

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

Briefannahmestelle
Justizzentrum Bad Kreuznach

Eing.: 27. Mai 2025

Anl.: Abschr.:

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



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

Am Stadtgarten 1a
55469 Simmern

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

Datum: 26.05.2025
Az.: 25609

GUTACHTEN

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

**zwei Wohnhäusern bebaute Grundstück
in 55592 Rehborn, Hauptstraße 60-62**



Der Verkehrswert wird zum Wertermittlungsstichtag 14.05.2025 mit rd.

85.000 €

geschätzt.

Ausfertigung Nr. 2

Dieses Gutachten besteht aus 29 Seiten zzgl. 3 Anlagen mit insgesamt 5 Seiten.
Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage.....	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form.....	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation.....	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	8
2.5.2	Bauplanungsrecht	8
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	9
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	10
3.2	Wohnhaus 60 (altes Bauernhaus)	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	10
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	11
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	11
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	12
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	12
3.2.5.1	Wohnungen	12
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	13
3.3	Wohnhaus 62 (ehem. Scheune/Stall)	14
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	14
3.3.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	14
3.3.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	15
3.3.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	15
3.3.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	15
3.3.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	15
3.3.5.2	Wohnungen	15
3.3.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	16
3.4	Außenanlagen	16
4	Ermittlung des Verkehrswerts	17
4.1	Grundstücksdaten	17
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	17

4.3	Bodenwertermittlung	17
4.4	Sachwertermittlung.....	18
4.4.1	Sachwertberechnung	18
4.4.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	19
4.5	Verkehrswert	26
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	27
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	27
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	27
5.3	Verwendete fachspezifische Software	28
6	Verzeichnis der Anlagen.....	29

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

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit zwei Wohnhäusern (ehemals landwirtschaftliche Hofstelle mit Wohnhaus, Scheuer, Stall, Schweinestall, Hof))
Objektadresse:	Hauptstraße 60 – 62 55592 Rehborn
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Rehborn, Blatt 764, lfd. Nr. 2
Katasterangaben:	Gemarkung Rehborn, Flurstück 60/2, Fläche 227 m ²



1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss 36 K 111/24 des Amtsgerichts Bad Kreuznach vom 19.03.2025 soll durch schriftliches Gutachten der Verkehrswert des Beschlagnahmeobjektes geschätzt werden.
Wertermittlungsstichtag:	Da der Versteigerungstermin zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung noch nicht bekannt ist, wird die Verkehrswertermittlung als Grundlage für die Verkehrswertfestsetzung durch das Versteigerungsgericht nach § 74a Abs. 5 ZVG bezogen auf die allgemeinen Wertverhältnisse und den maßgeblichen Grundstücks- und Gebäudezustand zum Tag der Ortsbesichtigung durchgeführt. 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.
Ortsbesichtigung:	Zu dem abgestimmten Ortstermin am 14.05.2025 wurden die Beteiligten fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Das Wohnhaus HsNr. 60 konnte in dem notwendigen Umfang außen und innen besichtigt werden. Für das Wohnhaus HsNr. 62 wurde kein Zutritt gewährt. Dieses Gebäude konnte nur von außen besichtigt werden.

Prüfungen auf Bodenbelastungen, Schädlingsbefall und/oder spezifische Gebäudeschadstoffe konnten im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt werden. Das Gutachten beruht hinsichtlich des Innenausbauens und der Innenausstattung z.T. auf Unterstellungen. Durch diese Unterstellungen und dem damit verbundenen Risiko ist es üblich, dass der Sachverständige vom ermittelten Verkehrswert Risikoabschläge vornimmt.

Außerdem muss beim Haus Nr. 62 aufgrund der Angaben der Beteiligten unterstellt werden, dass die umfangreichen Renovierungsarbeiten (u.a. Heizung) nicht fertiggestellt wurden!

