kein Original Gutachten!

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

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

© Gutachter und Amtsgericht - alle Rechte vorbehalten | von Immobilienpool.de übertragen
Das Gutachten wird veröffentlicht im Auftrag und im Namen des Gläubigers/Amtsgerichts. Anfragen zu dem Objekt und Zwangsversteigerungsverfahren richten Sie bitte direkt an den zuständigen Gläubiger oder das Amtsgericht.

Dipl.-Ing. Hermann-Josef Liesenfeld

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

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

Datum: 17.02.2026
Az.: 26601
Az. des Gerichts: **36 K 72/25**

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Wohnhaus mit Anbau und Garage bebaute Grundstück
in 55569 Langenthal, Hollerweg 2

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

Der Verkehrswert wird zum Wertermittlungsstichtag 28.01.2026 mit rd.

164.000 €

geschätzt.

Ausfertigung Nr. 2
Dieses Gutachten besteht aus 29 Seiten zzgl. 3 Anlagen mit insgesamt 6 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
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
2	**Grund- und Bodenbeschreibung**	**6**
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	7
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	8
2.5.2	Bauordnungsrecht	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	8
2.6.1	Flächennutzungsplan	9
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	9
3	**Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**	**10**
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	10
3.2	Wohnhaus mit Anbau und Garage	10
3.2.1	Gebäudeübersicht	11
3.2.2	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	11
3.2.3	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	12
3.2.4	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	12
3.2.5	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	12
3.2.6	Raumausstattungen und Ausbauzustand	13
3.2.6.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	13
3.2.6.2	Wohnungen	13
3.2.7	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	13
3.3	Garage	13
3.4	Außenanlagen	14
4	**Ermittlung des Verkehrswerts**	**15**
4.1	Einstufung in Marktsegmente und Bodenrichtwertzonen	15
4.2	Grundstücksdaten	17
4.3	Verfahrenswahl mit Begründung	17
4.4	Bodenwertermittlung	17
4.5	Sachwertermittlung	18
4.5.1	Sachwertberechnung	18
4.5.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung	19

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

4.6 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 einem Wohnhaus mit Anbau und Garage
Objektadresse:	Hollerweg 2 55569 Langenthal
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Langenthal, Blatt 404, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Langenthal, Flur 4, Flurstück 25, Fläche 1523 m²

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

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Beschluss 36 K 72/25 des Amtsgerichts Bad Kreuznach vom 10.12.2025 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des Beschlagnahmeobjektes geschätzt werden.
Wertermittlungsstichtag:	28.01.2026 Tag der Ortsbesichtigung (Normalfall) Da zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung der Versteigerungstermin im Regelfall noch nicht bekannt ist, wird die Verkehrswertermittlung auf die allgemeinen Wertverhältnisse und den maßgeblichen Grundstücks- und Gebäudezustand zum Tag der Ortsbesichtigung abgestellt. Diese ist dann die Grundlage für die Verkehrswertfestsetzung durch das Versteigerungsgericht nach § 74a Abs. 5 ZVG.
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 28.01.2026 wurden die Parteien durch Einwurfeinschreiben fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Die Gebäude konnten in dem notwendigen Umfang besichtigt werden, da die Eingangstüren nicht verschlossen waren.
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Sachverständige und Mitarbeiter Hinweis: Von den Beteiligten war niemand anwesend.

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • unbeglaubigter Grundbuchauszug • Beschluss v. 10.12.2025 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Flurkartenauszug im Maßstab 1:500 • Auszug aus den Katasterunterlagen • Berechnung der Brutto-Grundfläche aus den Vermessungsrissen • Auszug aus der Karte der Marktsegmente • Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Durch die Hinzuziehung von Sachverständigen durch das Vollstreckungsgericht soll

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

Der Gutachter ist verpflichtet, alle den Grundstückswert beeinflussenden Umstände tatsächlicher und rechtlicher Art sorgfältig zu ermitteln und bei der Wertfestsetzung zu berücksichtigen.
Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass es sich bei den als zur Bewertungsgrundlage notwendigen baurechtlichen Einschätzungen um Rechtsfragen handelt, die vom Sachverständigen i.d.R. nicht abschließend beurteilt werden können. Bei einer abweichenden Beurteilung der Rechtsfragen ist deshalb auch eine Überprüfung und ggf. Modifizierung der Wertermittlung erforderlich.

Von immobilienpool.de erstellt - Weitergabe an oder Verwendung durch Dritte ist untersagt!

