

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!**



## *Inhaltsverzeichnis*

<b>VORBEMERKUNGEN</b>	<b>3</b>
<b>ALLGEMEINE BEDINGUNGEN DES GUTACHTENS</b>	<b>4</b>
<b>OBJEKTBSCHREIBUNG</b>	
LAGE	5
TOPOGRAPHIE	6
ERSCHLIEBUNG	7
<b>RECHTLICHE GEGEBENHEITEN</b>	
PRIVATRECHTLICHE SITUATION	8
ÖFFENTLICH RECHTLICHE SITUATION	9
BEITRAGS- UND ABGABENSITUATION	9
DERZEITIGE NUTZUNG	9
<b>OBJEKTBSCHREIBUNG (GEBÄUDE UND AUBENANLAGE)</b>	
VORBEMERKUNGEN	10
GESAMTBEURTEILUNG	10
GEBÄUDEBSCHREIBUNG	11
BAUMÄNGEL, -SCHÄDEN, REPARATURSTAU	12
WEITERE UNTERSUCHUNGEN	13
<b>ALLGEMEINE BEGRIFFSERLÄUTERUNGEN</b>	
ERTRAGSWERTVERFAHREN	13 - 15
SACHWERTVERFAHREN	16
<b>VERKEHRSWERTERMITTLUNG</b>	
VERFAHRENSWAHL - SACHWERT	19
BODENWERTBERECHNUNG	20
WERTMINDERUNG/RESTNUTZUNG	21
SACHWERTERMITTLUNG	22
ERTRAGSWERTERMITTLUNG	23
ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTS	24
ZUR EINGRENZUNG DES ERMESSENDEN SPIELRAUMES	25
ERGEBNISSE	25
<b>Anlagen</b>	
BERECHNUNG DER BGF (BRUTTOGRUNDRIßFLÄCHE) UND UMBAUTER RAUM	26
WOHNFLÄCHENBERECHNUNG	27
UMBAUTER RAUM	28
ERMITTLUNGEN EINES (GEWOGENEN) KOSTENKENNWERTS UND STANDARD	29
PLÄNE	30 - 32
RAHMENKARTE	33
LAGEPLAN UND LIEGENSCHAFTSBSCHREIBUNG	34
BODENRICHTWERTKARTE	35
ERLÄUTERUNG BODENRICHTWERT	36 - 37
BILDER	38 - 51

## Vorbemerkungen

Auftraggeber:

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

Beschluss vom: 15.01.2025

Eigentümer:  
Eine Eigentümerin  
Gem. Akte

Grund der Gutachtenerstellung:

Verkehrswertermittlung zum Zweck der Zwangsversteigerung

Wertermittlungsgrundlagen:

Baugesetzbuch -BauGB  
Immobilienwertermittlungsverordnung -ImmoWertV  
Wertermittlungsrichtlinien -WertR  
Sachwertrichtlinie - SW-RL  
Baunutzungsverordnung -BauNVO  
Flächen und Rauminhalte -DIN 277  
Bürgerliches Gesetzbuch -BGB  
Statistisches Bundesamt  
Wertermittlung, Haufe Verlag -WertE  
Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland - Pfalz

Tag der Ortsbesichtigung:

Freitag, den 14.02.2025, 14:00 Uhr

Teilnehmer am Ortstermin:

Der Eigentümer oder dessen Vertreter war nicht anwesend.  
Das Gutachten wird nach dem äußeren Eindruck erstellt.  
Gutachter

Wertermittlungsstichtag /  
Qualitätsstichtag:

14.02.2025

Bemerkungen:

Zubehör im Sinne der §§ 97, 98 BGB war nicht vorhanden.

## Allgemeine Bedingungen des Gutachtens

Soweit Feststellungen zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgten, geschah dies ausschließlich anhand der Ortsbesichtigung, der vorgelegten Unterlagen und Angaben aus gemeindeeigenen Verzeichnissen, soweit diese im Rahmen der Datenerhebungen zu erreichen waren. Eine Prüfung von öffentlich – rechtlichen Bestimmungen, Genehmigungen, Auflagen oder Verfügungen bezüglich des Bestandes und der Nutzung der baulichen Anlagen erfolgte nur insoweit, wie dies für die Wertermittlung hier von Notwendigkeit war.

Für die Zustandsfeststellung wurden keine Baustoffe geprüft oder anderweitige Untersuchungen vorgenommen, insbesondere keine Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen oder Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt. Alle Feststellungen des Unterzeichners erfolgen durch entsprechende Inaugenscheinnahme (visuelle Untersuchung). Angaben über nicht sichtbare Bauteile oder Baustoffe beruhen auf Auskünften, die dem Unterzeichner gegeben worden sind bzw. anhand vorgelegter Unterlagen oder Vermutungen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen.

Nach heutigem Stand der Technik konnten visuell keine Bauteile oder Baustoffe erhoben werden, die möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gar gefährden. Es wird ungeprüft unterstellt, dass solche Bauteile oder Baustoffe im nicht sichtbaren Bereich ebenfalls nicht vorhanden sind.

Es wird weiter davon ausgegangen, dass keine Kontaminationen des Grund – und Bodens vorliegen; äußere Hinweise auf solche Kontaminationen gab es nicht.

Nachstehendes Gutachten genießt Urheberschutz, es ist nur für die Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Mit dem Sachverständigenvertrag werden nur Rechte der Vertragschließenden begründet. Nur die Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Sachverständigenvertrag und dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen.

## Objektbeschreibung

### LAGE

Bundesland: Rheinland-Pfalz  
Kreis: Rhein-Hunsrück-Kreis  
Ort und Einwohnerzahl: Sohren (ca. 3.382 Einwohner am 31.12.2023)

#### Verkehrsanbindung:

Nächstgelegene  
größere Orte: Kastellaun (ca. 25 km)  
Simmern (ca. 20 km)  
Bad Kreuznach (ca. 58 km),  
Koblenz (ca. 80 km),

Verbandsgemeinde: Kirchberg

Landeshauptstadt: Mainz (ca. 80 km)

Bundesstrassen: B 50

Autobahnzufahrt: A 61 (ca. 40 km AS Emmelshausen)  
A 61 (ca. 31 km AS Rheinböllen)

Bahnhof: Bingen

Flughafen: Hahn (ca. 5 km) und Frankfurt (ca. 110 km)

Innerörtliche Lage: Neubaugebiet

Öffentliche Verkehrsmittel (event. Schulbus) und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind im Ort vorhanden

Geschäfte des täglichen Bedarfs sind ausreichend vorhanden

Örtliches Angebot an Kindergarten ist vorhanden.  
Grund- und Realschule sind in Sohren vorhanden.  
Weiterführende Schulen in Simmern und Kirchberg.

Angebot an Freizeiteinrichtungen ist vorhanden

Wohnlage: durchschnittliche, ländliche Wohnlage  
Qualität/Quantität und Nutzung der Umgebungsbebauung: Umgebungsbebauung überwiegend mit Wohnnutzung;  
Nutzung in der Gestalt eines Dorfgebietes (MD),  
Höhe der Bebauung: 2- 2 1/2 geschossig.

## TOPOGRAPHIE

- Gebäudeart: freistehendes Wohnhaus mit Garage  
nicht unterkellert.
- Zugang von der Strasse zum EG ohne Stufen,  
Relativ Niveaugleich zur Straße
- Immissionen: Das Bewertungsobjekt liegt am / Rand der An- und Abflugrouten des Flugplatzes Frankfurt – Hahn. Je nach Tageszeit, Wetter und Windrichtung sind event. Belästigungen möglich / erheblich störend.  
Sonst wurden bei der Ortsbegehung keine wertbeeinflussenden Faktoren festgestellt.
- Altlasten: Altlasten sind Altablagerungen und Altstandorte, sofern von ihnen Gefährdung für die Umwelt, insbesondere die Gesundheit von Mensch und Tier ausgehen oder zu erwarten sind.  
Auch Neulasten sind bei der Wertermittlung zu berücksichtigen. Es handelt sich dabei um nach Inkrafttreten des AbfG (01.06.1972) abgelagerte Abfälle. Sie stehen unter der Regelung des LabfG, soweit es sich um Abfälle im Sinne dieses Rechtes handelt (Schink in DVBl. 1986, 161; Kothe in ZRP 1987, 399).  
Gemäß Auskunft der Struktur und Genehmigungsdirektion Nord in Koblenz vom 11.02.2025 sind, gem. dem momentanen Erfassungsstand, keine Altlasten bekannt.
- Gestalt und Form: Laufflänge des Grundstückes entlang der Straßenbegrenzung:  
ca. 22,00m  
mittlere Tiefe des Grundstückes:  
ca. 30,00m  
rechteckige Grundstücksform  
Das Grundstück hat leichte Hanglage
- Grundstücksgröße: Flur 13, Flurstück 20/11, mit 671 m<sup>2</sup>, Gebäude- und Freifläche
- Baugrund, Grundwasser: Der Baugrund wird als tragfähig angenommen, eine weitere Prüfung hat nicht stattgefunden.

## ERSCHLIEBUNG

Straßenart:	Ausgebaute Wohnstraße;
Straßenausbau:	voll ausgebaute, gepflasterte Straße, neueren Datums.
Anschluss an Versorgung:	Gemäß Auskunft der Versorger ist das Objekt angeschlossen an: Wasser, Strom, TV – Empfang über SAT möglich
Entsorgung:	ein Anschluss an den öffentl. Kanal ist lt. Auskunft der Verbandsgemeinde Kirchberg vorhanden (Trennsystem).
Grenzverhältnisse:	die Parzelle 20/11 grenzt im Nordwesten, Nordosten und im Südwesten an bebaute Nachbarparzellen, im Südosten an die Erschließungsstraße (Ausoniusring).
<b>Bemerkung:</b>	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen wurden nicht angestellt.

## Rechtliche Gegebenheiten

### PRIVATRECHTLICHE SITUATION

Grundbuchlich

Das Grundbuch von Sohren Blatt 3528 wurde mit Abdruck vom 15.10.2024 eingesehen.

gesicherte Belastungen:

Es bestehen keine Lasten und Beschränkungen in **Abteilung II** des Grundbuches:

### BEMERKUNG

Schuldverhältnisse, die ggf. in **Abteilung III** des Grundbuchs verzeichnet sein können, bleiben in diesem Gutachten unberücksichtigt.

Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduktion des Kaufpreises ausgeglichen werden.

Nicht eingetragene Rechte

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietverbindungen, sowie Pacht- und Mietbindungen, sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) sind dem Unterzeichner nicht bekannt.

Ihm sind auch keine unsichtbaren bzw. nicht offensichtliche Baumängel und -schäden bekannt.

Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.

Schadstofffreiheit wurde nicht geprüft.

Es wird Schadstofffreiheit unterstellt.

## ÖFFENTLICH RECHTLICHE SITUATION

### BAULASTEN UND DENKMALSCHUTZ

Eintragungen in Baulastenverzeichnis: Das Baulastenverzeichnis wurde am 14.02.2025 eingesehen. Es sind **keine** Baulasten eingetragen.

### BAUPLANUNGSRECHT

Festsetzungen im Bebauungsplan: Gemäß Auskunft der Verbandsgemeinde Kirchberg liegt **ein** rechtsgültiger Bebauungsplan vor.

Festsetzung / Ausweisung im Flächennutzungsplan:  
MD = Dorfgebiet

Die Bebaubarkeit richtet sich nach Bebauungsplan.

### BAUORDNUNGSRECHT

Die Wertermittlung wurde auf der Basis des realisierten Objektes durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurden auftragsgemäß nicht geprüft.

Die Legalität der baulichen Anlagen und die Übereinstimmung mit den vorgelegten Bauunterlagen werden unterstellt.

### ENTWICKLUNGSZUSTAND INCL. BEITRAGS UND ABGABENSITUATION

Entwicklungszustand: baureifes Land, voll erschlossen

Beitrags und Abgabensituation: Gemäß Auskunft der Verbandsgemeinde Kirchberg ist das Bewertungsgrundstück bis auf nachfolgenden Hinweis, Erschließungsbeitrags- und abgabefrei.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass eine Erhebung von Beiträgen nach den Vorschriften des Kommunalabgabengesetzes (KAG) nicht ausgeschlossen wird.

### DERZEITIGE NUTZUNG

Das Grundstück (Flurstück 20/11) ist zur Zeit mit einem Wohnhaus mit Garage bebaut.

(siehe Sachwertberechnung).

## Baubeschreibung

### VORBEMERKUNGEN

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 aber nicht werterheblich sind.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf der Grundlage des in Augenschein genommenen und der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen, sowie der techn. Ausstattung insbesondere die Installation (Haustechnik) wurden nicht geprüft.

Es wird von der Funktionsfähigkeit ausgegangen, so weit im Gutachten nichts anderes erwähnt ist.

Baumängel und Schäden wurden nur insofern aufgenommen als das Sie zerstörungsfrei und erkennbar zu erheben waren. Eine Öffnung von Bauteilen (z.B. von Verkleidungen) zur Untersuchung der darunter befindlichen Konstruktion / Materialien fand nicht statt.

Untersuchungen des Gebäudes bzw. der verwendeten Baustoffe, auf tierische und pflanzliche Schädlinge, sowie toxikologische Kontaminationen und gesundheitsschädigende Baumaterialien, wurden nicht durchgeführt.

### GESAMTBEURTEILUNG

#### Das Objekt befindet sich im veredelten Rohbauzustand ohne Ausbau

Die Ausbaugewerke (Fliesen, Maler, Sanitärobjekte) fehlen.

Dieser Umstand wird in der Sachwertermittlung mit einem Risikoabschlag von ca. - 40% der anteiligen Ausbaukosten gewürdigt. Eine Einzelermittlung wurde verworfen, um in den Einzelgewerken keine Exaktheit zu suggerieren.

Das Gebäude ist augenscheinlich in Massivbauweise als EFF55 nach EnEV ohne Keller ausgeführt.

Die Anlage ist Außen in einem unfertigen Zustand (siehe Sachwertberechnung).

Das Gebäude ist derzeit nicht bewohnt und, bedingt durch den fehlenden Endausbau, nicht nutzbar. Der Ertragswert bleibt daher theoretisch und wurde nur zur Stützung des Sachwertes erhoben.

Die PKW Stellplätze vor der Garage und im Hof sind unbefestigt und daher kaum zu nutzen.

Die Außenanlage und Gartenanlage ist nicht vorhanden.

Vielmehr wäre zuerst noch Erdmassen zu verteilen, die noch auf dem Grundstück lagern.

Hinweis: Am Ortstermin lief die Heizanlage, wenn auch mit niedrigster Temperatur. Von Schäden durch den unfertigen Ausbau wird nicht ausgegangen.

## Gebäudebeschreibung (Wohngebäude):

Art des Gebäudes:	2 geschossiges, Wohnhaus Augenscheinlich ohne Keller und mit unausgebautem EG, OG und DG freistehend
Baujahr:	Entstehungsbaujahr ohne Fertigstellung 2022.
Art der Nutzung:	EG: Wohnnutzung OG: Wohnnutzung Speicher: Wohnnutzung
Ausführung des Wohngebäudes	
Gründungsart:	Bodenplatte
Geschosswände:	Massiv; Mauerwerk gemäß GEG (Gebäudeenergiegesetz)
Innenwände:	Massiv, verputzt
Geschossdecken:	Über EG / OG als Stahlbetondecken Über DG: Dachschräge gedämmt ohne Verkleidung
Fußböden:	schwimmender Estrich, ohne Beläge
Dach:	Als Pfettendach, Satteldachkonstruktion. Dacheindeckung mit ziegeln
Fenster & Haustür:	Kunststofffenster RAL 7016 anthrazit foliert, mit 3-fach Isolierverglasung aus dem Baujahr 2022.
Fassade:	unverputzt, Holzverschalung des Dachüberstandes DG (anthrazitgrau)
Treppen:	Rohbautreppe ohne Belag
Innentüren:	fehlend
Innenwandbekleidung der Nassräume:	keine Beläge/Fliesen
Haustechnik:	Luft(Luft Wärmepumpe mit Pufferspeicher

Elektroanlagen: Standard ohne Abdeckungen, Schalter, Steckdosen

Außenanlagen: - keine Außenanlage vorhanden  
- Ver- und Entsorgungsanschlüsse

### **Baumängel, -schäden, Reparaturstau, Restarbeiten**

Zum Stichtag wurden insbesondere folgende Schäden, Mängel sowie folgender Restfertigstellungsbedarf festgestellt:

- Es besteht augenscheinlich erheblicher Fertigstellungsbedarf.
- Das Garagendach hat zum Wohnzimmer hin eine Undichte (siehe Fotos).  
der Beseitigungsaufwand ist im pauschalen Abzug von 40% des Sachwertes enthalten.

Die oben aufgeführten Schäden und Rückstände müssen beseitigt werden, damit das Gebäude den Anforderungen an aktuelle und moderne Wohn- und Lebensverhältnisse angepasst wird. Ob ein neuer Eigentümer alle Arbeiten tatsächlich durchführt, ist von den jeweiligen individuellen Vorstellungen und Möglichkeiten eines Erwerbers abhängig.

Da kaum beurteilt werden kann, welche Unterhaltungsrückstände und Schäden ein neuer Eigentümer hinnimmt und welche er beseitigt, bzw. mit welchen wesentlichen Ausstattungsmerkmale ein neuer Eigentümer die Arbeiten tatsächlich durchführen wird, kann die diesbezügliche Wertminderung nur überschlägig geschätzt werden. Ich halte einen Ansatz von 30% des Sachwertes für angemessen. (siehe Sachwertberechnung) In diesem Ansatz sind die Kosten für die wesentlichen Maßnahmen in einem typischen zeitgemäßen Standard erfasst.

Kleinere Mängel und Schäden sind dabei im Ansatz der Normalherstellungskosten und der Alterswertminderung mit enthalten. Es wird vorausgesetzt, dass das Gebäude nach den anerkannten Regeln der Technik des Baujahres errichtet wurde.

### **Weitere Untersuchungen**

Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Entsprechen wurden auch keine Untersuchungen etwa hinsichtlich der Standsicherheit des Gebäudes oder des Schall- und Wärmeschutzes (EnEV) vorgenommen.

Ebenfalls wurde keine Untersuchungen bezüglich Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) oder dergleichen durchgeführt. Das Bauwerk wurde nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen untersucht.

Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden; sie würden den Umfang der Grundstückswertermittlung deutlich sprengen und sind deshalb nicht Bestandteil dieser Wertermittlung.

Aufgrund der Energie-Einsparverordnung (EnEV) gelten verschärfte Anforderungen an den Wärmeschutz auch bei bestehenden Gebäuden, die bei Umbau / Sanierung oder Verkauf / Vermietung zu beachten sind.

Des Weiteren besteht Nachrüstpflicht bei einem Eigentümerwechsel z.B. hinsichtlich der Dämmung der obersten Geschossdecke, der Erneuerung der Heizkessel sowie der Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen in unbeheizten Räumen. Der Ersteher hat die erforderliche Nachrüstmaßnahmen innerhalb von 2 Jahren nach Erwerb bzw. zum Ablauf der in der EnEV genannten Frist auszuführen.

Ein Energiepass (EnEV) konnte vom Eigentümer oder dessen Vertreter nicht vorgelegt werden. Die energetischen Eigenschaften entsprechen gemäß Berechnung dem eines EFF55 des Baujahres von 2022.

## **Allgemeine Begriffserläuterungen zu der Wertermittlung** (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

### **Ertragswertverfahren**

In den §§ 17-19 ImmoWertV ist das Ertragswertverfahren gesetzlich geregelt.

#### **§ 17 Ermittlung des Ertragswerts**

(1) Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

(2) Im Ertragswertverfahren auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge wird der Ertragswert ermittelt

1. aus dem nach § 16 ermittelten Bodenwert und dem um den Betrag der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts verminderten und sodann kapitalisierten Reinertrag (§ 18 Absatz 1); der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags ist der für die Kapitalisierung nach § 20 maßgebliche Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen;

bei der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags sind selbstständig nutzbare Teilflächen nicht zu berücksichtigen (allgemeines Ertragswertverfahren), oder

2. aus dem nach § 20 kapitalisierten Reinertrag (§ 18 Absatz 1) und dem nach § 16 ermittelten Bodenwert, der mit Ausnahme des Werts von selbstständig nutzbaren Teilflächen auf den Wertermittlungstichtag nach § 20 abzuzinsen ist (vereinfachtes Ertragswertverfahren).