Teilnehmer am Ortstermin:

Der Zwangsverwalter der Schuldnerin
Die Mieterin von Haus 60
Der Sachverständige u. Mitarbeiter

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:500
- DWG mit Berechnung der Brutto-Grundflächen
- Mietverträge (zur Kontrolle)
- Boris-Richtwertauskunft
- Plan mit Maßen und Flächenangaben

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von

Durch den Mitarbeiter wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Anfertigung von unmaßstäblichen Zeichnungen des Aufmaßes für die Systemskizzen

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:

Rheinland-Pfalz

Kreis:

Bad Kreuznach

Ort und Einwohnerzahl:

Rehborn

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

nächstgelegene größere Städte:
Bad Kreuznach, Idar-Oberstein

Bundesstraßen:
B 41

Autobahnzufahrt:
Bad Kreuznach

Bahnhof:
Bad Kreuznach

Flughafen:
Frankfurt

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Ortskern

Art der Nutzungen in der Straße:

überwiegend wohnbauliche Nutzungen

Beeinträchtigungen: keine

Topografie: eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Bemerkungen:

kleines Grundstück mit anteilig großer überbauter Fläche und entsprechend wenig Garten- und Hoffläche

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Durchgangsstraße **L 234** mit regem Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut;
Gehwege beiderseitig vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

mehrseitige Grenzbebauung der Wohnhäuser

Die Grenzen des Grundstückes gegen die angrenzenden Flurstücke wurden im Zuge eines Flurbereinigungsverfahrens erstmals abgemarkt. Die Erhaltung der Abmarkung erscheint gewährleistet.

Hinweis: Die Beteiligten werden darauf hingewiesen, dass sich der genaue Grenzverlauf aus dem Liegenschaftskataster ergibt und im Zweifelsfalle nur durch eine zugelassene

	Katastervermessungsstelle bezeichnet werden könnte. Die in dem anliegenden Verfahren durchgeführte Besichtigung hat lediglich den Zweck, sich einen Überblick über den Umfang des Grundstückes zu verschaffen.
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. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

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:	Gemäß aktuellem Kartennachweis (maps-rlp) enthält das Baulastenverzeichnis keine Eintragungen.
Denkmalschutz besteht:	In der Liste der Kulturdenkmäler besteht für die Haustür des Wohnhauses Nr. 60 folgender Eintrag: Spätbarockes Oberlichtportal, bezeichnet 1780

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

Bei dieser Wertermittlung wird 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 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit zwei Gebäuden bebaut, die beide als Wohnhäuser genutzt werden.

Das Wohnhaus Nr. 60 ist komplett vermietet, beim Wohnhaus Nr. 62 ist nur das EG vermietet.

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

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung (außen und innen) sowie die Bauakten und sonstige Beschreibungen, sofern sie denn 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 Beschädigungen (Wandverkleidungen, Mobiliar, lagern-des Material, Gerümpel-Unrat-Müll usw.) nicht einsehbar sind, bleiben in diesem Gutachten unberücksichtigt. Eine energetische Einordnung des Gebäudes wird in erster Näherung durch die entsprechende Auswahl des Gebäudestandards vorgenommen. Im vorliegenden Falle ist eine zusätzliche Korrektur in Form eines Zu- oder Abschlages nicht erforderlich.

Der Schuldner/Eigentümer wurde schriftlich die Möglichkeit eröffnet, dem Sachverständigen den Zutritt zu den Innenräumen zu gewähren, um eine realistische Verkehrswertermittlung zu ermöglichen. Im vorliegenden Falle wurde dem Sachverständigen der Zutritt zu den Innenräumen von Gebäude HsNr. 62 wegen Abwesenheit nicht gewährt. Daher muss hingenommen werden, dass das Gutachten hinsichtlich des Innenausbaus und der Innenausstattung von Wohnhaus Nr. 62 auf Annahmen basiert und damit die Verkehrswertberechnung geschätzt und ein angemessener Sicherheitsabschlag in Ansatz gebracht wird. Umfang und Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) haben ggf. auch Einfluss auf die Verfahrenswahl.

Außerdem muss beim Haus Nr. 62 aufgrund der Angaben der Beteiligten unterstellt werden, dass die umfangreichen Renovierungsarbeiten (u.a. Heizung) nicht fertiggestellt wurden!