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Bad Kreuznach
Ort und Einwohnerzahl:	Langenthal (ca. 85 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	nächstgelegene größere Städte: Idar-Oberstein, Bad Kreuznach Landeshauptstadt: Mainz Bundesstraßen: B 41 (Nahe) Autobahnzufahrt: A 61 (Bad Kreuznach) Bahnhof: Monzingen Flughafen: Frankfurt-Hahn

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

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsrand; Geschäfte des täglichen Bedarfs: keine; Schulen und Ärzte: keine; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; einfache Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	von der Straße stark ansteigend

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

nutzbare Grundstücksgröße:
rd. 900,00 m²;

Bemerkungen:
starke Hanglage

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege keine vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung;

Abwasserbeseitigung:	Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung
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 Grundbuchauszug vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs keine wertbeeinflussende Eintragung.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten

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

2.5.2 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.
Baurechtswidrige Zustände liegen nach gutachterlicher Einschätzung nicht vor.

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.

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

2.6.1 Flächennutzungsplan

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W), Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. offene Bauweise II-geschossig

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

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Objekt steht derzeit leer.

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 vorgelegt wurden bzw. vorhanden waren.
Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Bauteilöffnungen werden grundsätzlich nicht vorgenommen!
Baumängel und -schäden wurden insoweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Schäden und/oder Mängel an verdeckt liegenden Bauteilen, oder an Bauteilen, die in Folge von Besichtigungsstörungen (Wandverkleidungen, Mobiliar, lagerndes Material, Gerümpel-Unrat-Müll usw.) nicht einsehbar sind, bleiben in diesem Gutachten unberücksichtigt.
Ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nicht.
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.

3.2 Wohnhaus mit Anbau und Garage

Luftbildansicht

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

3.2.1 Gebäudeübersicht

3.2.2 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	**Wohnhaus;** zweigeschossig; nicht unterkellert; nicht ausgebautes Dachgeschoss; freistehend; **Anbau;** nicht unterkellert nicht ausgebautes Dachgeschoss **Erweiterungsbau;** Eingeschossig
Baujahr:	Wohnhaus, Anbau und Erweiterungsbau: ca.1960 (Auszug aus den Vermessungsunterlagen)
Modernisierung:	Bei dem Gebäude erfolgten „regelmäßige Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“.
Energieeffizienz:	Auf eine abschließende Bestimmung der Energieeffizienzklasse wird aufgrund des Gebäudealters verzichtet.
Barrierefreiheit:	Die Zugänge zu den Gebäuden sind nicht barrierefrei.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen

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

3.2.3 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

siehe Systemskizzen (Anlage 2)

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament, Beton
Keller:	Keller nicht vorhanden!
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Trägerdecke aus Bims
Treppen:	Geschosstreppe: Stahlbeton mit Terrazzobelag; einfaches Eisengeländer Ausziehtreppe zum DG (Treppe ist defekt)
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür zum Anbau aus Aluminium, mit Lichtausschnitt Eingangstür zum Wohnhaus PVC mit Lichtausschnitt
Dach:	Dachkonstruktion: Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz Dachform: Sattel- oder Giebeldach Dacheindeckung: Dachziegel (Ton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; Dachraum begehbar (besitzt aber wenig Ausbaupotenzial); Dachflächen ungedämmt

3.2.5 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Baujahr 1990; Kunststofftanks im Gebäude, ohne Abmauerung und Isolierung
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	überwiegend zentral über Heizung

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

3.2.6 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.6.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind tlw. ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend zu einer Beschreibungseinheit mit der Bezeichnung Wohnungen zusammengefasst.

3.2.6.2 Wohnungen

Bodenbeläge:	Beton Estrich PVC, Fliesen
Wandbekleidungen:	Putz, Anstrich, Tapeten, Wandplatten
Deckenbekleidungen:	Deckenputz, Anstrich, Holz-Paneele, N+F Bretter
Fenster:	Wohnhaus, Fenster aus Kunststoff mit Doppelglas Anbau, Fenster aus Holz mit Einfachglas
Türen:	Zimmertüren: Türen, aus Holz; einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	Bad 1: EG eingebaute Wanne, WC, Waschbecken Bad 2: OG eingebaute Dusche, WC, Waschbecken
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten

3.2.7 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Wohnhaus: Eingangstreppe Anbau: Eingangstreppe mit Überdachung Seitlicher Erweiterungsbau als Bauteil: Massivbauweise, eingeschossig, Kleintierstall als Holzkonstruktion auf dem Dach
besondere Einrichtungen:	Festbrennstoffofen
Besonnung und Belichtung:	ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	Feuchtigkeitsschäden; Putzschäden
wirtschaftliche Wertminderungen:	Geringfügig wegen unwirtschaftlichem Grundriss und Höhenversatz der Geschossebenen
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist auf das Gebäudealter bezogen normal. Es besteht ein Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf.

