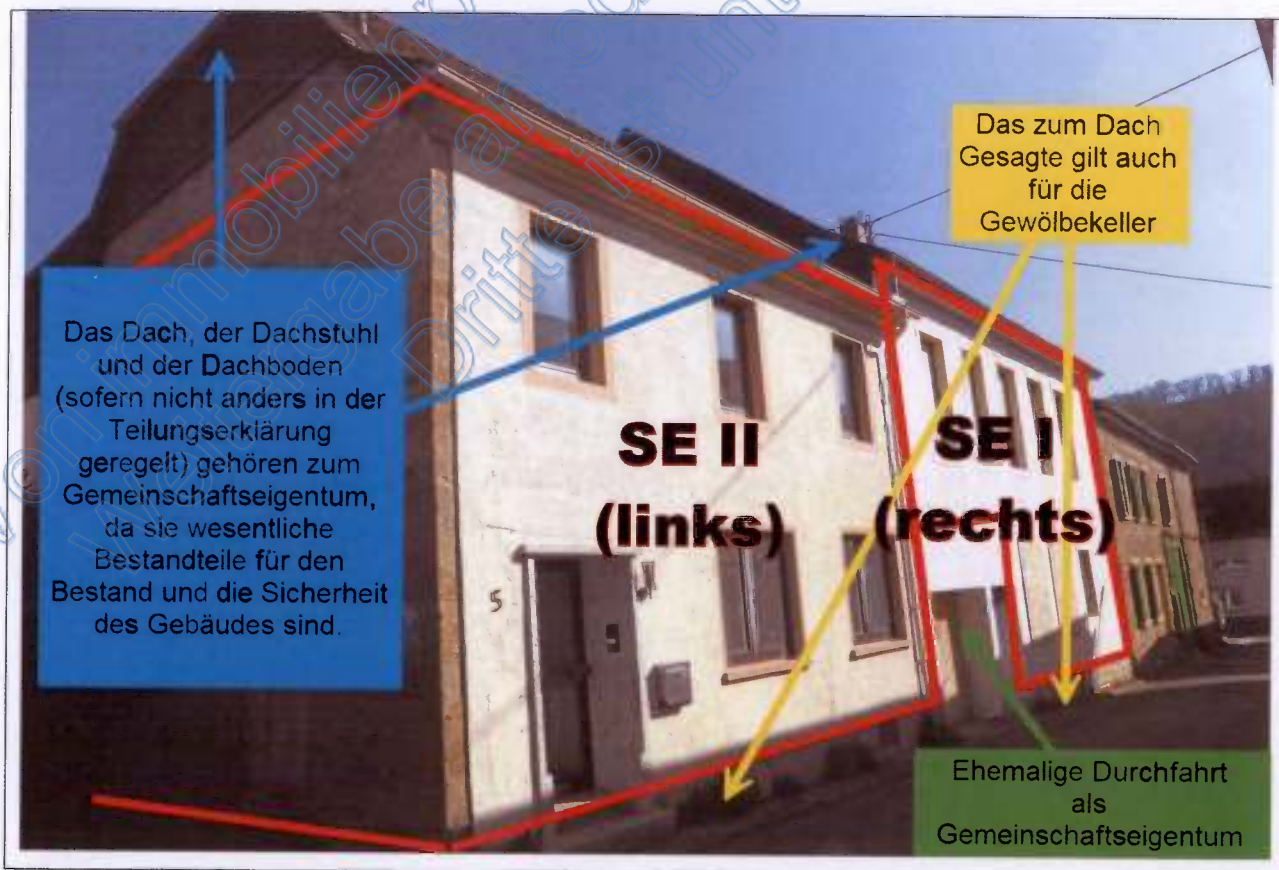
Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Norheim	1542	1	
	1543	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Norheim	14	80	514 m ²

Es handelt sich um zwei Wohnhäuser, die jeweilig als Wohnungseigentum in einem separaten Wohnungsgrundbuch eingetragen sind. Nach den gesetzlichen Vorschriften kann jedes selbständige Grundstück grundsätzlich einzeln versteigert werden. Daher ist Einzelbewertung erforderlich, auch dann, wenn die Grundstücke eine wirtschaftliche Einheit bilden. Für jedes Grundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt.

Auch wenn ein Haus als Sondereigentum (Wohnungseigentum) im Wohnungsgrundbuch eingetragen ist, gehören die konstruktiven Teile wie Fundament, Keller, Außenmauern, tragende Wände, Dachstuhl und Dach zum Gemeinschaftseigentum, weil sie für den Bestand und die Sicherheit des Gebäudes erforderlich sind.

Nach gutachterlicher Einschätzung handelt es sich daher um einen **untypischen Fall** von Bildung von Wohnungseigentum. Geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungseigentumen liegen nicht vor. In Anbetracht dieses Sonderfalls erfolgt die Wertermittlung hilfsweise jeweils im **Sachwertverfahren** für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke.

Wohnungseigentumsbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Grundstücksfläche
SE I (rechts)	Wohnhaus mit Brandschaden im EG	257 m ²
SE II (links)	Wohnhaus, früher Praxisräume	257 m ²
Summe der Grundstücksflächen:		514 m ²



4.3 Wertermittlung für das Wohnungseigentum SE I (rechts)

4.3.1 Beschreibung der unterstellten Nutzung

Hinweis: Die Wohnung SE I (rechts) steht leer wegen eines nicht behobenen Brandschadens im EG.

4.3.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Der vorliegende Fall ist als untypisch im Verhältnis zu normalem Wohnungseigentum zu betrachten. Geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungseigentümern liegen nicht vor. Hilfsweise erfolgt die Wertermittlung daher im **Sachwertverfahren** für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke. Für die eigentliche Wertermittlung hat das zur Folge, dass der vorläufige Sachwert um einen Kostenansatz bzgl. des vorliegenden Reparatur- und Unterhaltungszustaus, sowie um einen Kostenansatz für die Behebung der Bauschäden (Brandschäden) erweitert werden muss.