Eine selbstständig nutzbare Teilfläche ist der Teil eines Grundstücks, der für die angemessene Nutzung der baulichen Anlagen nicht benötigt wird und selbstständig genutzt oder verwertet werden kann.

(3) Im Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge wird der Ertragswert aus den durch gesicherte Daten abgeleiteten periodisch erzielbaren Reinerträgen (§ 18 Absatz 1) innerhalb eines Betrachtungszeitraums und dem Restwert des Grundstücks am Ende des Betrachtungszeitraums ermittelt. Die periodischen Reinerträge sowie der Restwert des Grundstücks sind jeweils auf den Wertermittlungstichtag nach § 20 abzuzinsen.

#### **§ 18 Reinertrag, Rohertrag**

(1) Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 19).

(2) Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen (Mieten). Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

#### **§ 19 Bewirtschaftungskosten**

(1) Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

(2) Nach Absatz 1 berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind

1. die Verwaltungskosten; sie umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung;

2. die Instandhaltungskosten; sie umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen;

3. das Mietausfallwagnis; es umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung;

4. die Betriebskosten.

Soweit sich die Bewirtschaftungskosten nicht ermitteln lassen, ist von Erfahrungswerten auszugehen.

#### **Restnutzungsdauer**

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

#### **Liegenschaftszinssatz**

Die Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze, § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 1 des Baugesetzbuchs) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 17 bis 20) abzuleiten.

Der Ansatz des Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Zurückgegriffen wird hier auch auf eigenes Datenmaterial, bundesweite Erfahrungswerte, den [Landesgrundstücksmarkbericht für Rheinland-Pfalz](#) und die Marktkenntnis des Sachverständigen. Danach wird der Liegenschaftszinssatz für das zu bewertende Objekt mit 3,5 % bewertet.

#### **Besondere wertbeeinflussende Umstände**

Unter diesem Punkt versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand oder Abweichungen von der ortsüblichen Miete).

Grundstücksspezifische Eigenschaften, z.B. Auswirkungen eines Bauschadens oder einer Mietbindung, können, weil sie jeweils in individueller Höhe des Kaufpreises beeinflussen, grundsätzlich nicht bereits bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (ortsübliche Miete, Liegenschaftszinssatz) berücksichtigt werden. Die diesbezüglichen Werteeinflüsse sind deshalb entweder durch Modifizierung der entsprechenden Wertansätze, z.B. im Ertragswertverfahren durch eine geringere Miete bei überhohen Räumen oder getrennt im Anschluss an die Berechnung des vorläufigen Verfahrensergebnisses, d.h. vorläufigen Ertragswert, durch geeignete Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen (z.B. Abschläge wegen Bauschäden).

#### **Nachhaltig erzielbare Miete**

Zu unterscheiden sind:

- Marktmiete - Mieten, die in der Gegenwart am Markt nach Angebot und Nachfrage erzielt werden.

- Ortsübliche Vergleichsmiete – bis 4 Jahre zurück von nicht preisgebundenen Wohnungen
- Nachhaltig erzielbare Miete - auf die Zukunft orientierter Reinertrag

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

## **SACHWERTVERFAHREN**

### ***Das Sachwertmodell der ImmoWertermittlungsverordnung***

In den §§ 21-23 ImmoWertV ist das Sachwertverfahren gesetzlich geregelt.

#### **§ 21 Ermittlung des Sachwerts**

(1) Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 16) ermittelt; die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren (§ 14 Absatz 2 Nummer 1) zu berücksichtigen.

(2) Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten (§ 22) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung (§ 23) zu ermitteln.

(3) Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt. Die §§ 22 und 23 sind entsprechend anzuwenden.

#### **§ 22 Herstellungskosten**

(1) Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu vervielfachen,

(2) Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Mit diesen Kosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Ausnahmsweise können die Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den gewöhnlichen Herstellungskosten einzelner Bauleistungen (Einzelkosten) ermittelt werden.

(3) Normalherstellungskosten sind in der Regel mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen.

#### **§ 23 Alterswertminderung**

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer (§ 6 Absatz 6 Satz 1) zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

#### ***Besondere Bauteile, Normgebäude***

Ermittelt man den Gebäuderauminhalt, so werden manche auch den Gebäudewert wesentlich beeinflussende Gebäudeteile nicht erfasst. In dieser Wertermittlung wird das Gebäude ohne diese Bauteile „Normgebäude“ genannt. Diese nicht erfassten Gebäudeteile beinhalten Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, des Öfteren auch Balkone.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist aus diesem Grund zusätzlich zu dem für das Normgebäude ermittelten Wert durch Wertzuschläge als Zeitwerte besonders zu berücksichtigen –daher der Name besondere Bauteile-.

### **Besondere Einrichtungen**

Die Normalherstellungskosten (NHK) berücksichtigen nur Herstellungskosten von Gebäuden mit normalen, d.h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungswert oder Zeitwert des Normgebäudes zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen sind innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und idR fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden und somit bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt sind, z.B. Sauna im Einfamilienwohnhaus. Falls sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts- und Gewerbegebäuden befinden, redet man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Aufgrund der Baupreisentwicklung der letzten Jahre (seit dem Bezugszeitpunkt der Normalherstellungskosten im Jahre 2010) bis zum Wertermittlungsstichtag wird – laut dem letzten verfügbaren statistischen Bericht vom Statistischen Bundesamt – von einem prozentualen Indexaufschlag von z.Z. 42,5 % ausgegangen, was zu einem Faktor von 1,425 führt.

### **§ 22 (2) ImmoWertV – Baunebenkosten**

Baunebenkosten gehören zu den Herstellungskosten, welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung, Genehmigungen definiert sind.

Die Baunebenkostenhöhe hängt von der Gebäudeart, vom Gesamterstellungswert der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Die Baunebenkosten sind in den Kostenkennwerten der Normalherstellungskosten (NHK 2010) enthalten.

### **§ 6 (6) ImmoWertV – Restnutzungsdauer**

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

### **Gesamtnutzungsdauer**

Auch hier ist die übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint – nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Nach der allgemeinen Meinung wird die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 60 bis 80 Jahre begrenzt.

Die Gesamtnutzungsdauer bei gewerblich genutzten Gebäuden bzw. Gebäudeteilen ist wesentlich geringer, da zur Erzielung effektiver Erträge öfters Umbauten und Modernisierungen erforderlich sind. Auch hier ist man der Meinung, dass sich die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer auf 40 bis 70 Jahre begrenzt.

### **Außenanlagen**

Sind die mit dem Grundstück festverbundenen Anlagen außerhalb der Gebäude. Hierzu zählen insbesondere die Ver- und Entsorgungsanlagen zwischen der Gebäudeaußenwand und Grundstücksgrenze, Wegebefestigungen, Gartenanlagen sowie Einfriedungen.

### **Besondere wertbeeinflussende Umstände**

Besondere wertbeeinflussende Umstände sind alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes, wie z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand oder der ortsüblichen Miete).

Grundstücksspezifische Eigenschaften, wie Auswirkungen eines Bauschadens oder einer Mietbindung, können grundsätzlich nicht bereits bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (NHK, Markt Anpassungsfaktor; ortsübliche (Miete, Liegenschaftszinssatz) berücksichtigt werden, weil sie den Kaufpreis jeweils in individueller Höhe beeinflussen. Werteeinflüsse diesbezüglich sind deshalb entweder

Durch Modifizierung der entsprechenden Wertansätze –im Ertragswertverfahren durch eine geringere Miete bei überhohen Räumen- oder getrennt im Anschluss an die Berechnung der vorläufigen Verfahrensergebnisse, z.B. des vorläufigen Sachwertes, durch geeignete Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen (z.B. Abschläge wegen Bauschäden).

#### **§ 14(ImmoWertV) Marktanpassungsfaktoren**

(1) Mit Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssätzen sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

(2) Marktanpassungsfaktoren sind insbesondere

1. Faktoren zur Anpassung des Sachwerts, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet werden (Sachwertfaktoren, § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 2 des Baugesetzbuchs),

Das Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das Herstellungskostenoptimierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“, (Substanzwert des Grundstückes) muss mit Hilfe realisierter Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke an den Markt angepasst werden.

Hierzu werden aus empirisch ermittelten Kaufpreisen ein Marktanpassungsfaktor abgeleitet.

Der Marktanpassungsfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Gegliedert wird er nach Objektarten, da er für Einfamilienwohnhaus-Grundstücke anders ist als für Geschäftsgrundstücke, Regionen –wirtschaftsstarken mit hohem Bodenwertniveau oder wirtschaftsschwachen- durch Gegenbewertungen von verkauften Grundstücken abgeleitet.

Der örtliche Grundstücksmarkt empfiehlt die Sachwert-Marktanpassung nach dem Grundstücksmarktbericht bzw. nach Sprengnetter(Tab. 14).

Zurückgegriffen wird hier auch auf eigenes Datenmaterial, bundesweite Erfahrungswerte, den [Landesgrundstücksmarktbericht für Rheinland-Pfalz](#) und die Marktkenntnis des Sachverständigen.

Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke in Regionen mit vergleichbarer Wirtschaftskraft, d.h. mit gleichem Bodenwertniveau, im Rahmen des ermittelten vorläufigen Sachwertes, d.h. des Herstellungskostenorientiert berechneten Sachwertes.

#### **Bodenwertermittlung**

Die Bodenwertermittlung wird auf der Grundlage von Bodenrichtwerten durchgeführt.

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für baureife Grundstücke mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Abweichungen eines zu bewertenden Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, insbesondere hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bodenbeschaffenheit, des Erschließungszustandes, der Lage, der Größe und des Grundstückszuschnittes bewirken Abweichungen des Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

Die Bodenrichtwertkarte von [Sohren](#) zeigt zum [01.01.2025](#) in der Richtwertzone [0111](#) einen Bodenrichtwert von [90,00 €/m²](#).

Merkmale der Bodenrichtwertgrundstücks Zone [0111](#):

[Baufläche, Dorfgebiet, beitragsfrei, offene Bauweise, 700 m² Grundstücksgröße.](#)

Das zu bewertende Grundstück entspricht etwa der Bodenrichtwertzone.

Eine Korrektur des Bodenrichtwertes wird daher in der [Bodenwertberechnung nicht notwendig](#).