3.3 Garage

Garage mit Aufbau (Wintergarten als Holzkonstruktion);
Baujahr: 1960;
Bauart: massiv;
Dachform: Flachdach;
Dach aus: Beton mit Plattenbelag;

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

Tor: Stahltor;
Boden: Beton;
Fenster: keine vorhanden;
Ausstattungsmerkmale: keine;
Besonderheiten: keine

3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung, Terrasse, Stützmauer, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Mauer, Zaun)

Garten in Hanglage

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

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Einstufung in Marktsegmente und Bodenrichtwertzonen

Der Makro-Standort wird durch die Marktsegmente abgebildet

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

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

Der Obere Gutachterausschuss sah sich bereits im Landesgrundstücksmarktbericht 2021 dazu veranlasst, Medianpreise zusammen mit weiteren flächendeckend vorliegenden Informationen wie Bodenrichtwertniveaus und Mieten zu nutzen, um die allgemeinen Wertverhältnisse für den Teilmarkt der wohn- baulich genutzten Grundstücke der rheinland-pfälzischen Gemarkungen zu clustern. Es wurden Bereiche gebildet, die nicht aus einer zusammenhängenden Fläche bestehen und als Marktsegmente bezeichnet werden. Eine Aktualisierung hat mit dem Landesgrundstücksmarktbericht 2023 stattgefunden.

Dem Ort **Langenthal** wird das Marktsegment 1 zugeordnet.

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

Der Mikro-Standort wird durch die zugehörige Bodenrichtwertzone abgebildet

Die Mikrolage bezeichnet die nähere Umgebung einer Immobilie.

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

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

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

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für die Gemarkung ABC

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

4.2 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus mit Anbau und Garage bebaute Grundstück in 55569 Langenthal, Hollerweg 2 zum Wertermittlungsstichtag 28.01.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch		Blatt		lfd. Nr.	
Langenthal		404		1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Kataster-Fläche	anteilig	zu bewertende Fläche
Langenthal	4	25	1.523 m²		900 m²

4.3 Verfahrenswahl mit Begründung

Der entscheidende Faktor für die Auswahl eines Verfahrens ist die Verfügbarkeit und die Qualität der erforderlichen Daten. Im vorliegenden Fall liegen Vergleichskaufpreise in einer ausreichenden Anzahl nicht vor. Daher ist da Bewertungsobjekt (eigengenutztes Einfamilienhaus im dörflichen/ländlichen Umfeld) mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind. Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt. Wesentliche Einflussgröße beim Verfahren ist das Gebäudealter.

Ggf. wird zusätzlich eine **Ertragswertberechnung** durchgeführt, aber nur dann, wenn die besonderen Umstände dies zulassen.

4.4 Bodenwertermittlung

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

Im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2021 wurden erstmalig Datenableitungen für die Teilmärkte der wohnbaulichen Nutzung auf der Basis von sogenannten Marktsegmenten veröffentlicht. Hierfür wurden die Gemarkungen in Rheinland-Pfalz nach einem einheitlichen Maßstab in 6 Marktsegmente eingeteilt. Der Bereich **Langenthal** wurde dem Marktsegment **1** zugeordnet, also der untersten Stufe. Der zum 01.01.2024 mit **45 €/m²** veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft. Eine Anpassung wegen Größenunterschied und Topographie (Steillage) ist erforderlich.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **45,00 €/m²** zum **Stichtag.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	700 m²
Hanglage	=	Geringe Hanglage

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	28.01.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Zu bewertender Anteil an der Gesamtfläche	=	900 m²
Hanglage	=	Starke Hanglage bis Steillage

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

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 28.01.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**= 45,00 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag		28.01.2026	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 45,00 €/m²	
Fläche (m²)	700	900	× 0,900	- 10%
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Hanglage	hängig	Steillage	× 0,900	- 10%
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			**= 36,45 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	**= 36,45 €/m²**	
Fläche	× 900 m²	
beitragsfreier Bodenwert	= 32.805,00 € rd. **32.800,00 €**	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 28.01.2026 insgesamt **32.800,00 €**.