4.3.3 Bodenwertermittlung

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

Im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2021 wurden erstmalig Datenableitungen für die Teilmärkte der wohnbaulichen Nutzung auf der Basis von sogenannten Marktsegmenten veröffentlicht. Hierfür wurden die Gemarkungen in Rheinland-Pfalz nach einem einheitlichen Maßstab in 6 Marktsegmente eingeteilt. Der Bereich **Norheim** wurde dem Marktsegment 3 zugeordnet. In solchen Gebieten sind u.U. weiteren Anpassungen vorzunehmen (GAA Westeifel-Mosel). Der zum 01.01.2026 mit **115 €/m²** veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und wird als Grundlage für weitere Berechnungen genommen.

Ermittlung des Bodenwerts	
vorläufiger beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m ²)	115,00 €/m ²
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien relativen Bodenwert	+ 0,00 €/m ²
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m²)	= 115,00 €/m²
Fläche (m ²)	× 257,00 m ²
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert	= 29.555,00 €
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	+ 0,00 €
beitragsfreier Bodenwert	= 29.555,00 € rd. 29.600,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 17.03.2026 insgesamt **29.600,00 €**.

4.3.4 Sachwertermittlung

4.3.4.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		WHS (SE I - rechts)
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	622,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	×	377,80 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	2.000,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	236.991,60 €
Baupreisindex (BPI) 17.03.2026 (2010 = 100)	×	190,6/100

Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	451.705,99 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	451.705,99 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		20 Jahre
• prozentual		75,00 %
• Faktor	x	0,25
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	112.926,50 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	10.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	122.926,50 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		122.926,50 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	2.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	124.926,50 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	29.600,00 €
vorläufiger Sachwert	=	154.526,50 €
Sachwertfaktor	x	1,03
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	159.162,30 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	149.000,00 €
Sachwert	=	10.162,30 €
	rd.	10.000,00 €

4.3.4.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

Herstellungskosten

Die Ermittlung der Herstellungskosten erfolgt im NHK-Modell 2010.

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

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: WHS (SE I - rechts)

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	Doppel- und Reihenendhäuser
Gebäudetyp:	KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	535,00	0,0	0,00
2	595,00	70,0	416,50
3	685,00	30,0	205,50
4	825,00	0,0	0,00
5	1.035,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			622,00
gewogener Standard = 2,3			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 622,00 €/m² BGF
rd. 622,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskostenzuschläge bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskostenzuschläge bzw. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge. Teilunterkellerungen und geringfügige Anbauerweiterung können ebenfalls unter dieser Rubrik erfasst werden.

Gebäude: WHS (SE I - rechts)

Bezeichnung	durchschnittliche Herstel- lungskosten
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung) Spindeltreppe zum OG	2.000,00 €
Summe	2.000,00 €

Gebäude: WHS (SE I - rechts)

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung) Wirtschaftsgebäude, hälftiger Anteil	10.000,00 €
Summe	10.000,00 €

Baupreisindex

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

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
pauschale Schätzung	2.000,00 €
Summe	2.000,00 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: WHS (SE I - rechts)

Das nach Baustil und Baumaterial, Anbau 1951 1844 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

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

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2026 - 1844 = 182$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 182 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht (wesentlich) modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 20 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1966.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Sachwertfaktoren dienen im Sachwertverfahren der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt (vgl. § 21 Abs. 11 ImmoWertV). Die Sachwertfaktoren stellen den Bezug zwischen dem vorläufigen (nicht markt-angepassten) Sachwert (Modellwert) und dem Kaufpreis (Grundstücksmarkt) her.

Im vorliegenden Verfahren wurde für das Bewertungsobjekt ein gewogener Standard = 2,3 ermittelt. Damit fällt das Objekt in die Kategorie **"Ein- und Zweifamilienhausgrundstück mit nicht zeitgemäßem Gebäudestandard"**. Der Grundstücksmarkt zeigt, dass es auch einen Käuferkreis für solche Objekte mit nicht mehr zeitgemäßem, aber bewohnbarem Gebäudestandard gibt und dieser Käuferkreis diese Objekte auch in diesem Zustand belässt. Daher wurde für diesen Teilmarkt eine besondere Modellbewertung durchgeführt mit der Ableitung eines besonderen Sachwertfaktors. Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Sachwertfaktor K wurde auf der Grundlage der im **LGMB 2025** veröffentlichten besonderen Anwendungsfunktion ermittelt unter Berücksichtigung des jeweiligen Marktsegments (Bodenwertniveau).

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Reparatur- und Instandhaltungsstau im „Nicht-Schadensbereich“	-13.000,00 €
• prozentuale Schätzung: rd. 10,00 % von 126.035,94 €	
Bauschäden, insbesondere nicht behobene Brandschäden	-100.000,00 €
* Beseitigungskosten des Brandschadens auf der Grundlage der seinerzeitigen polizeilichen Schätzung (Zeitungartikel) mit Anpassung an die heutigen Baukosten	-100.000,00 €
Unterhaltungsbesonderh. wg. ungewöhnlicher WE in Kombi mit Brandschaden	-36.000,00 €
* Anzunehmende Komplikationen wegen der völlig ungewöhnlichen Ausgestaltung der Wohnungseigentume und der unzulässigen Eingangsgestaltung. Außerdem können durch den Brandschaden und die besonderen Umstände die beiden Wohnungseigentume nach gutachterlicher Einschätzung derzeit nur als Einheit bewirtschaftet werden.	
Summe	-149.000,00 €

4.3.5 Wert des Wohnungseigentums SE I (rechts)

Grundstücke mit der eingeschränkten Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise am Markt gehandelt, die sich am symbolischen Wert orientieren.

Ein symbolischer Wert wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **10.000,00 €** ermittelt.