## Verfahrenswahl - Sachwert

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart. Die Anwendung des Sachwertverfahrens ist hier wie folgt begründet:

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Wohnhaus mit Garage bebaut. Derartige Objekte werden in der Regel nicht ertragsorientiert genutzt. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt solche Objekte im Allgemeinen nach Baukosten oder nach Vergleichspreisen ein.

Für die zu bewertende Grundstücksart stehen die für marktkonforme Sachwertermittlungen erforderlichen Daten (Normalherstellungskosten, Bodenwerte, Sachwertfaktoren) zur Verfügung.

Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer überlegt – so z.B. Sprengnetter - alternativ zur Anmietung bzw. Kaufpreisermittlung über den Ertrag auch, welche Kosten (Grundstückserwerb, Baukosten) und welche Vorteile (Mietersparnisse, steuerliche Abschreibungen, eigenbedarfsorientierte Gebäudekonzeption) ihm bei der Realisierung eines vergleichbaren Vorhabens entstehen. Zu bedenken ist hierbei auch, dass eine "solide Rendite nur auf einer gesunden Sachwertbasis" erzielbar ist und dass der richtig verstandene Substanzwert oftmals den Wert einer Immobilie nachhaltiger bestimmt als die (aktuell) zu erzielende Miete. Eine Sachwertermittlung (d.h. der Kaufpreisvergleich mittels Substanzwertvergleich) ist demnach grundsätzlich auch für Ertragsobjekte sachgemäß. Denn: Nur bei einer guten Substanz ist ein nachhaltiger Ertrag gesichert. Die Substanz ist - wie die Geschichte gezeigt hat - krisenfester als der Ertrag.

Das Sachwertverfahren ist ein Kaufpreisvergleich, wobei der Substanzwert des Grundstücks (vorrangig der Bodenwert zzgl. der Wert der Gebäude und der Wert der Außenanlagen) den Vergleichmaßstab bildet.

## Bodenwertberechnung

Flurstück: 20/11 Gebäude- und Freifläche

### Eingangsdaten:

Grundstücksgröße Vorderland: 671,00 m<sup>2</sup>  
Bodenrichtwert Vorderland (erschließungsbeitragsfrei) 90,00 €/m<sup>2</sup>  
Grundstücksgröße Hinterland: 0,00 m<sup>2</sup>  
Bodenwert Hinterland: 0,00 €/m<sup>2</sup>

### Wertanpassung in +- % gegenüber dem Bodenrichtwertgrundstück

für Lage	0%
für Größe	0%
für Ausnutzung	0%
für Zuschnitt	0%
für Himmelsrichtung	0%
für Immissionen	-2% durch Flugbetrieb FRA Hahn
für Bodenbeschaffenheit	0%
für Entwicklungsstufe	0%
Summe	-2%

### Korrektur des Bodenrichtwertes aufgrund der Wertanpassung:

90,00 €/m<sup>2</sup> x 98% Bodenwert 88,20 €/m<sup>2</sup>

### Ermittlung des Bodenwertes gesamt

Vorderland:	671,00 m <sup>2</sup>	x	88,20 €/m <sup>2</sup>	59.182,20 €
Hinterland:	0,00 m <sup>2</sup>	x	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €

Gesamtbodenwert 59.182,20 €

### Berücksichtigung der Erschließungssituation

abzüglich anfallender Erschließungskosten für Vorderland	0,00 €
abzüglich anfallender Erschließungskosten für Hinterland	0,00 €

Somit ergibt sich folgender Bodenwert insgesamt (erschließungsbeitragsfrei)

59.182,20 €

oder auf den m<sup>2</sup> bezogen bei insgesamt

671,00 m<sup>2</sup>

88,20 €/m<sup>2</sup>

## Wertminderung wegen Alters - lineare

Flurstück: **20/11** **Gebäude- und Freifläche**

Entstehungsbaujahr: um **2022**

### Eingangsdaten:

Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre  
 fiktives Gebäudebaujahr (nach Modernisierung) ca. **2022**  
 Bewertungsjahr **2025**  
 Verlängerung wegen Modernisierung gem. Modernisierungsgrad Jahre  
 und technischer und wirtschaftlicher Zustand

### Berechnung:

Fiktives Gebäudealter **3 Jahre**  
 Fiktive Restnutzungsdauer **77 Jahre**

**Alterwertminderung lineare 3,75 %**

Modernisierungsgrad	1	entspricht:	nicht modernisiert
Modernisierungsgrad	2	entspricht:	<b>kleiner Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung</b>
Modernisierungsgrad	3	entspricht:	mittlerer Modernisierungsgrad
Modernisierungsgrad	4	entspricht:	überwiegend modernisiert
Modernisierungsgrad	5	entspricht:	umfassend modernisiert

### Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung

Freistehende Ein- Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser; Reihenhäuser

Standardstufe	1	70 Jahre
Standardstufe	2	75 Jahre
Standardstufe	3	80 Jahre
Standardstufe	4	85 Jahre
Standardstufe	5	90 Jahre

Mehrfamilienhäuser	80 Jahre +/- 10
<b>Wohnhäuser und Mischnutzung</b>	<b>80 Jahre +/- 10</b>
Geschäftshäuser	60 Jahre +/- 10
Bürogebäude; Veranstaltungsgebäude	60 Jahre +/- 10
Kindergärten, Schulen	50 Jahre +/- 10
Einzelgaragen	60 Jahre +/- 10
Lager- und Versandgebäude	40 Jahre +/- 10
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	30 Jahre +/- 10

<b>Sachwertberechnung für:</b>						
Flurstück:	20/11	<b>Gebäude- und Freifläche</b>				
<b>Ermittlung des Herstellungswertes</b>						
Bauteil		BGF - Fläche	Kosten nach NHK	2010		Gesamtkosten
Gebäude	EG	110,00 m <sup>2</sup>	943,00 €/m <sup>2</sup>			103.730,00 €
	OG	110,00 m <sup>2</sup>	943,00 €/m <sup>2</sup>			103.730,00 €
	DG	110,00 m <sup>2</sup>	943,00 €/m <sup>2</sup>			103.730,00 €
	Garage	47,84 m <sup>2</sup>	450,00 €/m <sup>2</sup>			21.528,00 €
Herstellungswert gem. NHK 2010						332.718,00 €
Anpassung der NHK 2010 auf 2023 gem.		Baupreisindex IV/ 2024		1,840		
<b>Herstellungswert inkl. Baupreisindex</b>						<b>612.201,12 €</b>
<b>Wertminderung wegen Alters</b>						
gem. Wertminderungsberechnung			3,75%			- 22.957,54 €
<b>Wert von besonders zu veranschlagenden Bauteilen</b> (wenn nicht im üblichen Umfang im Sachwert enthalten)						
Bezeichnung:						
Gauben						
			- €			
Gesamt			- €			- €
<b>Wert von besonderen (Betriebs-) Einrichtungen</b>						
Bezeichnung:						
keine						
			- €			
Gesamt			- €			- €
<b>Wert der Aussenanlagen (wenn nicht im üblichen Umfang im Sachwert enthalten)</b>						
Bezeichnung:						
für einfache Qualität vom Herstellungswert						
Ver- und Entsorgungsleitungen (im Sachwert enthalten)			- €			
Gesamt			- €			- €
<b>Bodenwert des bebauten Grundstücks (aus Bodenwertberechnung)</b>						<b>59.182,20 €</b>
<b>Sachwert des bebauten Grundstücks:</b> ohne Berücksichtigung sonstiger und wertbeeinflussenden Umständen)						<b>648.425,78 €</b>
<b>Marktanpassungsfaktor</b> (gem. Grundstücksmarktbericht 2017) einschließlich regionaler Anpassung				0,88		
<b>marktangepasster Sachwert des bebauten Grundstücks:</b>						<b>570.614,68 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b> <b>Korrekturfaktoren für das Bewertungsobjekt (+ - %)</b>						
für Größe		0%				
für Grundrißart		0%				
für Ausbauverhältnisse		0%				
für Immissionen		-4%	durch Flugplatz Hahn			
für Himmelsrichtung		0%				
energetische Eigenschaften		0%				
Summe		-4%				- 22.824,59 €
<b>Wertminderung wegen Baumängel/ -schäden und wirtschaftliche Wertminderung</b>						
Bezeichnung						
gem. Aufstellung			- 228.245,87 €			
			- €			
Gesamt			- 228.245,87 €			- 228.245,87 €
<b>Berücksichtigung sonstiger Wertbeeinflussender Umstände:</b>						
Bezeichnung						
			- €			
Gesamt			- €			- €
<b>Der Sachwert des bebauten Grundstücks beträgt:</b>						<b>319.544,22 €</b>

<b>Ertragswertberechnung</b>				
Flurstück:	<b>20/11</b>	<b>Gebäude- und Freifläche</b>		
<b>Ermittlung des Rohertrags</b>				
Mieteinheiten / Bezeichnung		Fläche	Miete/Monat	Jahresmiete
Wohnfläche EG		74,51 m <sup>2</sup>	9,15 €/m <sup>2</sup>	8.181,20 €
Wohnfläche OG		87,94 m <sup>2</sup>	9,15 €/m <sup>2</sup>	9.655,81 €
Wohnfläche DG		57,68 m <sup>2</sup>	9,15 €/m <sup>2</sup>	6.333,26 €
		Stk		
Stellplätze		2,00 stk	25,00 €/stk	600,00 €
Garagen		1,00 stk	50,00 €/stk	600,00 €
sonstige Erträge				- €
			<b>Jahresrohertrag</b>	<b>25.370,27 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten für</b>				
Instandhaltung			€/Jahr	
Wohn-/ Nutzfläche	220,13 m <sup>2</sup>	x	14,62 €/m <sup>2</sup>	3.218,30 €
Wohnfläche	0,00 m <sup>2</sup>	x	0,00 €/m <sup>2</sup>	- €
Garagen	0 Ga	x	100,00 €/Ga	- €
Verwaltungskosten				
Wohn- Nutzgebäude	4 WE	x	275,00 €/WE	1.100,00 €
Wohngebäude	0 WE	x	0,00 €/WE	- €
Stellplatz	6 STP	x	45,00 €/Ga	270,00 €
Mietausfallwagnis	2% von	25.370,27 €		507,41 €
somit rund	<b>20,1%</b>		<b>jährliche Bewirtschaftungskosten</b>	<b>5.095,71 €</b>
			<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>20.274,57 €</b>
<b>Bodenwertverzinsung</b>				
Bodenwert gem. Berechnung		59.182,20 €	erschließungsbeitragsfrei	
Liegenschaftszins (gem. Marktbericht)		3,50%		
			abzüglich Bodenertragsanteil	2.071,38 €
			<b>jährlicher Reinertrag des Gebäudes</b>	<b>18.203,19 €</b>
<b>Ertragswert der baulichen Anlage</b>				
Liegenschaftszins	3,50%			
Restnutzungsdauer	77 Jahre			
Vervielfältiger:	26,551	x	18.203,19 €	<b>483.306,018 €</b>
<b>zuzügliche Bodenwert</b>	(aus Bodenwertberechnung)			59.182,20 €
Berücksichtigung sonstiger Wertbeeinflussender Umstände (s. Sachwert):				- €
Baumängel und - Schäden (s. Sachwert)				- 228.245,87 €
<b>Der Ertragswert des bebauten Grundstücks beträgt:</b>				<b>314.242,34 €</b>

## Ableitung des Verkehrswerts

### Wertansätze

Die zusammengestellten Werte im Gutachten wurden mit grundstücksmarktgerechten Wertansätzen ermittelt, so dass eine besondere Anpassung zur Lage am Grundstücksmarkt entfällt.