4.5 Sachwertermittlung

4.5.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wohnhaus mit Anbau und Anbauerweiterung	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	714,00 €/m² BGF	pauschale Wertschätzung
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF)	x	438,60 m²	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	31.500,00 €	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	344.660,40 €	
Baupreisindex (BPI) 28.01.2026 (2010 = 100)	x	190,6/100	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	656.922,72 €	
Regionalfaktor	x	1,000	
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	656.922,72 €	
Alterswertminderung • Modell		linear	

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

• Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND)		80 Jahre 25 Jahre	
• prozentual		68,75 %	
• Faktor	x	0,3125	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	205.288,35 €	10.000,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		**215.288,35 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	**10.764,42 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	**226.052,77 €**
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**32.800,00 €**
vorläufiger Sachwert	=	**258.852,77 €**
Sachwertfaktor	×	**0,84**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	**217.436,33 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**53.822,09 €**
Sachwert	=	**163.614,24 €**
	rd.	**164.000,00 €**

4.5.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis BGF

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von mir durchgeführt durch eigene Berechnungen nach Angaben aus Vermessungsrissen bzw. der digitalen Liegenschaftskarte. Die Kostenkennwerte beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist (bezogen auf die jeweilige

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

Gebäudeart) die Summe der Grundflächen aller marktüblich wirtschaftlich nutzbaren Grundrissebenen eines Bauwerks. Bei der Anwendung der NHK sind nur die "überdeckten und allseitig in voller Höhe umschlossenen Bereiche" sowie die "überdeckten und nicht allseitig in voller Höhe umschlossenen Bereiche" zu berücksichtigen. Die Bereichsanordnung erfolgt in Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02. Die Berechnungen sind lediglich als Grundlage dieser Wertermittlung zu verstehen.

Herstellungskosten

Die Ermittlung der Herstellungskosten erfolgt im NHK-Modell 2010.

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

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Wohnhaus mit Anbau und Garage

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 %		0,5	0,5		
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	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 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	62,5 %	37,5 %	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)
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

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 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Wohnhaus mit Anbau

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1

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

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	620,00	0,0	0,00
2	690,00	62,5	431,25
3	790,00	37,5	296,25
4	955,00	0,0	0,00
5	1.190,00	0,0	0,00
	gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 727,50 gewogener Standard = 2,4		

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

NHK 2010 für den Gebäudeteil 1 = 727,50 €/m² BGF
rd. 728,00 €/m² BGF

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise: freistehend
Gebäudeart: EG, nicht unterkellert, nicht ausgebautes DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	585,00	0,0	0,00
2	650,00	62,5	406,25

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

3	745,00	37,5	279,38
4	900,00	0,0	0,00
5	1.125,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 685,63 gewogener Standard = 2,4			

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

NHK 2010 für den Gebäudeteil 2 = 685,63 €/m² BGF
rd. 686,00 €/m² BGF

Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

Gebäudeteil	NHK 2010 [€/m² BGF]	Anteil am Gesamtgebäude BGF [m²]	[%]	NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
Gebäudeteil 1	728,00	293,60	66,94	487,32
Gebäudeteil 2	686,00	145,00	33,06	226,79
gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =				**714,00**

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Gebäude: Wohnhaus mit Anbau und Erweiterungsbau

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Terrassenüberdachung	500,00 €
Eingangstreppe zum Wohnhaus	2.000,00 €
Eingangstreppe mit Überdachung zur Gaststube	3.500,00 €
Erweiterungsbau, eingeschossig, Kleintierstall als Holzkonstruktion auf dem Dach	25.000,00 €
Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung)	
Festbrennstoffofen	500,00 €
Summe	31.500,00 €

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Baupreisindices liegen vor als Einzelwerte für den konventionellen Neubau, den Fertighausbau, den Neubau

Von Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an Dritte zum Verkauf durch Dritte ist untersagt!

im Tiefbaubereich und die Instandhaltung von Mehrfamilienhäusern. Mit der Verwendung des Baupreisindex wird auch eine ggf. erfolgte Umsatzsteueränderung berücksichtigt. Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin 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)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (215.288,35 €)	10.764,42 €
Summe	10.764,42 €

Gesamtnutzungsdauer

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

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 Instandhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen, wird das in der Anlage 2 der ImmoWertA beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Wohnhaus mit Anbau

Das gemäß dem Auszug aus den Vermessungsunterlagen ca. 1960 errichtete Gebäude wurde geringfügig modernisiert.