Der (symbolische) Wert für das **Grundstück SE I (rechts)** wird zum Wertermittlungstichtag 17.03.2026 mit rd.

10.000,00 €

geschätzt.

4.4 Wertermittlung für das Wohnungseigentum SE II (links)

4.4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Der vorliegende Fall ist untypisch. Geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungseigentümern liegen nicht vor. Hilfsweise erfolgt die Wertermittlung im **Sachwertverfahren** für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke.

4.4.2 Bodenwertermittlung

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

Im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2021 wurden erstmalig Datenableitungen für die Teilmärkte der wohnbaulichen Nutzung auf der Basis von sogenannten Marktsegmenten veröffentlicht. Hierfür wurden die Gemarkungen in Rheinland-Pfalz nach einem einheitlichen Maßstab in 6 Marktsegmente eingeteilt. Der Bereich **Norheim** wurde dem Marktsegment **3** zugeordnet. Der zum 01.01.2026 mit **115 €/m²** veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und wird als Grundlage für weitere Berechnungen genommen.

Ermittlung des Bodenwerts		
vorläufiger beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m ²)		115,00 €/m ²
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien relativen Bodenwert	+	0,00 €/m ²
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m²)	=	115,00 €/m²
Fläche (m ²)	×	257,00 m ²
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert	=	29.555,00 €
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	+	0,00 €
beitragsfreier Bodenwert	=	29.555,00 €
		rd. 29.600,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 17.03.2026 insgesamt **29.600,00 €**.

4.4.3 Sachwertermittlung

4.4.3.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		WHS (SE II - links)
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	714,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	394,60 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	3.000,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	284.744,40 €
Baupreisindex (BPI) 17.03.2026 (2010 = 100)	x	193,4/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	550.695,67 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	550.695,67 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear

• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		20 Jahre
• prozentual		75,00 %
• Faktor	x	0,25
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	137.673,92 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	10.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	147.673,92 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		147.673,92 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	2.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	149.673,92 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	29.600,00 €
vorläufiger Sachwert	=	179.273,92 €
Sachwertfaktor	x	1,03
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge: Keine	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	184.652,14 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	49.639,95 €
Sachwert	=	135.012,18 €
	rd.	135.000,00 €

4.4.3.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

siehe Bemerkungen zu SE I

Herstellungskosten

siehe Bemerkungen zu SE I

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: WHS (SE II - links)

Nutzungsgruppe:

Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise:

Doppel- und Reihenendhäuser

Gebäudetyp:

KG, EG, OG, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	615,00	0,0	0,00
2	685,00	71,5	489,78
3	785,00	28,5	223,73
4	945,00	0,0	0,00
5	1.180,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 713,51			
gewogener Standard = 2,3			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	713,51 €/m ² BGF
	rd.	714,00 €/m ² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

siehe Bemerkungen zu SE I

Gebäude: WHS (SE II - links)

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Wirtschaftsgebäude, hälftiger Anteil	10.000,00 €
Summe	10.000,00 €

Baupreisindex

siehe Bemerkungen zu SE I

Baunebenkosten

siehe Bemerkungen zu SE I

Außenanlagen

siehe Bemerkungen zu SE I

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
pauschale Schätzung	2.000,00 €
Summe	2.000,00 €

Gesamtnutzungsdauer

siehe Bemerkungen zu SE I

Restnutzungsdauer

siehe Bemerkungen zu SE I

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: WHS (SE II - links)

Das nach Baustil und Baumaterial ca. 1844 errichtete Gebäude wurde in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1844 = 182 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 182 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 20 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1966.

Alterswertminderung

siehe Bemerkungen zu SE I

Sachwertfaktor

Sachwertfaktoren dienen im Sachwertverfahren der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt (vgl. § 21 Abs. 11 ImmoWertV). Die Sachwertfaktoren stellen den Bezug zwischen dem vorläufigen (nicht markt-angepassten) Sachwert (Modellwert) und dem Kaufpreis (Grundstücksmarkt) her. Der für das Bewertungsobjekt (Kategorie **"Ein- und Zweifamilienhausgrundstück mit zeitgemäßem Gebäudestandard"**), angesetzte Sachwertfaktor K wurde auf der Grundlage der im **LGMB 2025** veröffentlichten allgemeinen Anwendungsfunktion ermittelt unter Berücksichtigung des jeweiligen Marktsegments (Bodenwertniveau).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Unterhaltungszustand	Unterhaltungszustau	Renovierungsbedarf	In Prozent	Ansatz
befriedigend	geringer bis mittlerer	geringer bis mittlerer	5 – 15%	
ausreichend	mittlerer bis größerer	mittlerer bis größerer	15 – 25%	20%
mangelhaft	erheblicher	erheblicher	25 – 50%	

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Reparatur- und Instandhaltungszustau	-29.639,95 €
prozentuale Schätzung: 20,00 % von 148.199,77 €	
Unterhaltungsbesonderheiten wg. ungewöhnlicher WE	-20.000,00 €
Anzunehmende Komplikationen wegen der völlig ungewöhnlichen Ausgestaltung der Wohnungseigentume.	-20.000,00 €
Summe	-49.639,95 €

4.4.4 Wert des Wohnungseigentums SE II (links)

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **135.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Wohnungseigentum SE II links wird zum Wertermittlungstichtag 17.03.2026 mit rd.

135.000,00 €

geschätzt.

4.5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Einzelgrundstücke orientieren.

Die Einzelwerte der Wohnungseigentume und deren Summe wurden zum Wertermittlungstichtag wie folgt ermittelt:

Grundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Grundstückswert
SE I (rechts)	Wohnhaus mit Brandschaden	257,00 m ²	10.000,00 €
SE II (links)	Wohnhaus	257,00 m ²	135.000,00 €
Summe		514,00 m ²	145.000,00 €

Hinweis: Nach gutachterlicher Einschätzung sollten die Grundstücke nur gemeinsam ausgeteilt werden in einem **Gesamtausgebot** (§ 63 Abs. 2 Satz 1 ZVG). Danach macht es Sinn, wenn diese untypische und problematische Wohnungseigentumskonstellation aufgelöst und rückgeführt wird in ein Gesamtgrundstück.