3.2 Wohnhaus 60 (altes Bauernhaus)

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	zweigeschossig; teilunterkellert (Gewölbekeller); nicht ausgebautes Dachgeschoss; zweiseitig angebaut
Baujahr:	1792 Angaben der Vorbesitzerin
Modernisierung:	Das Gebäude wurde ca.1980 saniert und tlw. modernisiert
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt vor; Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energiebedarfs ermittelt; Primärenergiebedarf: 406,7 kWh / (m ² * a); Endenergiebedarf: 193,4 kWh / (m ² * a)
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Außenansicht:	Straßenseite vorgehängte Fassade, Metallpaneele; Rückseite vorgehängte Fassade, Metall-u. Holzpaneele

Foto von der Außenansicht des
Hauses Nr. 60



3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

1 Kellerraum (Gewölbekeller)

Erdgeschoss:

Wohnzimmer, Küche, Waschküche mit Abstellraum.

Obergeschoss:

3 Zimmer, Bad

Dachgeschoss:

Lagerraum

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

Konstruktionsart:

Massivbau

Fundamente:

Streifenfundament, Beton, Bruchstein

Keller:

Bruchsteinmauerwerk

Umfassungswände:

Sandsteinmauerwerk

Geschossdecken:

Gewölbedecke Kellerdecke
Holzbalkendecken EG und OG

Treppen:

Kelleraußentreppe:

Beton mit Fliesen

Geschosstreppen:
Holzkonstruktion

Dach:

Dachkonstruktion:
Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz

Dachform:
Sattel- oder Giebeldach

Dacheindeckung:
Dachziegel (Ton);
Dachrinnen und Regenfallrohre aus PVC

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung; Zählerschrank, Kippsicherungen, FI - Schutzschalter
Heizung:	alte elektr. Nachtspeicherheizung
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	Durchlauferhitzer (Elektro), Boiler (Elektro)

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Wohnungen

Bodenbeläge:	PVC, Fliesen, Kleinparkett
Wandbekleidungen:	Putz, Anstrich, Tapeten (Raufasertapeten), Wandplatten
Deckenbekleidungen:	Raufasertapeten mit Anstrich; Holzpaneele
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; Rollläden aus Kunststoff; Fensterbänke außen aus Betonwerkstein
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür mit Lichtausschnitt <u>Zimmertüren:</u> glatte Türen, aus Holz; einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	gute Wasser- und Abwasserinstallation, unter Putz; <u>Bad:</u> Eingebaute Dusche, WC, Waschbecken
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden

Küchenausstattung:

nicht in der Wertermittlung enthalten

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:

Kelleraußentreppe

Besonnung und Belichtung:

zufriedenstellend bis ausreichend

Bauschäden und Baumängel:

keine wesentlichen erkennbar

Hinweis: Es besteht bei Gebäuden dieses Alters regelmäßig Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf.

wirtschaftliche Wertminderungen:

keine

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand ist alterstypisch.

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

3.3 Wohnhaus 62 (ehem. Scheune/Stall)

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohnhaus 62 (ehem. Scheune/Stall, Schweinestall); zweigeschossig; Keller nicht bekannt; nicht ausgebautes Dachgeschoss; zweiseitig angebaut; Garage im Gebäude
Baujahr:	1900 geschätzt, angenommene Baualtersstufe 1890-1920
Jahr des Umbaus:	Ab den 50er Jahren Umbau der Scheune zum Wohnhaus. Das Gebäude wurde 1968 vom zuständigen Vermessungs- und Katasteramt von der Nutzungsart Wirtschaftsgebäude in die Nutzungsart Wohngebäude geändert.
Modernisierung:	2023 Art Kernsanierung mit Neugestaltung im Innenbereich. Aufgrund der Angaben der Beteiligten muss unterstellt werden, dass die umfangreichen Renovierungsarbeiten (u.a. Heizung) nicht fertiggestellt wurden!
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen

Foto von der Außenansicht des
Hauses Nr. 62



3.3.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

nicht bekannt

3.3.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament, Beton
Keller:	nicht bekannt
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	nicht bekannt
Treppen:	<u>Geschosstreppen:</u> Holzkonstruktion
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel; Dachrinnen und Regenfallrohre aus PVC

3.3.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	nicht bekannt
Heizung:	Zentralheizung Flachheizkörper (ggf. nicht fertiggestellt) Nach Angaben der Beteiligten werden die Innenräume z.Z. über einen Einzelofen beheizt!
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	nicht bekannt

3.3.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.3.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Es konnte keine Innenbesichtigung durchgeführt werden.
Eine Ausstattungsbeschreibung kann nur eingeschränkt erfolgen, gemäß einigen Angaben der Nachbarin.

3.3.5.2 Wohnungen

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich
Wandbekleidungen:	Putz, Anstrich, Wandplatten

Deckenbekleidungen:	nicht bekannt
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung
Türen:	nicht bekannt
sanitäre Installation:	gute Wasser- und Abwasserinstallation, unter Putz; <u>Bad:</u> Ausstattung nicht bekannt
besondere Einrichtungen:	nicht bekannt
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten

3.3.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	nicht bekannt
Besonnung und Belichtung:	zufriedenstellend bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
Allgemeinbeurteilung:	Nach äußerem Anschein ist der bauliche Zustand in Ordnung. Allerdings muss beim Haus Nr. 62 aufgrund der Angaben der Beteiligten unterstellt werden, dass die umfangreichen Renovierungsarbeiten (u.a. Heizung) nicht fertiggestellt wurden. Dieser Umstand wird in einem erhöhten Risikoabschlag berücksichtigt.

3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung, Terrasse

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit zwei Wohnhäusern bebaute Grundstück in 55592 Rehborn, Hauptstraße 60-62 zum Wertermittlungsstichtag 14.05.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Rehborn	764	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Rehborn		60/2	227 m²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Auch wenn Mietverhältnisse vorliegen, es handelt sich **nicht** um ein typisches Ertragsobjekt. Deshalb wird entsprechend der besonderen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) der Verkehrswert nur mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** ermittelt. Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert und Marktsegment

G 

$\frac{1271}{3}$

1



6

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 Rehborn wurde dem Marktsegment 1 zugeordnet, also der untersten Stufe dieser Klassifizierung. In solch niedrigpreisigen Gebieten sind i.d.R. keine weiteren Anpassungen vorzunehmen (GAA Westeifel-Mosel). Der zum 01.01.2024 mit 35 €/m² veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten

Höhe auf Plausibilität überprüft und wird als Grundlage für die weiteren Berechnungen genommen.

Ermittlung des Bodenwerts	
vorläufiger beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m ²)	35,00 €/m ²
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien relativen Bodenwert	+ 0,00 €/m ²
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m²)	= 35,00 €/m²
Fläche (m ²)	× 227,00 m ²
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert	= 7.945,00 €
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	+ 0,00 €
beitragsfreier Bodenwert	= 7.945,00 € rd. 8.000,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 14.05.2025 insgesamt **8.000,00 €**.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wohnhaus 60 (altes Bauernhaus)	Wohnhaus 62 (ehem. Scheune/Stall)
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	727,00 €/m ² BGF	646,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	186,30 m ²	269,40 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	135.440,10 €	174.032,40 €
Baupreisindex (BPI) 14.05.2025 (2010 = 100)	x	187,2/100	187,2/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	253.543,87 €	325.788,65 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	253.543,87 €	325.788,65 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		12 Jahre	21 Jahre
• prozentual		85,00 %	73,75 %
• Faktor	x	0,15	0,2625
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	38.031,58 €	85.519,52 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	123.551,10 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+ 3.500,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	= 127.051,10 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 8.000,00 €
vorläufiger Sachwert	= 135.051,10 €
Sachwertfaktor	× 0,84
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	- 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 113.442,92 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

– 20.000,00 €

Sachwert

= 93.442,92 €

rd. 93.000,00 €

4.4.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von mir durchgeführt. Die BGF wurden aus den Grundflächen abgeleitet, wie sie sich aus dem Kartennachweis der amtlichen Liegenschaftskarte ermitteln lässt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.



Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten mit dem Basisjahr 2010 – NHK 2010). Diese sind mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Der Ansatz der NHK 2010 ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Wohnhaus 60 (altes Bauernhaus)

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %		1,0			

Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	23,0 %	60,5 %	16,5 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Wohnhaus 60 (altes Bauernhaus)

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	Reihenmittelhäuser
Gebäudetyp:	EG, OG, nicht unterkellert, nicht ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010	relativer Gebäudestandardanteil	relativer NHK 2010-Anteil

	[€/m ² BGF]	[%]	[€/m ² BGF]
1	545,00	23,0	125,35
2	605,00	60,5	366,03
3	695,00	16,5	114,68
4	840,00	0,0	0,00
5	1.050,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 606,06			
gewogener Standard = 2,0			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010

606,06 €/m² BGF

sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren

- Keller in Form eines Zuschlags

× 1,200

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 727,27 €/m² BGF

rd. 727,00 €/m² BGF

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Wohnhaus 62 (ehem. Scheune/Stall)

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion	11,0 %		0,5	0,5		
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,5	0,5		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	65,5 %	34,5 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen

Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Wohnhaus 62 (ehem. Scheune/Stall)

Nutzungsgruppe:

Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise:

Reihenmittelhäuser

Gebäudetyp:

EG, OG, nicht unterkellert, 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	545,00	0,0	0,00
2	605,00	65,5	396,28
3	695,00	34,5	239,78
4	840,00	0,0	0,00
5	1.050,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			636,06
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

= 636,06 €/m² BGF
rd. 646,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3

und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauszuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

In der Erhebungsmethodik der Landesgrundstücksmarktberichte der Bundesländer bleibt der Regionalfaktor gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV bleibt 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 erfasst und 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	3.500,00 €
Summe	3.500,00 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungssaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Wohnhaus 60 (altes Bauernhaus)

Das nach Angaben der Vorbesitzerin ca. 1792 errichtete Gebäude wurde mehrfach modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) 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 ($2025 - 1792 = 233$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 233 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren
- für das Gebäude ergibt sich gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 12 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1957.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Wohnhaus 62 (ehem. Scheune/Stall)

Das geschätzt in der Baualtersstufe 1890-1920 errichtete Gebäude wurde mehrfach umgebaut und modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen der letzten Modernisierungsphase 2022 zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 4 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

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

Ausgehend von den 4 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1900 = 125$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 125 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren
- für das Gebäude ergibt sich gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 21 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

Zur Systematik der ImmoWertV 2021 gehört für alle Wertermittlungsverfahren ein **spezieller**

Marktanpassungsfaktor. Im Sachwertverfahren heißt dieser **Sachwertfaktor**. Sachwertfaktoren werden von den Gutachterausschüssen aus im wesentlichen schadensfreien Objekten **ohne** Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale aus einer größeren Anzahl von Vergleichskauffällen abgeleitet, im vorliegenden Fall für Objekte mit nicht zeitgemäßem Gebäudestandard:.

Aus Anwendungsfunktion	0,88
Vermietet (teilweise)	- 0,04
Ergebnis	0,84

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Sonstige Zu- oder Abschläge werden im vorliegenden Fall nicht angesetzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen, und die noch nicht in den Wertermittlungsansätzen der Verfahren selbst Berücksichtigung fanden:

Baumängel, technische: Ungeeignete Baustoffe, mangelhafte Bauausführung bzw. fehlende Fertigstellung

Risikoabschlag wegen z. T. fehlender Innenbesichtigung

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Baumängel in Form von Nichtfertigstellung	-10.000,00 €
pauschale Schätzung	
Risikoabschlag	-18.532,67 €
prozentuale Schätzung: -15,00 % von 123.551,10 €	
Summe	-28.532,67 €

4.5 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **85.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit zwei Wohnhäusern bebaute Grundstück in 55592 Rehborn, Hauptstraße 60-62

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Rehborn	764	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Rehborn		60/2

wird zum Wertermittlungsstichtag 14.05.2025 mit rd.