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

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

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

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Jahr	Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen		
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	0,0		
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,5	0,0		
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	0,0		
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	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	0,5	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 „regelmäßige Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1960 = 66 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 66 Jahre =) 14 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 25 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1971.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

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

Im vorliegenden Verfahren wurde für das Bewertungsobjekt ein gewogener Standard = 2,4 ermittelt. Damit erfolgt die Einstufung knapp über Grenze zur Kategorie "Ein- und Zweifamilienhausgrundstück mit nicht zeitgemäßem Gebäudestandard", aber noch nicht voll in der Kategorie "Ein- und Zweifamilienhausgrundstück mit zeitgemäßem Gebäudestandard". Der Grundstücksmarkt zeigt, dass es auch einen Käuferkreis für solche Objekte mit nicht mehr zeitgemäßem, aber bewohnbarem Gebäudestandard gibt und dieser Käuferkreis diese Objekte auch in diesem Zustand belässt. Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Sachwertfaktor K wurde auf der Grundlage der im **LGMB 2025** veröffentlichten besonderen Anwendungsfunktionen errechnet als Mittel aus beiden Kategorien.

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

Ermittlung des Sachwertfaktors

			Gewichtung
EFH mit zeitgemäßem Gebäudestandard	=	0,879	2
EFH mit nicht zeitgemäßem Gebäudestandard	=	0,773	1
ermittelter Sachwertfaktor per Gewichtung	=	**0,84**	

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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, wirtschaftliche: Geringfügig wegen unwirtschaftlichem Grundriss und Höhenversatz der Geschossebenen

Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf: Heizung überaltert, Putz verwittert, Badeeinrichtung überaltert usw.

Über die Kostenkennwerte in Verbindung mit der Alterswertminderung (Restnutzungsdauer) und der Marktanpassung wird ein (baujahrs-/alters) typischer Zustand berücksichtigt, der im Regelfalle nicht schadensfrei ist. Ein Abschlag ist also nur bei untypischem Unterhaltungszustand und nur bei überdurchschnittlichen Baumängeln und Bauschäden sachgerecht. Folgerichtig ist bei überdurchschnittlichem Zustand ein Zuschlag erforderlich. Daher reicht in vielen Fällen und insbesondere bei älteren Gebäuden eine prozentuale Einordnung der Wertminderung des standardbezogenen alterswertgeminderten Gebäudesachwertes anhand des ermittelten Unterhaltungsstaus und der ermittelten Bauschäden aus, um den unbedingt nötigen Renovierungsbedarf zu ermittelt:

Unterhaltungsstau	Renovierungsbedarf	In Prozent	Ansatz	Unterhaltungszustand
geringer bis mittlerer	geringer bis mittlerer	5 – 15%	15%	befriedigend

Im vorliegenden Falle wurde ein prozentualer Abschlag von 15% in Ansatz gebracht.

Zusammenstellung: Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Wirtschaftliche Wertminderung wegen unwirtschaftlichem Grundriss und Höhenversatz der Geschossebenen * prozentuale Schätzung: 10,00 % von 215.288,35 €	-21.528,83 €
Unterhaltungsstau und Modernisierungsbedarf * prozentuale Schätzung: -15,00 % von 215.288,35 €	-32.293,25 €
Summe	-53.822,09 €

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

4.6 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. **164.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohnhaus mit Anbau und Garage bebaute Grundstück in 55569 Langenthal, Hollerweg 2

Grundbuch	**Blatt**	**lfd. Nr.**
Langenthal	404	1
Gemarkung	**Flur**	**Flurstück**
Langenthal	4	25

wird zum Wertermittlungsstichtag 28.01.2026 mit rd.

164.000 €

in Worten: einhundertvierundsechzigtausend 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 17. Februar 2026

(Liesenfeld, ÖbuvSV)

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

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:
Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. Oktober 20251

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 i.d.F. vom 1.11.2025

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Dez 2025

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

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

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

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

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

[1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2019

[2] Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz LGMB 2025 (Stand ab 01.01.2025)

[3] © GeoBasis-DE/L VermGeoRP KB 215 / 2026

[4] Fischer * Biederbeck, Bewertung im ländlichen Raum, Reguvis – Bundesanzeigerverlag

[5] Drießen, Sebastian: Die Bedeutung der Modellkonformität nach ImmoWertV/ImmoWertA, Immobilien und Bewerten 4/2023

[6] Wameling, Ruzyzka-Schwob: Einfluss der Energieeffizienz auf den Verkehrswert von Immobilien; Na-VKV 2 und 3 / 2010 ff.