Der **Gesamtwert** für das mit zwei Wohnungseigentumen bebaute Grundstück in 55585 Norheim, St.-Martin-Straße 5

Wohnungsgrundbuch Blatt lfd. Nr.
Norheim 1542-1543 je 1

Gemarkung Flur Flurstück
Norheim 14 80

wird **im Sinne eines Gesamtgebots** zum Wertermittlungstichtag 17.03.2026 mit rd.

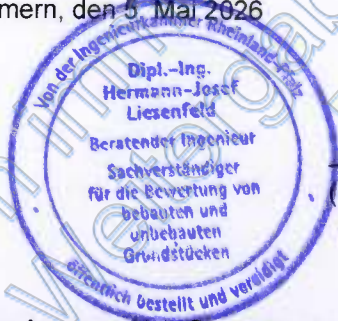
145.000 €

in Worten: einhundertfünfundvierzigtausend Euro

geschätzt.

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

Simmern, den 5. Mai 2026



(Liesenfeld, ÖbuvSV)

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (BGBl. I S. 348)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176)

LBO:

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vom 24. November 1998. zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 4.2.2026 I Nr. 33.

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 01. Jan 1900, i.d.F. vom 01. Jan 2025

Gesetz zur Bekämpfung missbräuchlicher Ersteigerungen von Schrottimmobilien und zur Änderung des Sechsten Buches Sozialgesetzbuch Vom 24. Oktober 2024

ImmoWertV:

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

ImmoWertA:

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

GEG:

Gebäudeenergiegesetz i.d.F. der Bekanntmachung vom 09. Jan 2026.

DIN 283:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. Nov 2003, in Kraft getreten am 01.01.2004.

Denkmalschutzgesetz RLP

Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. IS. 159 Gliederungs-Nr. 224-2) i.d.F. vom 30.12.2025

LGVer Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen vom 20. Dezember 2000, (GVBl. S. 572, BS 219-1), zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 19. Dezember 2018 (GVBl. S. 448)

LGVermdVO Landesverordnung zur Durchführung des Landesgesetzes über das amtliche Vermessungswesen (GVBl. S. 97, BS 219-1-1), zuletzt geändert durch Artikel 30 des Gesetzes vom 19. Dezember 2018 (GVBl. S. 448)

Landeswassergesetz:

Landeswassergesetz (LWG) vom 14. Juli 2015 i.d. Fassung vom 22.12.2025

Wohnungseigentumsgesetz

Wohnungseigentumsgesetz (WEG)) in der Fassung und Bekanntmachung vom 10. Okt. 2024

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2019
- [2] Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz LGMB 2025 (Stand ab 01.01.2025)
- [3] © GeoBasis-DE/L VermGeoRP KB 22720/ 2026
- [4] Fischer * Biederbeck, Bewertung im ländlichen Raum, Reguvis – Bundesanzeigerverlag
- [5] Drießen, Sebastian: Die Bedeutung der Modellkonformität nach ImmoWertV/ImmoWertA, Immobilien und Bewerten 4/2023
- [6] Wameling, Ruzyzka-Schwob: Einfluss der Energieeffizienz auf den Verkehrswert von Immobilien; Na-VKV 2 und 3 / 2010 ff.
- [7] Immobilienbewertung in der Zwangsversteigerung, Schriftenreihe Band 22, IfS Institut für Sachverständigenwesen, 1. Aufl. 2011
- [8] Kröll-Hausmann-Rolf, Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage 2015, Werner-Verlag, Köln
- [9] Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, 7. Auflage, Reguvis – Bundesanzeigerverlag
- [10] Fuhrländer/Füllbeck, Wohnungseigentum, das neue Recht für Eigentümer, Beiräte und Verwalter, Beck-rechtsberater im dtv
- [11] Landesgrundstücks-Marktbericht Niedersachsen 2021, Bewertung von Resthofstellen

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 05.03.2026) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1 : 500
- Anlage 2: Aufteilungsplan
- Anlage 3: Grundriss-Skizzen „Sondereigentum“
- Anlage 4: Skizzen-Fotos „Gemeinschaftseigentum“
- Anlage 5: Fotos