85.000 €

in Worten: fünfundachtzigtausend 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 26. Mai 2025



(Liesenfeld, ÖbuvSV)

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

Interne Vermögensübersicht ohne Drittverwendung

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 Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Dezember 2023

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 3. Juli 2023

LBO:

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vom 7. Dez 2022

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. Nov 2023.

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 01. Jan 1900, i.d.F. vom 28. Dez. 2022

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

WoFIV:

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

GEG:

Gebäudeenergiegesetz i.d.F. der Bekanntmachung vom 19. Okt 2023, in Kraft getreten am 01.01.2024.

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)

Denkmalschutz

Denkmalschutzgesetz (DSchG) Vom 23. März 1978 GVBl. IS. 159 Gliederungs-Nr. 224-2

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
- [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] Battis / Krautzberger / Löhr; Baugesetzbuch: BauGB; Buch. Hardcover (Leinen); 15. Auflage. 2022
- [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

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 09.04.2025) erstellt.

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

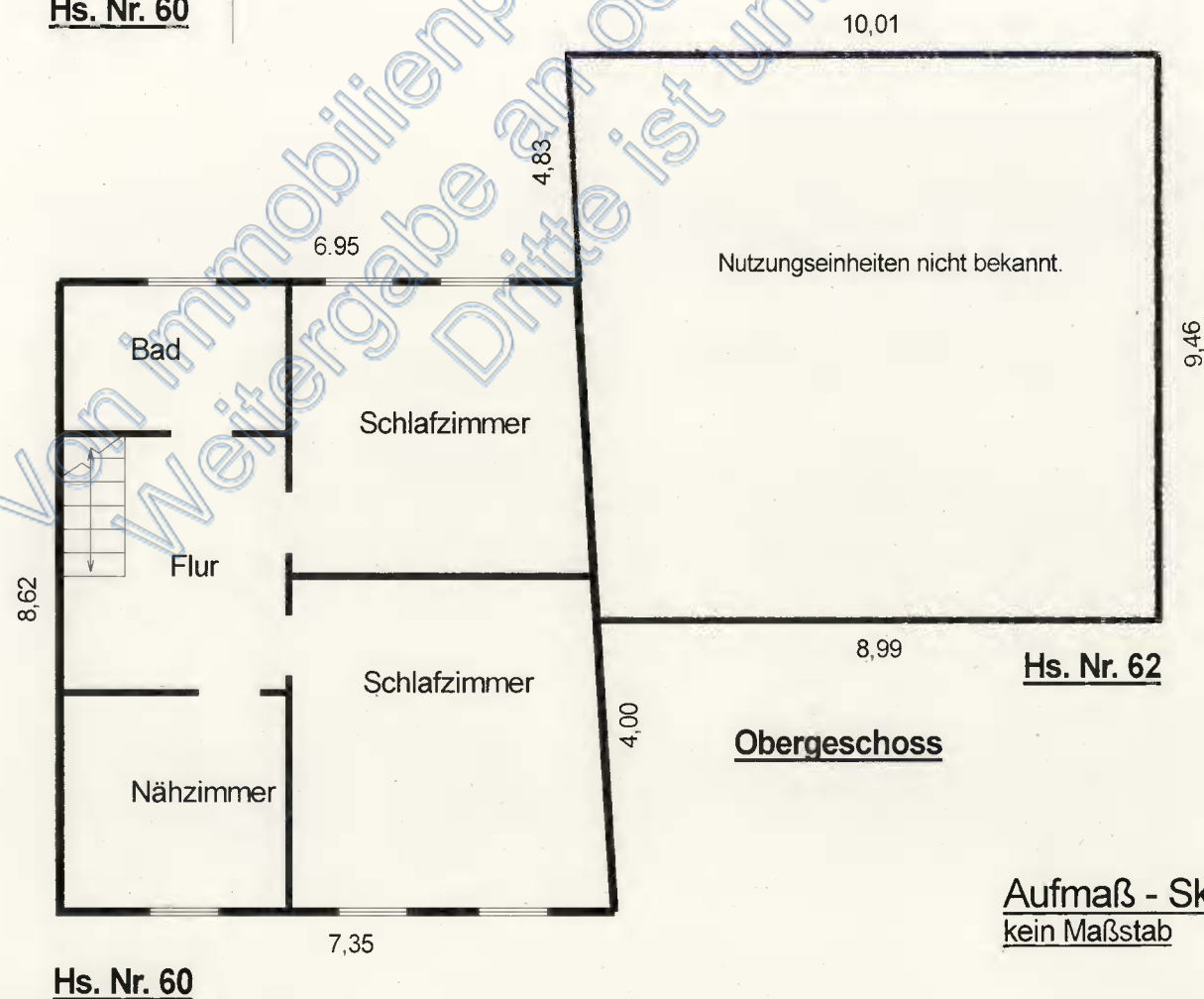
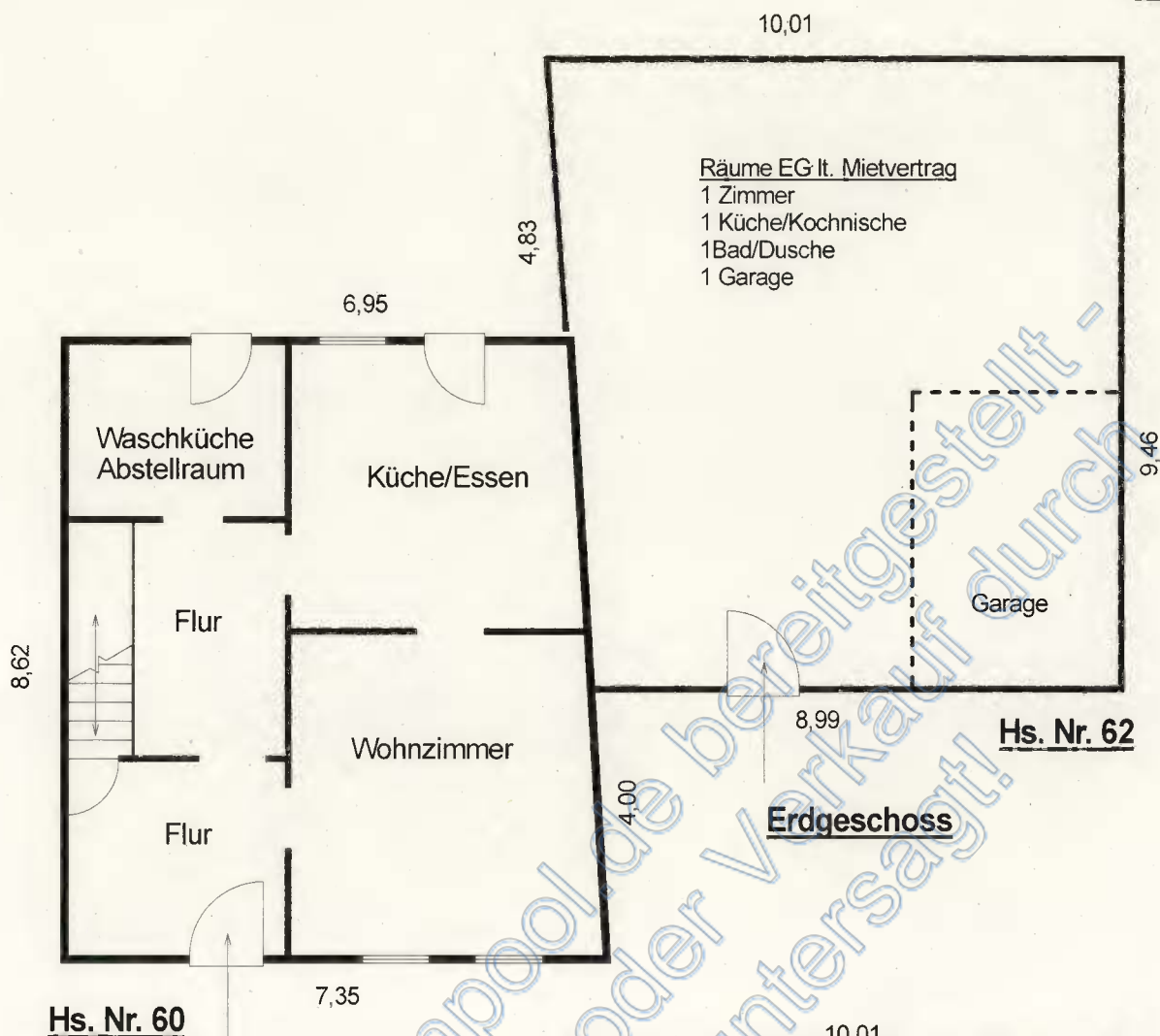
6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 500
- Anlage 2: Aufmaß – Skizzen (Grundrisse HsNr. 60)
- Anlage 3: Fotos