Nach der Definition des Gesetzes (§194 BauGB) wird der Verkehrswert (Marktwert) 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 oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Sprengnetter hat diese Definition erweitert:

*Der Verkehrswert ist der bei einem anstehenden Verkauf am wahrscheinlichsten zu erzielende Preis, wenn dem Verkäufer vorweg eine hinreichende Zeitspanne zur Vermarktung zur Verfügung stand. Der Verkehrswert ist der Preis, den wirtschaftlich vernünftig handelnde Marktteilnehmer unter Beachtung aller wertbeeinflussenden Eigenschaften des Grundstücks zu den allgemeinen Wertverhältnissen zum Wertermittlungsstichtag durchschnittlich aushandeln würden (Wert für jedermann). Vorausgesetzt ist dabei, dass den Parteien ein durchschnittlicher, d.h. wie in den Vergleichskauffällen benötigter, Vermarktungs- bzw. Verhandlungszeitraum zur Verfügung steht.* Diese Definition von Sprengnetter bedarf allerdings einer Erläuterung, denn nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, nicht diesem gleichgesetzt. Denn der Preis eines Grundstücks entspricht eben nicht dessen Wert; vielmehr ist der Preis der in bar zu zahlende Ausgleich einer Eigentumsübertragung, der Wert hingegen eine fiktive Prognose dessen, wie der gewöhnliche oder simulierte Geschäftsverkehr in seinem Kaufverhalten bei dem zu bewertenden Grundstück reagieren würde.

Kleiber schreibt hierzu:<sup>1</sup>

*Da es sich bei den (auch im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) auf dem Grundstücksmarkt erzielten Entgelten um intersubjektive Preise handelt, sind die kodifizierten Vorgaben einer verobjektivierenden Wertlehre folgend darauf gerichtet, als Verkehrswert einen frei von subjektiver Betrachtungsweise allein an den objektiven Merkmalen eines Grundstücks orientierten Wert zu ermitteln.*

Im weiteren Sinne ist der Verkehrswert deswegen auch (ermittlungstechnisch) als ein statistischer Wert zu verstehen, also ein Wert, wie er sich auf der Grundlage des *ausgewogenen Mittels* der zum Vergleich herangezogenen Daten ergibt. Der Verkehrswert ist weiterhin zeitabhängig; zum einen unterliegt der Zustand des betreffenden Grundstücks stetigen Änderungen, zum anderen kann sich auch die Wirtschaftslage, die allgemeinen rechtlichen Rahmenbedingungen, die allgemeinen Verhältnisse in der jeweiligen Belegenheitsgemeinde sowie weitere Rahmenbedingungen ändern.

---

<sup>1</sup> Kleiber a.a.O., S. 250, Rnd. 2

### **Zur Eingrenzung des ermessenden Spielraumes**

Grundsätzlich unterliegt jede gutachterliche Wertermittlung naturgemäß einem gewissen Ermessungsspielraum. Es gilt unter anderem, diesen Spielraum so weit wie möglich einzugrenzen. Dies beginnt beispielsweise schon bei der Herleitung des Bodenwertes: So wurden hier örtliche Vergleichswerte herangezogen (Bodenrichtwertkarte) und diese nach verschiedenen Merkmalen angepasst. Diese Vorgehensweise wird ausdrücklich vom Gesetzgeber verordnet. Es wurde dann bei der Wahl des Bewertungsverfahrens an der Nutzungsart des Gebäudes orientiert, was auch die Immobilienwertermittlungsverordnung zu Recht fordert, durch diese Verfahrensweise wird der Ermessensspielraum weiter eingrenzt.

### **Ergebnisse**

Aus den vorgenannten Werten ist der Verkehrswert herzuleiten; in Anbetracht dessen, dass davon ausgegangen werden kann, dass ein Erwerber mehrheitlich aus **Sachwert** Gesichtspunkten das zu bewertende Objekt betrachten wird, orientiere ich mich am ermittelten **Sachwert**. Diese Vorgehensweise wird auch vom Gesetzgeber empfohlen. Unter Berücksichtigung aller wert- und marktbeeinflussender Umstände, die hier bekannt sein konnten, der Nutzungsart der Immobilie und deren Nutzungsmöglichkeiten, orientiert sich der Unterzeichner an den ermittelten Werten und hält, auch um keine Exaktheit vorzutäuschen, gerundet folgende Werte für die Bewertung zum **Stichtag, Freitag den 14. Februar 2025** für korrekt angemessen:

**Verkehrswert Flurstücknummer 20/11**

**319.544,22 €**

(in Worten: dreihundertneunzehntausendfünfhundertvierundvierzig Euro)

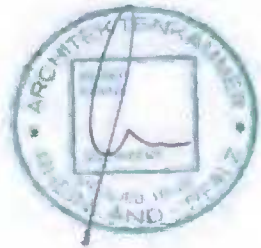
### **Schlusserklärung**

Der Sachverständige erklärt, dass er dieses Gutachten in seiner Verantwortung nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung und ohne persönliches Interesse am Ergebnis, erstellt hat.

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

Volxheim, Mittwoch, den 09. April 2025

Der Sachverständige



Frank Huber

## Überschlägliche Berechnung der Bruttogrundrißfläche(BGF)

Gebäude: Ausoniusring 13, 55487 Sohren

Die Berechnung wird angelehnt an DIN 277 ermittelt

I Hauptgebäude				
	(Länge)	x	(Breite)	= (Gesamt)
				Abzug für mutmaßliche Nutzflächen
EG - Wohngebäude	10,00	x	11,00	= 110 m <sup>2</sup>
OG - Wohngebäude	10,00	x	11,00	= 110 m <sup>2</sup>
				pauschale Reduktion Flächen unter 2m und 1m
DG - Wohngebäude	10,00	x	11,00	= 110 m <sup>2</sup>
<b>Summe Hauptgebäude</b>				<b>330,00 m<sup>2</sup></b>
II Nebengebäude				
	(Länge)	x	(Breite)	= (Gesamt)
Garage	8,00	x	5,98	= 47,84 m <sup>2</sup>
<b>Summe Nebengebäude</b>				<b>47,84 m<sup>2</sup></b>
<b>Summe Bruttogrundrißfläche Haupt- und Nebengebäude</b>				<b>377,84 m<sup>2</sup></b>
Berechnung der Geschossflächenzahl (GFZ)				
BGF	377,84 m <sup>2</sup>			
Grundstückgröße	220,00 m <sup>2</sup>			
<b>Ergibt Geschossflächenzahl (GFZ)</b>	<b>1,72</b>			
Aufgestellt:				
Volxheim den 09.04.2025				

## Berechnung der Wohnfläche

gemäß "Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche" vom 01.01.2004 (WoFIV)

### 1. Bauvorhaben

Wohnhausneubau und Garage	Ausoniusring 13 55487 Sohren
---------------------------	------------------------------

### 2. Auftraggeber

--	--

### 3. Planer

	06150 5910777
--	---------------

### 4. Bezeichnung der Wohnung

Einheitenname: 01; Hausnummer: <Hausnummer>
---

### 5. Berechnung (basierend auf einem CAD-Modell)

Nr.	Raumbeschreibung	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Von den Behörden auszufüllen Überbaute Fläche [m <sup>2</sup> ]
			Zu berechnende Fläche [m <sup>2</sup> ]
R-01	Wohnen/ Kochen/ Essen	53,05	
R-L	Diele	11,33	
R-03	Abstellraum	5,38	
R-04	DU/WC	4,75	
R-05	Kind 1	21,58	
R-06	Kind 2	21,58	
R-07	Kind 3	23,06	
R-08	Flur	10,47	
R-9	Bad	11,25	
R-10	Eitem	18,38	
R-11	Ankleide	6,53	
R-12	Büro	18,45	
R-13	DU	4,79	
R-14	Abst.	3,03	
R-15	Abst.	6,50	
<b>Summe Wohnfläche [m<sup>2</sup>]</b>		<b>220,13</b>	

Es gibt \_\_\_\_\_ Wohnungen in dem Gebäude.

Die Wohnung umfasst \_\_\_\_\_ Garage(n) und \_\_\_\_\_ Versorgungsräume.