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

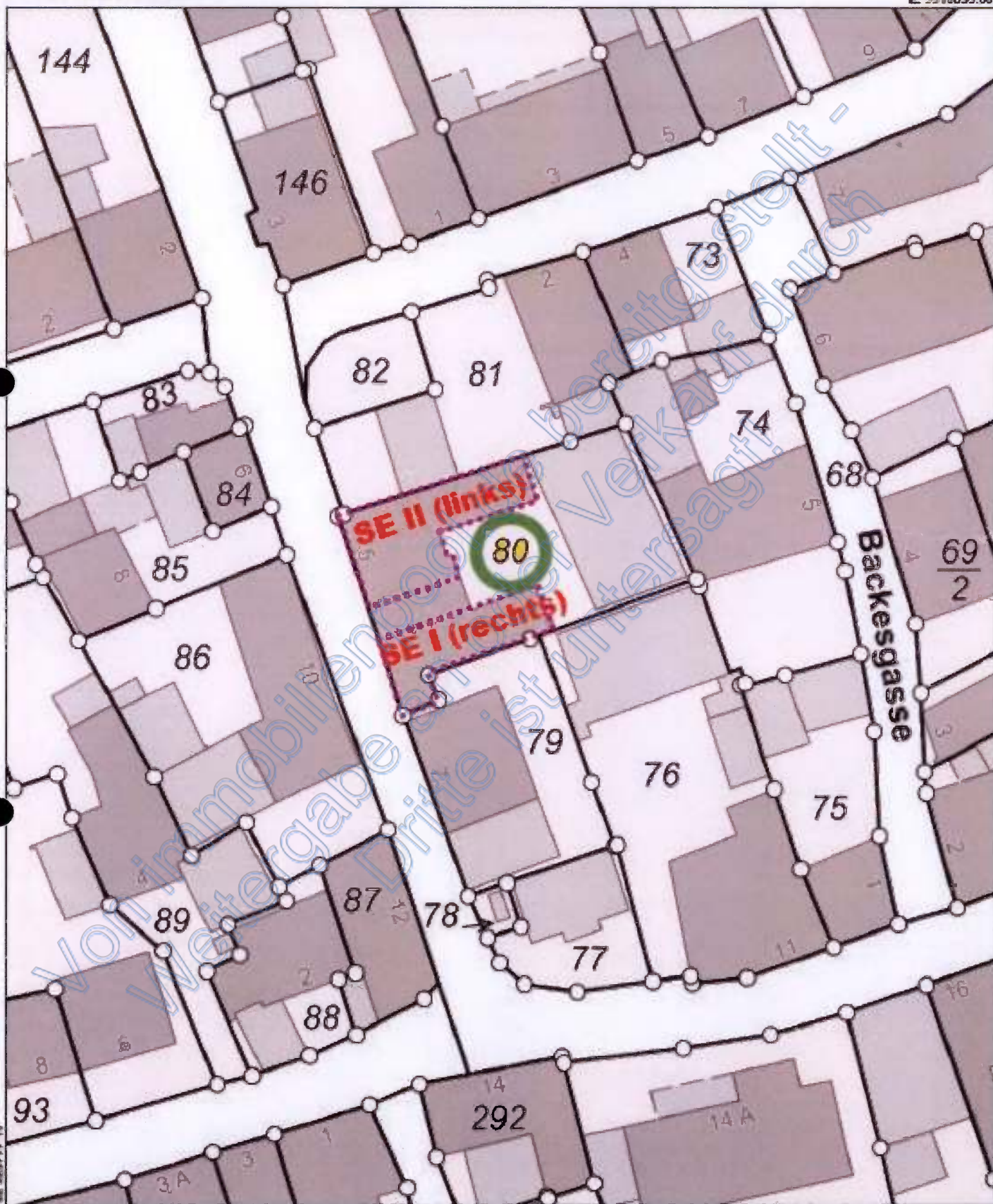
Anlage 1

Lageplan

mit Skizzierung der Wohnungseigentume