[7] Immobilienbewertung in der Zwangsversteigerung, Schriftenreihe Band 22, IfS Institut für Sachverständigenwesen, 1. Aufl. 2011

[8] Kröll-Hausmann-Rolf, Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage 2015, Werner-

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

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 20.12.2025) 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 ca. 1 : 1000

Anlage 2: Systemskizzen

Anlage 3: Fotodokumentation

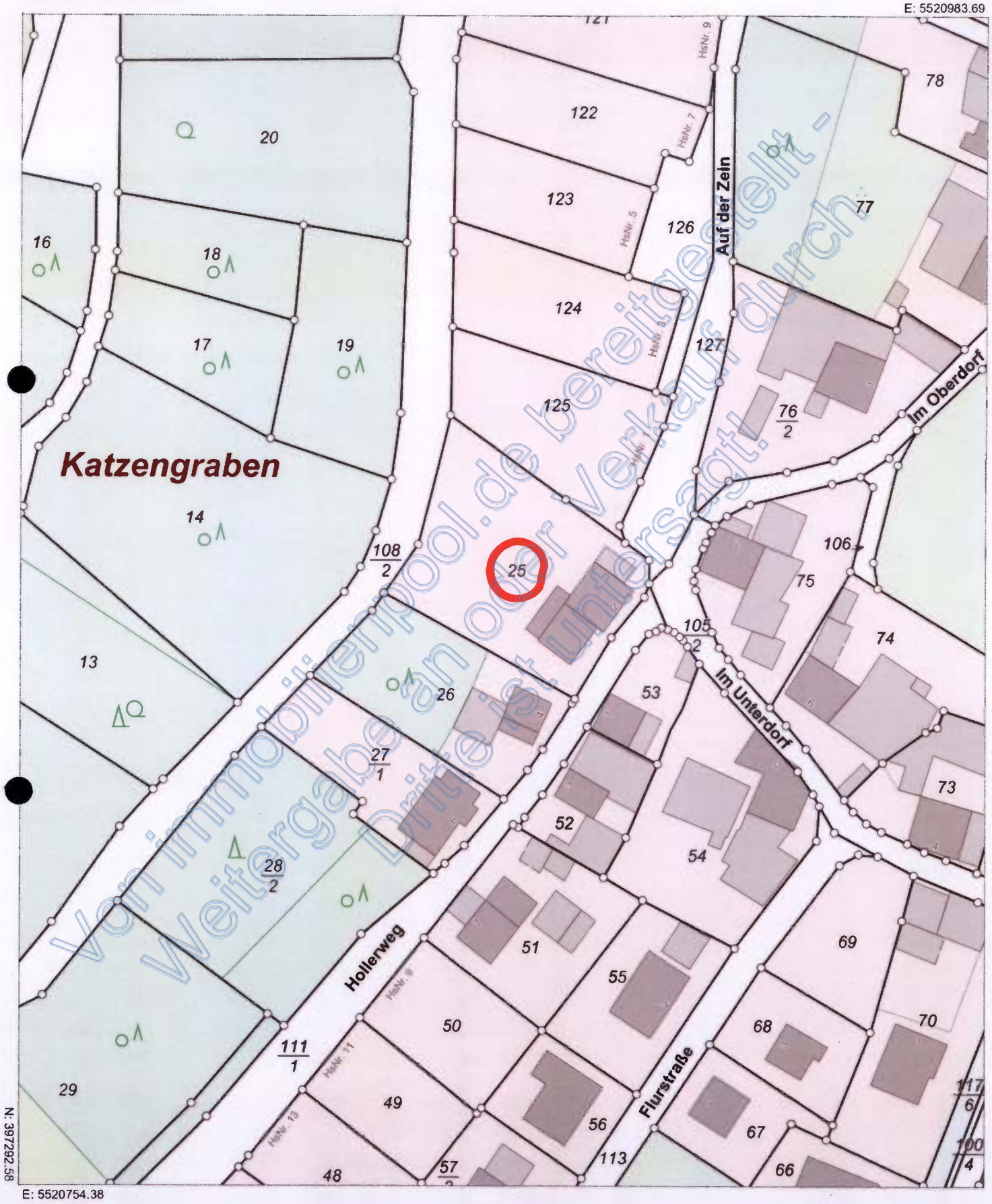
Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Anlage: 1