Die Wohnung ist  abgeschlossen  nicht abgeschlossen

Ort und Datum  <i>7.03.20</i>	Unterschrift
-------------------------------------	--------------

Bauvorhaben :

27.03.2020

**Berechnung des umbauten Raumes nach DIN 277**

Bereich a:

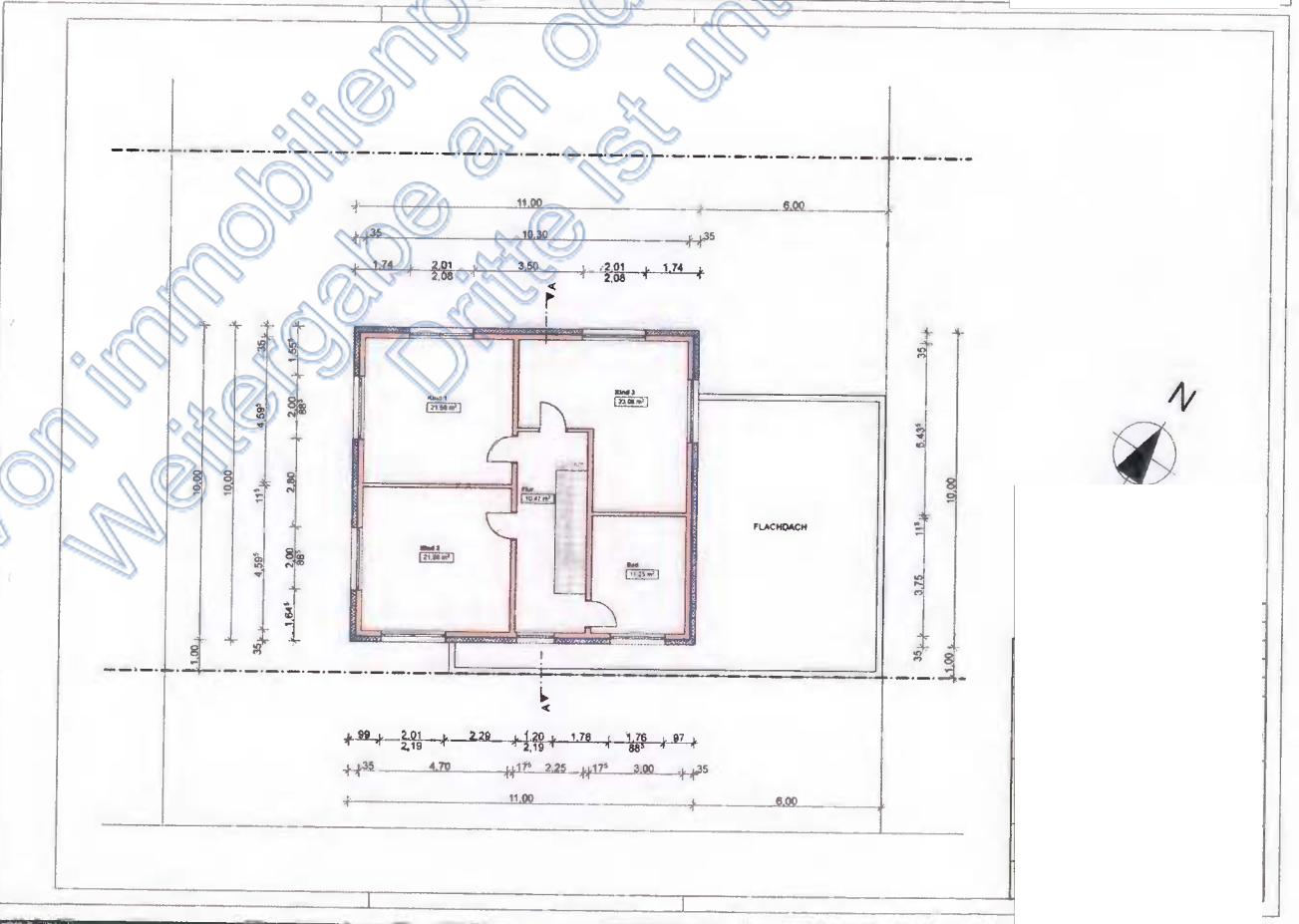
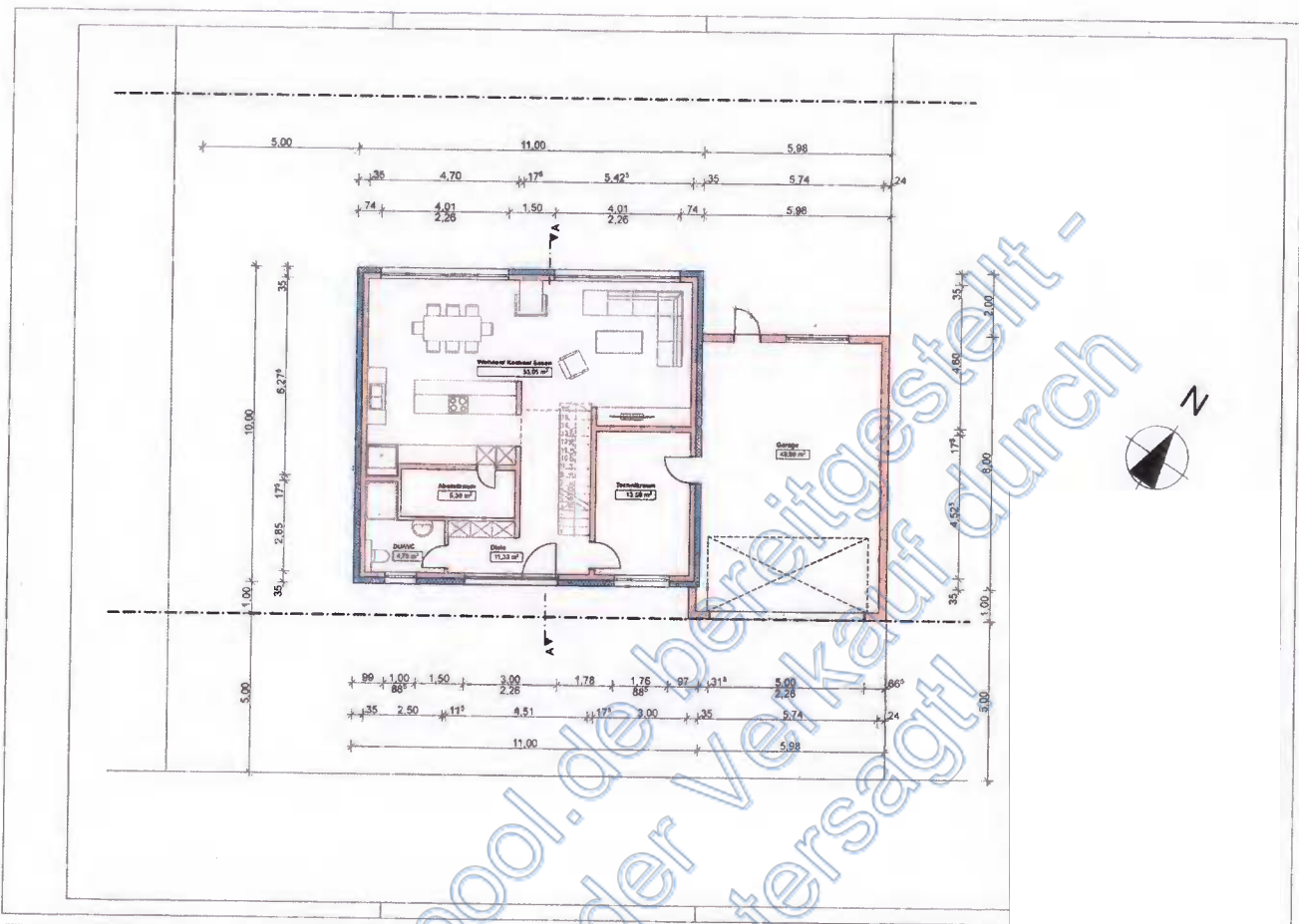
Erdgeschoss	:	10,0x11,0x3,25	= 357,50 m <sup>3</sup>
Obergeschoss	:	10,0x11,0x2,83	= 311,30 m <sup>3</sup>
Dachgeschoss	:	10,0x11,0x2,92	= 321,20 m <sup>3</sup>