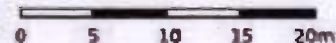
Ausdruck von 31.03.2026

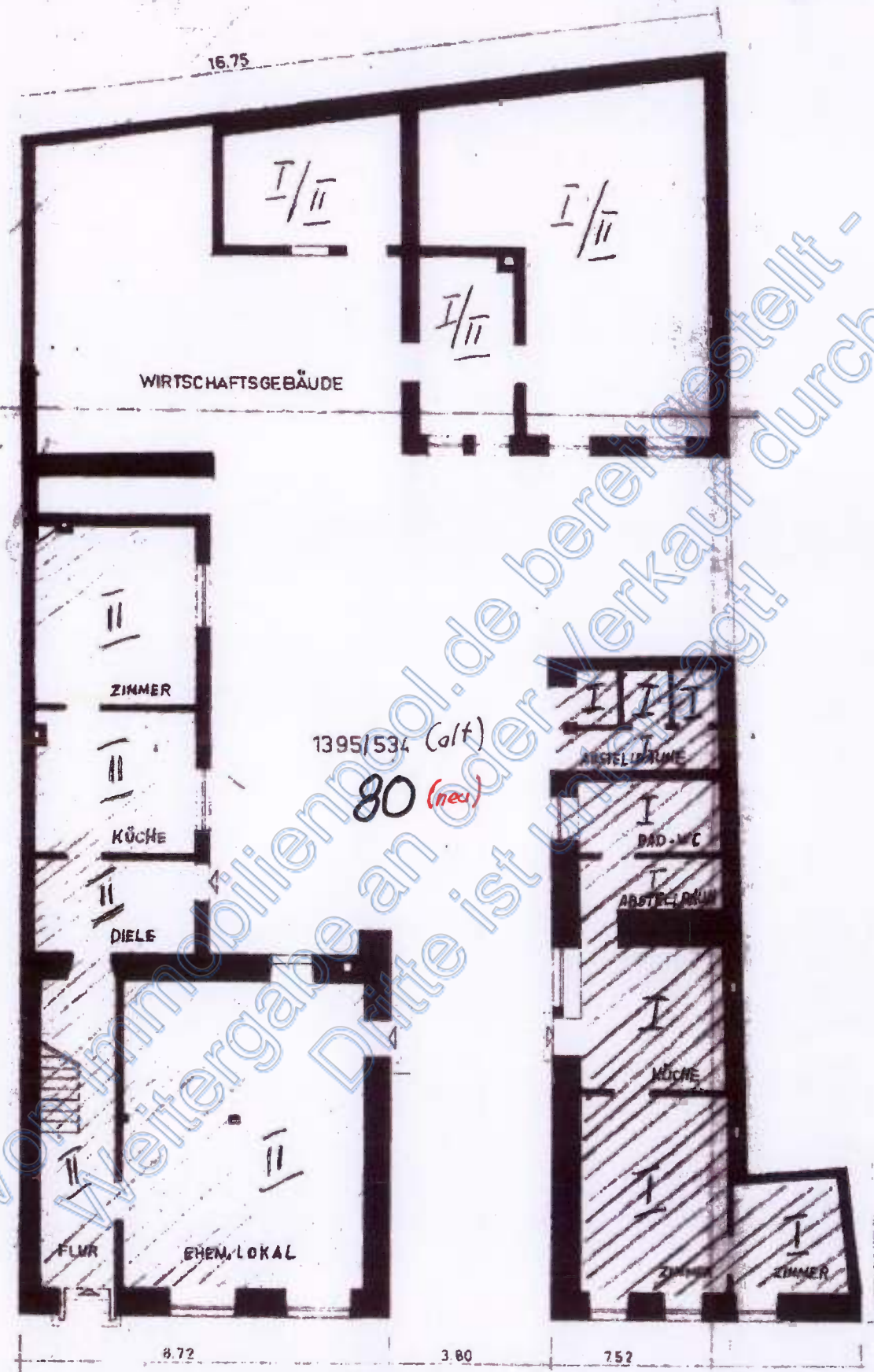
E: 5518035.66



E: 5517921.01

Maßstab 1:500



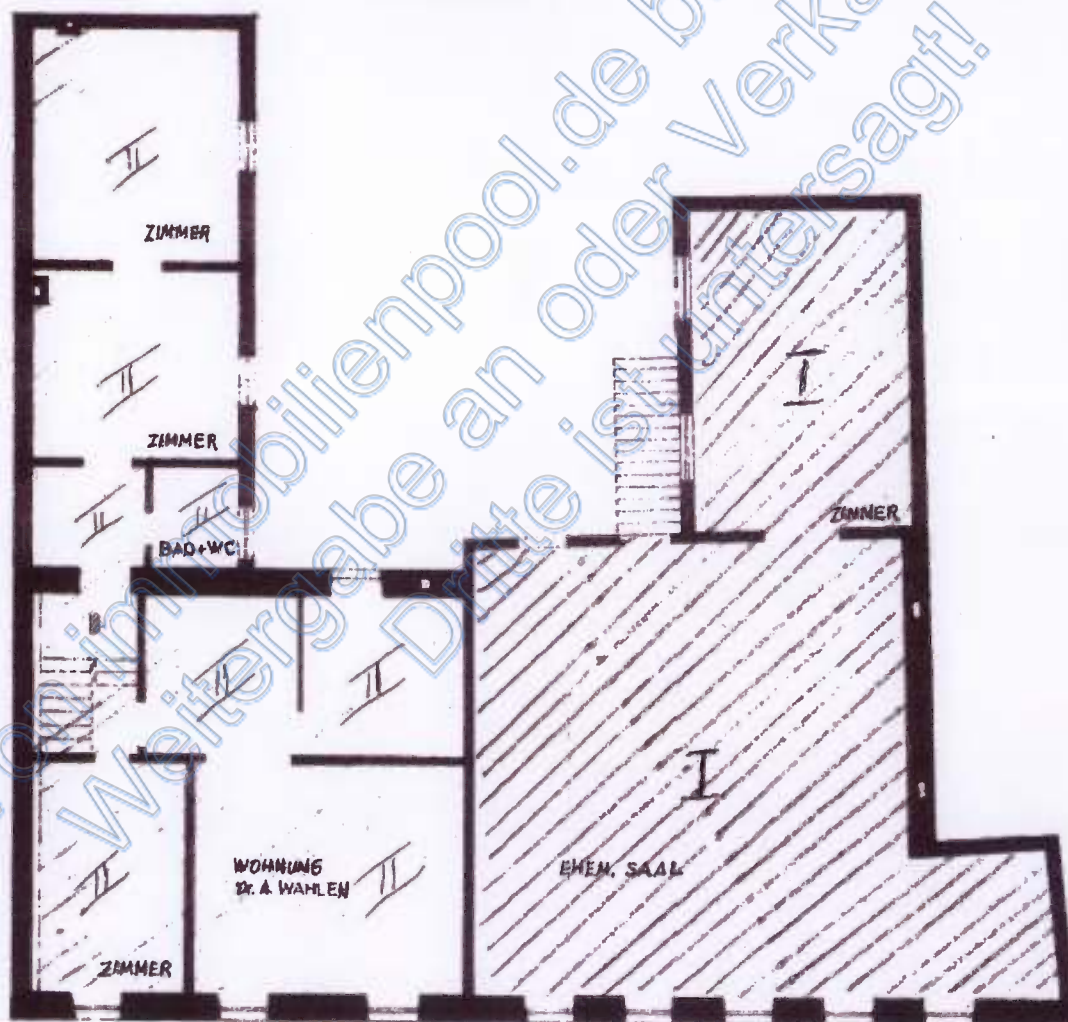