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



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



Aufmaß - Skizze
kein Maßstab

Fotodokumentation

Objekt: GU-25609

Hauptstraße 60-62
55592 Rehborn

Fotoseite 1 / 3



Foto1 Hs. Nr. 60 Straßenansicht
Hauseingang

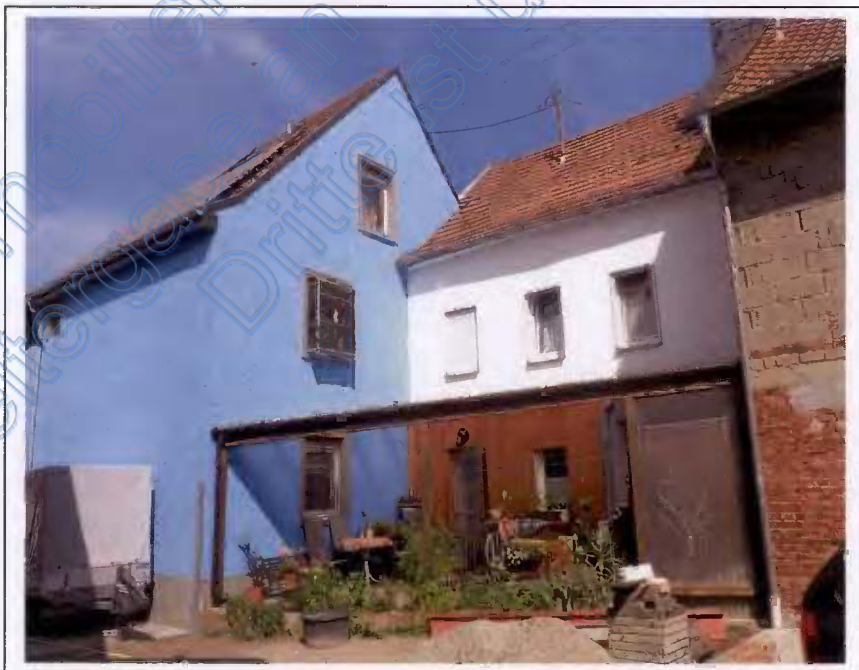


Foto2 Hs. Nr. 60 Rückansicht
und Terrasse

Fotodokumentation

Objekt: GU-25609

Hauptstraße 60-62
55592 Rehborn

Fotoseite 2 / 3



Foto 3	Hs. Nr. 60 Gewölbekeller
--------	--------------------------



Foto 4	Hs. Nr. 60 Kelleraußentreppe
--------	------------------------------

Fotodokumentation

Objekt: GU-25609

Hauptstraße 60-62
55592 Rehborn

Fotoseite 3 / 3



Foto 5 Hs. Nr. 62 Straßenansicht
Hauseingang



Foto 6 Hs. Nr. 62 Rückseite