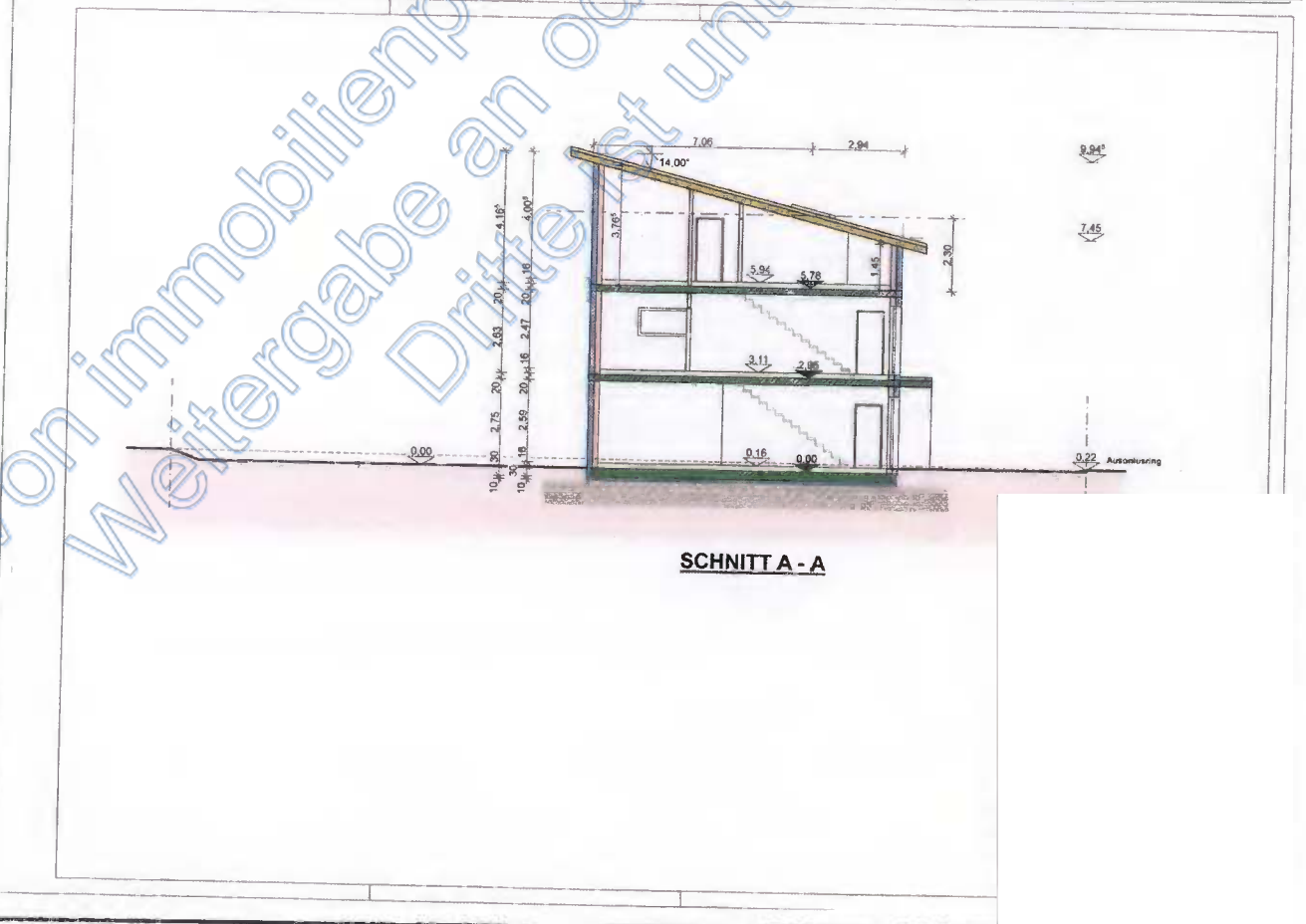
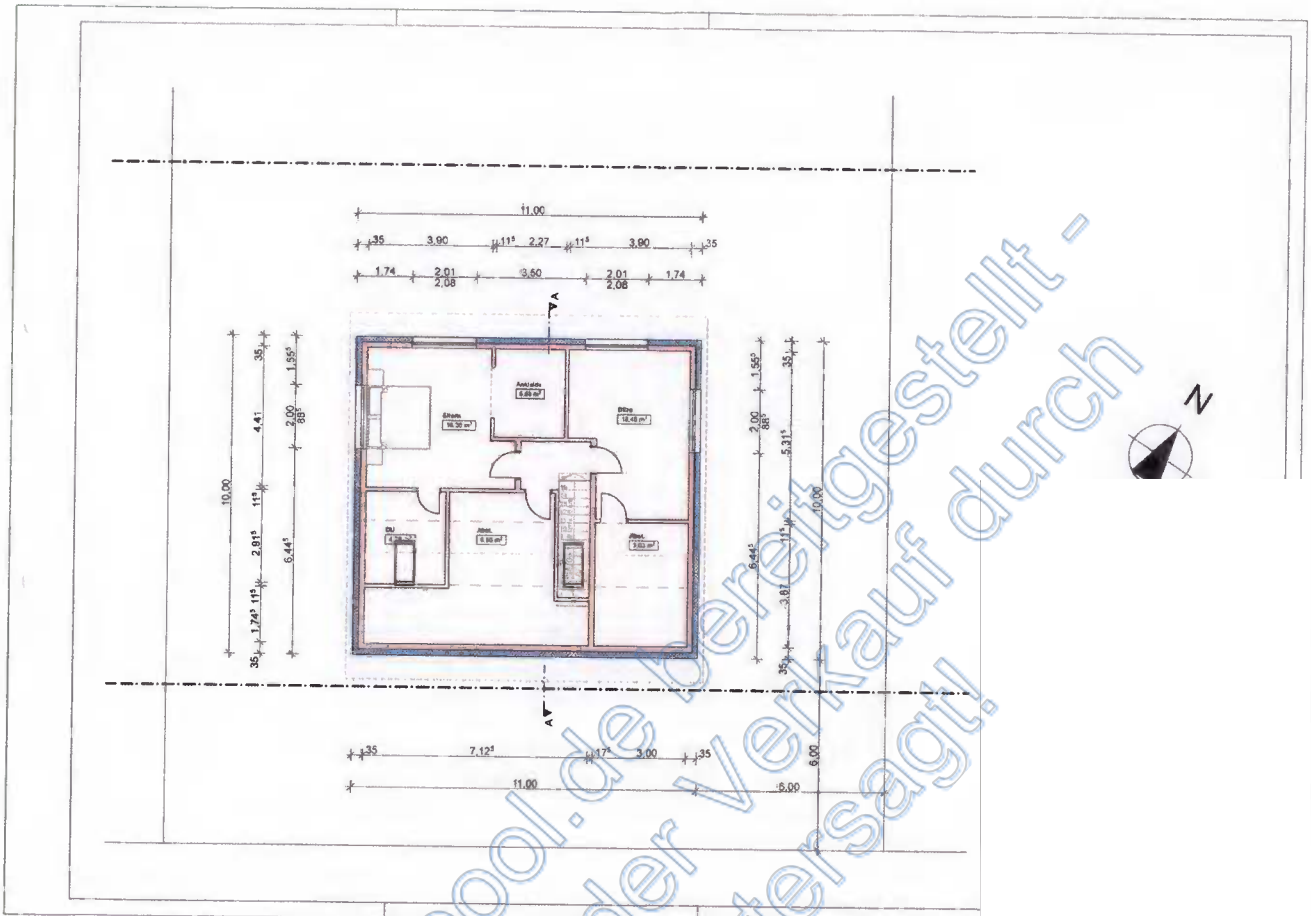
Summe = 990,00 m<sup>3</sup>

Garage : (9,0x6,0+1,0x0,35)x2,95 = 160,33 m<sup>3</sup>

Umbauter Raum gesamt = 1.150,33 m<sup>3</sup>

Ermittlung eines (gewogenen) Kostenkennwerts und Standards									
Flurstück:		20/11		Gebäude- und Freifläche					
Standard-Merkmale	1	2	3	4	5	Wägen-anteil	Zwischen-ergebnisse für gewogenen Kostenkennwert	Zwischen-ergebnisse für gewogenen Standard	
<b>Außenwände</b>	Horstmauerwerk, Ziegelmauerwerk Fußungsglättlich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln, oder einfachen Kunststoffplatten, kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1990)	ein- / zweischaliges Mauerwerk; z.B. Otterziegel oder Hohlblockziegel; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein- / zweischaliges Mauerwerk; z.B. aus Leichtziegel, Kalksandstein, Gasbetonsteinen Edeputz Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig hinterlüftet, Vorhangslassade (z.B. Naturschiefer) Wärmedämmung ca. nach 2005	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellung, Erker ect.) Sichtbetonfertigele, Natursteinfassaden, Elemente aus Kupfer-/Eloxaltech, mehrgeschossige Glasfassaden, Dämmung im Passivhausstandard	23%			
<b>Wichtung</b>			1				212	0,69	
<b>Decken</b>	Dachgaube, Faserzementplatten / Weisplatten keine bis geringe Dachdämmung	einfach Betondachstern oder Tondachziegel, Bitumenschindeln nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faser-Zementstreckblech, beschichtete Betondachstern und Tondachziegel Folienabdichtung Rinnen und Fallrohre aus Zink Dachdämmung ca. nach 1995	glasierte Tondachziegel Flachdachausbildung bzw. As Dachterrasse Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach, besondere Dachformen z.B. Mansarden-, Walmdach Aufsparendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. Schiefer oder Kupfer, Dachbegrenzung, betriebsbares Flachdach, aufwendig gegliederte Dachlandschaft sichtbare Bogen- Dachkonstruktionen, Rinnen und Fallrohre aus Kupfer Dämmung im Passivhausstandard	15%			
<b>Wichtung</b>			1				138	0,45	
<b>Fenster und Außentüren</b>	Einfachverglasung einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995) Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995) Rolläden manuell; Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung; Sonnenschutzglas, aufwendige Rahmen, Rolläden (elektr.) höherwertige Türanlagen z.B. mit Selenel, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Sicher- und Sonnenschutz) Außentüren in hochwertigen Materialien	31%			
<b>Wichtung</b>			1				101	0,33	
<b>Innenwände und Türen</b>	Fachwerkwände, einfache Putze / Lehmputze, einfache Kalkanstriche, Füllungsüren gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtung	massiver tragende Innenwände, nicht-tragende Wände in Leichtbauweise, z.B. Holzständerwände mit Gipskarton, Gipsplatten, leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung, bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen, schwere Türen, Holzargen	Sichmauerwerk, Wandvertiefungen (Holzpaneele) Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wändabläufe (z.B. Pfeilerkonstruktion, abgesetzte oder geschwungene Wändpaneele) Vertiefungen (Edelholz, Metall) Aust Holz, Brandschutzverkleidung raumhohe, aufwendige Türelemente	11%			
<b>Wichtung</b>			1				101	0,33	
<b>Deckenkonstruktion und Treppen</b>	Holzbohlendecke ohne Füllung Spalperetz Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung, kein Trittschallschutz	Holzbohlendecke mit Füllung Kappendecken Stahl- oder Hartholztreppe einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbohlendecke, mit Trittschallschutz (z.B. schwimmender Estrich) geradlaufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl Hartholztreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite Deckenverkleidung (Holzpaneele, Kasetten) gewendete Treppen aus Stahlbeton oder Stahl Hartholztreppe mit Zargen in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenverkleidung (Edelholz, Metall) breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholz treppenanlagen mit hochwertigem Geländer	11%			
<b>Wichtung</b>			1				101	0,33	
<b>Fußböden</b>	ohne Belag	Linoleum, Teppich, Laminat- und PVC - Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum, Teppich, Laminat- und PVC - Böden besserer Art und Ausführung	Natursteinplatten, Fertigaarkheit, hochwertige Fliesen, Terrazzo, hochwertige Massivholzböden, auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	8%			
<b>Wichtung</b>			1				98	0,05	
<b>Sanitär-einrichtungen</b>	einfaches Bad mit Stand- WC Installation auf Putz Ölfarbenanstrich einfache PVC - Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne, einfache Wand- und Bodenfliesen teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste WC Wand und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit bzw. 2 Waschtischen 1W. Bad / Urinal, Gäste WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder (Gäste - WC, hochwertige Wand- und Bodenfliesen) (oberflächenstrukturiert Einzel- und Flächendeckers)	9%			
<b>Wichtung</b>			1				98	0,36	
<b>Heizung</b>	Einzelöfen, Schwerkathheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Wärmehaube, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Nieder-temperatur- oder Brennwerk-Kessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Spezialkessel für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid - Systeme, aufwendige zusätzliche Kaminanlagen	8%			
<b>Wichtung</b>			1				99	0,36	
<b>Sonstige technische Ausstattung</b>	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein FI - Schalter Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerkasten (ab ca. 1995) mit Unterverteiler und Kippverstellungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN und TV-Anschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, BUS-System	6%			
<b>Wichtung</b>			1				55	0,18	
<b>Kostenkennwerte</b>	720 €/m²	800 €/m²	920 €/m²	1105 €/m²	1365 €/m²	100%			
<b>Gebäudeart:</b>	1.31								
<b>Ergebnis: (gewogener) Kostenkennwert:</b>								<b>943 €/m²</b>	<b>3,1 gewogener Standard</b>
<b>Ergebnis: (gewogener) Standard</b>								<b>3,1</b>	







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

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

Vertrag mit der VermKV vom 13.11.2018

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

# Auszug aus den Bodenrichtwerten



Rheinland-Pfalz

## Anlage „Erläuterungen“

### Gesetzliche Bestimmungen

Im Auszug aus den Bodenrichtwerten sind die Bodenrichtwerte zum jeweiligen Wertermittlungsstichtag angegeben. Diese Bodenrichtwerte wurden gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte nach den Bestimmungen des BauGB, der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und der rheinland-pfälzischen Gutachterausschussverordnung ermittelt. Die Bodenrichtwerte werden in Rheinland-Pfalz alle zwei Jahre zum Stichtag 1. Januar ermittelt.