Aufteilungsplan EG

Anlage 2b



STRASSENANSICHT



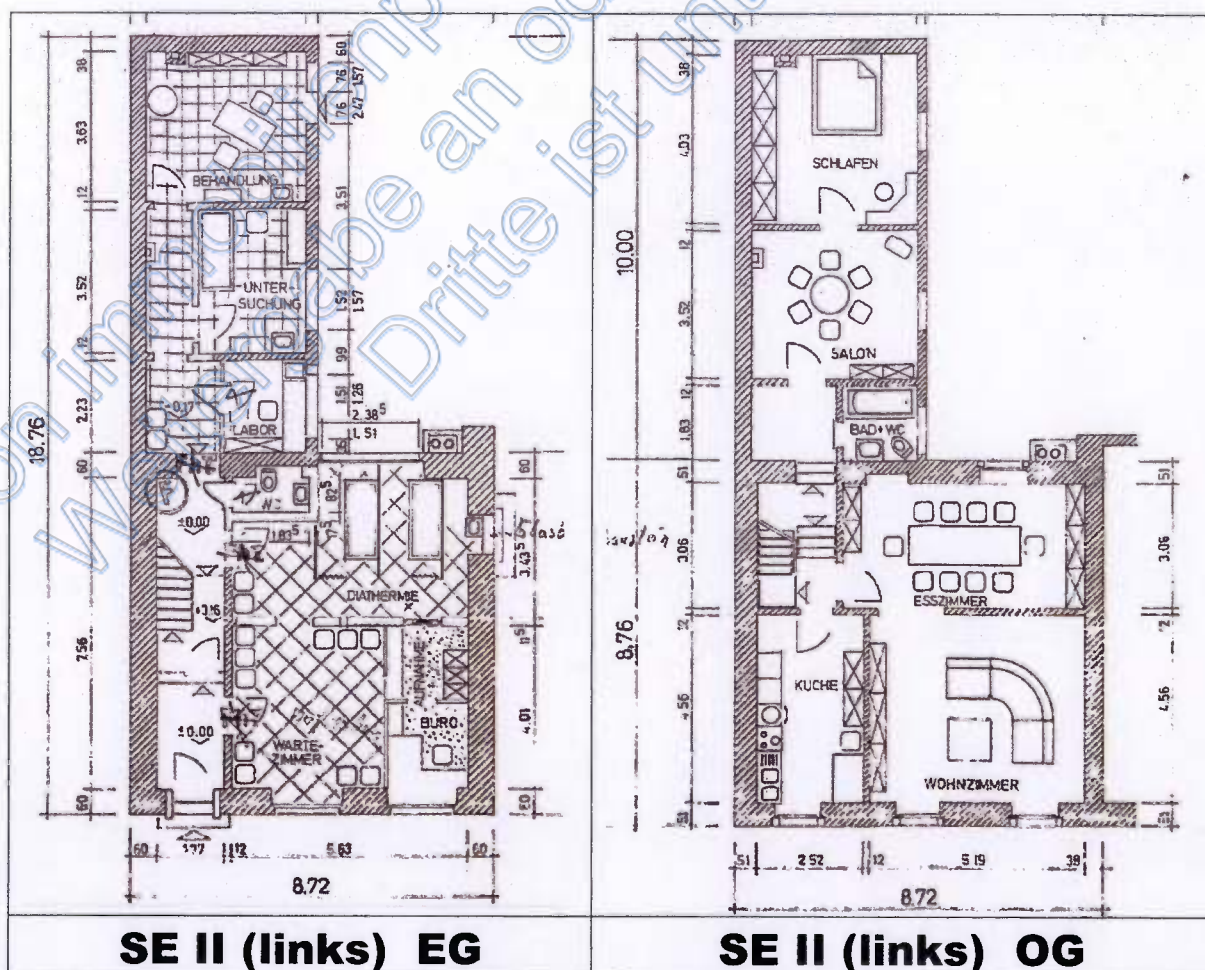
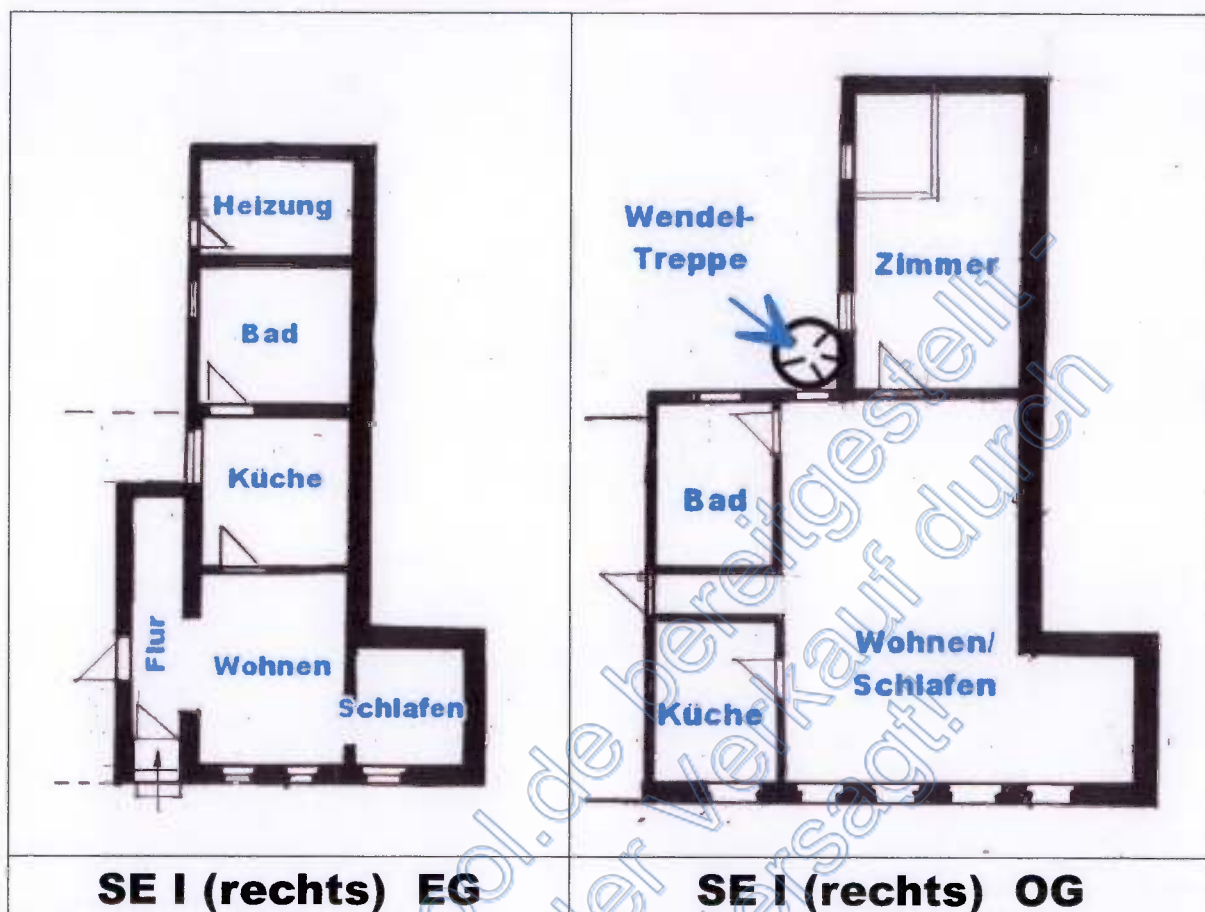
Aufteilungsplan OG