### Begriffsdefinition

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen (§ 2 Abs. 3 ImmoWertV), insbesondere nach dem Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV) und nach Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV), weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV) vorliegen. Er ist in Euro bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks mit den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertbeschreibung) anzugeben und bildet den Bodenwert des Bodenrichtwertgrundstücks. 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).

### Hinweise

Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Abweichungen eines einzelnen Grundstückes von dem Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich des Grundstückszustandes – wie Erschließungs- und Erschließungsbeitragszustand, Erschließungsanlagenzustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, landwirtschaftliche Nutzungsart, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt usw. – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts vom Bodenrichtwert. Der Erschließungsanlagenzustand wird i. d. R. nicht durch ein Zustandsmerkmal in der Bodenrichtwertbeschreibung erläutert. In diesen Fällen bezieht sich die Angabe der Erschließungsverhältnisse auf einen durchschnittlichen Zustand der Erschließungsanlagen bzw. bei sehr inhomogenen Zuständen auf den überwiegend vorkommenden Erschließungsanlagenzustand in der jeweiligen Bodenrichtwertzone. Abweichungen vom durchschnittlichen Zustand der Erschließungsanlagen im Bereich eines einzelnen Grundstückes sind im Rahmen der Ermittlung des Verkehrswertes des betreffenden Grundstückes zu berücksichtigen.

Bei Bedarf kann nach § 193 Baugesetzbuch von den Antragsberechtigten ein Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Verkehrswert beantragt werden. Ansprüche – vor allem gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, Baugenehmigungsbehörden oder Landwirtschaftsbehörden – können weder aus den Bodenrichtwertangaben noch aus den Abgrenzungen der Bodenrichtwerte hergeleitet werden.

### Darstellung

Die Bodenrichtwertkarte enthält neben der Begrenzungslinie der Bodenrichtwerte (Bodenrichtwertzone) die zugehörige Bodenrichtwertnummer. Die Bodenrichtwertdefinition enthält die Bodenrichtwertnummer, den Bodenrichtwert und die Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks. Der Bodenrichtwert wird durch die wesentlichen wertbildenden Zustandsmerkmale definiert.

### Bodenrichtwerte für Bauflächen

Erläuterungen zu den Zustandsmerkmalen der Bodenrichtwerte für Bauflächen in der Bodenrichtwertkarte (Zeile 1 und Zeile 2 der Bodenrichtwertbeschreibung der jeweiligen Bodenrichtwertzone):

Zelle 1		Bodenrichtwert in Euro/m <sup>2</sup>						Nummer der Bodenrichtwertzone	
Beispiel		260 €/m <sup>2</sup>						(3650)	
Zelle 2	Entwicklungs-zustand	Beitrags-rechtlicher Zustand	Art der baulichen Nutzung	Bau-weise	Geschossig-keit	Maß der baulichen Nutzung	Grund-stücks-maße	Erschließungs-verhältnisse	Verfahrenszustand der Sanierungs- oder Entwicklungs-maßnahme
Beispiel	B	bf	Ml	g	II	WGFZ 2,00	600	ERVE+	SU

Entwicklungszustand:  
 B = Baureifes Land  
 R = Rohbauland  
 E = Bauerwartungsland

Beitragsrechtlicher Zustand:  
 bf = beitragsfrei  
 ebf = erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht  
 ebp = erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragspflichtig und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht

Art der baulichen Nutzung nach ImmoWertV:

W	= Wohnbaufläche	G	= Gewerbliche Baufläche
WA	= Allgemeines Wohngebiet	GE	= Gewerbegebiet
WB	= Besonderes Wohngebiet	GI	= Industriegebiet
WR	= Reines Wohngebiet		
WS	= Kleinsiedlungsgebiet		
M	= Gemischte Baufläche	S	= Sonderbaufläche
MD	= Dorfgebiet	SO	= Sonstiges Sondergebiet
MDW	= Dorfliches Wohngebiet	SE	= Sondergebiet Erholung
MI	= Mischgebiet		
MK	= Kerngebiet	GB	= Baufläche für Gemeinbedarf
MU	= Urbanes Gebiet		

03/2024 RIWert, Anlage B.2

# Auszug aus den Bodenrichtwerten



## Anlage „Erläuterungen“

<b>Bauweise:</b>	<b>o</b>	= offene Bauweise
	<b>g</b>	= geschlossene Bauweise
	<b>a</b>	= abweichende Bauweise
<b>Maß der baulichen Nutzung:</b>		
Geschosszahl (GEZ):	II	= (römische Ziffern), z. B. für zweigeschossige Bebauung
Wertrelevante Geschossflächenzahl (GFZ):	WGFZ 0,40	= die wertrelevante Geschossfläche beträgt z. B. 40 % (Dezimalzahl 0,40) der Grundstücksfläche
Wertrelevante Grundflächenzahl (GRZ):	WGRZ 0,40	= die wertrelevante Grundfläche beträgt z. B. 40 % der Grundstücksfläche
Wertrelevante Baumassenzahl (BMZ):	WBMZ 4,0	= z. B. 4 Kubikmeter Baumasse pro Quadratmeter Grundstücksfläche
<b>Grundstücksmaße:</b>		
Grundstücksfläche:	600	= 600 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche
Grundstückstiefe:	T 30	= 30 m Grundstückstiefe
Grundstücksbreite:	B 20	= 20 m Grundstücksbreite
Erschließungsverhältnisse:	ERVE+	= gut
	ERVE-	= schlecht
<b>Verfahrenszustand der Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme:</b>		
Die Wertzone liegt in einem förmlichen festgelegten Sanierungsgebiet oder Entwicklungsbereich	SU	= sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtl. und tatsächl. Neuordnung
	SB	= sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtl. und tatsächl. Neuordnung
	EU	= entwicklungsunbeeinflusster Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtl. und tatsächl. Neuordnung
	EB	= entwicklungsbeeinflusster Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtl. und tatsächl. Neuordnung

### Bodenrichtwerte für land- oder forstwirtschaftlich genutzte sowie sonstige Flächen

Erläuterungen zu den Zustandsmerkmalen der Bodenrichtwerte für land- oder forstwirtschaftlich genutzte sowie sonstige Flächen in der Bodenrichtwertkarte (Zeile 1 und Zeile 2 der Bodenrichtwertbeschreibung der jeweiligen Bodenrichtwertzone):

Zelle 1	Bodenrichtwert in Euro/m <sup>2</sup>	Nummer der Bodenrichtwertzone
Beispiel	3,00 €/m <sup>2</sup>	(8010)

Zelle 2	Entwicklungszustand	Nutzungsart	Grundstücksfläche	Ackerzahl	Aufwuchs	Wegeerschließung	Güteklasse	Hängigkeit
Beispiel	LF	WG	1000		mA	oWEER	d	HL

<b>Entwicklungszustand:</b>	LF	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft
<b>Nutzungsart:</b>	A	= Acker
	GR	= Grünland
	F	= forstwirtschaftliche Fläche
	KUP	= Kurzumtriebsplantagen, Agroforst
<b>Entwicklungszustand:</b>	SF	= Sonstige Flächen
<b>Nutzungsart</b>	PG	= Private Grünfläche
	FGA	= Freizeitgartenfläche
	SPO	= Sportfläche
	FH	= Friedhof
	FP	= Flughäfen, Flugplätze
	LG	= Lagerfläche
	GF	= Gemeinbedarfsfläche (kein Bauland)
<b>Grundstücksfläche:</b>	5000 m <sup>2</sup>	= 5000 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche
<b>Ackerzahl bzw. Grünlandzahl:</b>	ACZA 45 bzw. GRZA 45	= je nach Nutzung, Acker- oder Grünlandzahl, die der Mehrzahl der Grundstücke entspricht, z. B. Ackerzahl von 45
<b>Aufwuchs:</b>	mA	= mit Aufwuchs; kein Eintrag, wenn ohne Aufwuchs
<b>Wegeerschließung:</b>	mWEER	= erschlossen
<b>Güteklasse:</b>	g	= gute Güteklasse
	d	= durchschnittliche Güteklasse
	m	= mäßige Güteklasse
<b>Hängigkeit:</b>	FL	= Flachlage bis 30 % Steigung
(nur bei Weingärten)	STL	= Steillage von 30 % bis 50 % Steigung
	STSL	= Steillage über 50 % Steigung
	SK	= Anbaufläche für Sonderkulturen
	EGA	= Erwerbsgartenanbaufläche
	WG	= Weingarten
	UN	= Unland, Geringstland, Bergweide, Moor
	KGA	= Kleingartenfläche
	CA	= Campingplatz
	SG	= Sonstige private Fläche
	WF	= Wasserfläche
	PP	= Private Parkplätze, Stellplatzfläche
	AB	= Abbauland
	SN	= Sondernutzungsfläche
	oWEER	= nicht erschlossen
		in Abhängigkeit objektiver Kriterien (Tallage, klimatische Verhältnisse, Frostgefährdung, Güteklassen u. ä.)



Straßenansicht von Osten



Straßenansicht von Süden



Giebelansicht von Westen



Garßenansicht von Nordwesten



Rückseite Garage mit Wärmepumpe



Vordach über Eingang



Vordach über Eingang



Garten



Diele EG



Treppe EG - OG



Technikraum EG



Innengerät Viessman Wärmepumpe



Mehrsparte Hausanschlüsse



DUWC EG



Garage Innen



Kochen/Essen EG



Wohnen EG



Flur OG



Bad OG



Kind 3 OG



Kind 1 OG



Kind 2 OG



Abst. DG



Büro DG



Schlafen DG





DU DG

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