OBERGESCHOSS

frei

Grundriss-Skizzen „Sondereigentum“

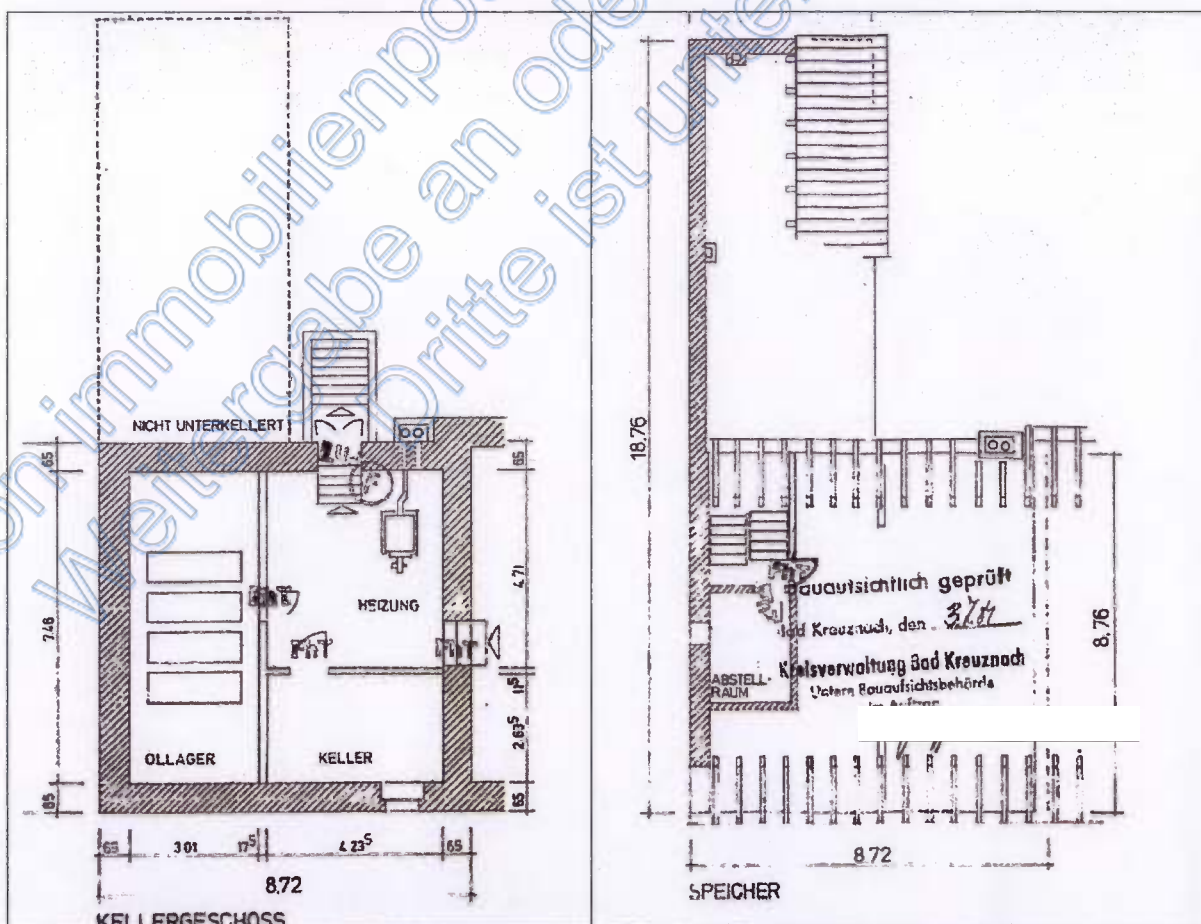
Anlage 3



Skizzen-Fotos „Gemeinschaftseigentum“ Anlage 4



„Gewölbekeller“ unter **SE I (rechts)**



„Gewölbekeller“ unter
SE II (links)

„Speicher“ über
SE II (links)

Objekt **Zwei Wohnungseigentume St.-Martinstraße 5
55585 Norheim**

Fotoseite 1 / 6

Foto 1 Luftbild mit Markierung der Wohnungseigentume (OG)

Foto 2	Katasterkarte mit Markierung der Wohnungseigentume (EG)
--------	---

Anlage 5

Fotodokumentation

Objekt Zwei Wohnungseigentume St.-Martinstraße 5
55585 Norheim

Fotoseite 2 / 6



Foto 3 Straßenansicht mit Einzeichnung der Wohnungseigentume



Foto 4 Hofansicht mit Einzeichnung der Wohnungseigentume

Anlage 5**Fotodokumentation**

Objekt Zwei Wohnungseigentume St.-Martinstraße 5
55585 Norheim

Fotoseite 3 / 6



Foto 5 Rückwärtiger Anbau zu SE I (rechts)



Foto 6 Rückwärtiger Anbau zu SE II (links)

Anlage 5**Fotodokumentation**

Objekt Zwei Wohnungseigentume St.-Martinstraße 5
55585 Norheim

Fotoseite 4 / 6



Foto 7 Das rückwärtig gelegene Wirtschaftsgebäude zählt zum Gemeinschaftseigentum



Foto 8 Teilansicht Dach des Wirtschaftsgebäudes mit Bauschaden

Anlage 5**Fotodokumentation**

Objekt Zwei Wohnungseigentume St.-Martinstraße 5
55585 Norheim

Fotoseite 5 / 6

Foto 9 Brandschaden: Küche



Foto 10 Brandschaden Fensterfront

Anlage 5**Fotodokumentation**

Objekt Zwei Wohnungseigentume St.-Martinstraße 5
55585 Norheim

Fotoseite 6 / 6



Foto 11	Brandschaden Bad/WC
---------	---------------------



Foto 12	Brandschaden Wohn-Esszimmer
---------	-----------------------------