maps.rlp.de

Benutzertext: Langenthal, Hollerweg 2

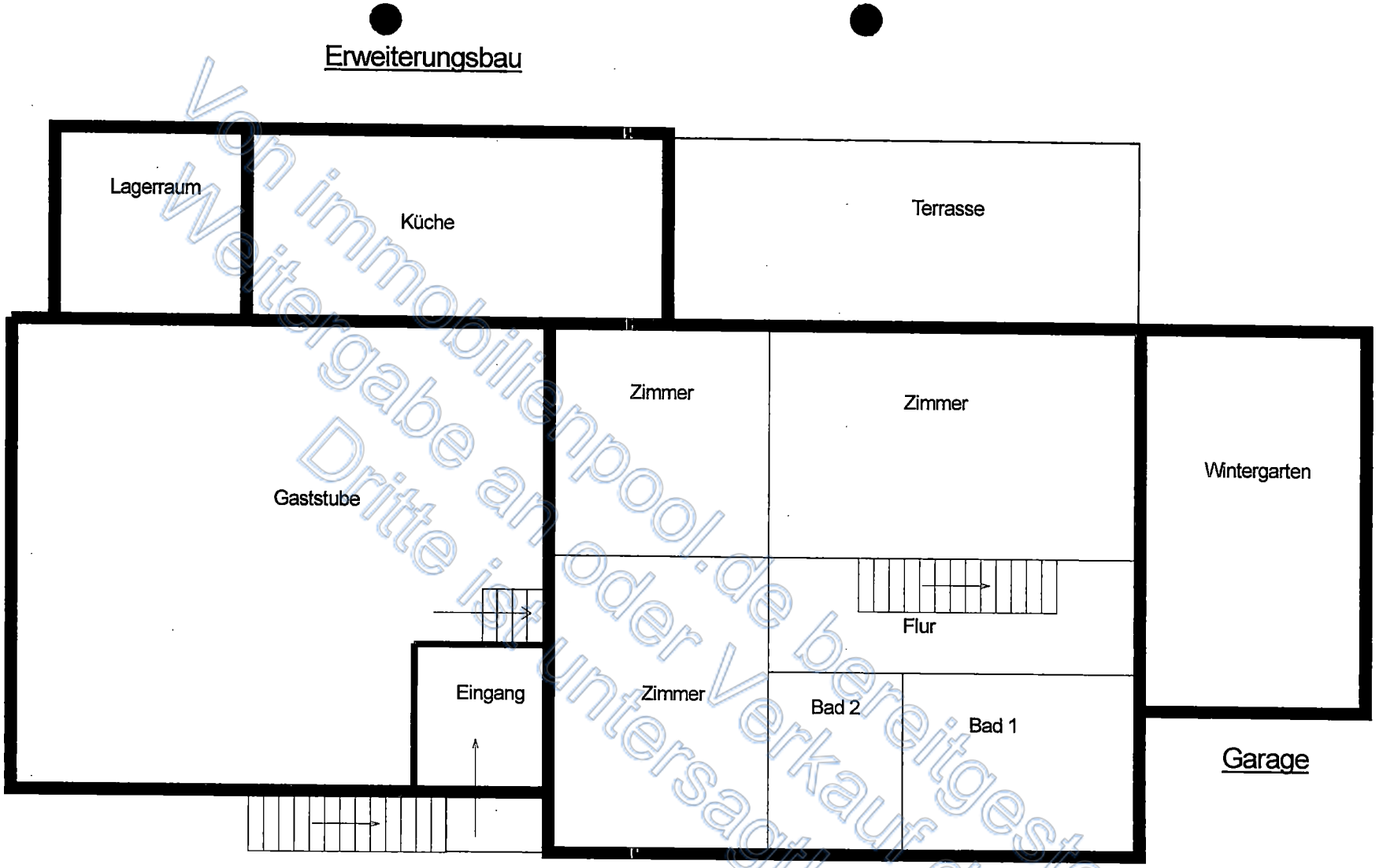
Ausdruck von 18.02.2026



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

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 40m

©GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2026, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de
Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz, Von-Kuhl-Straße 49, 56070 Koblenz

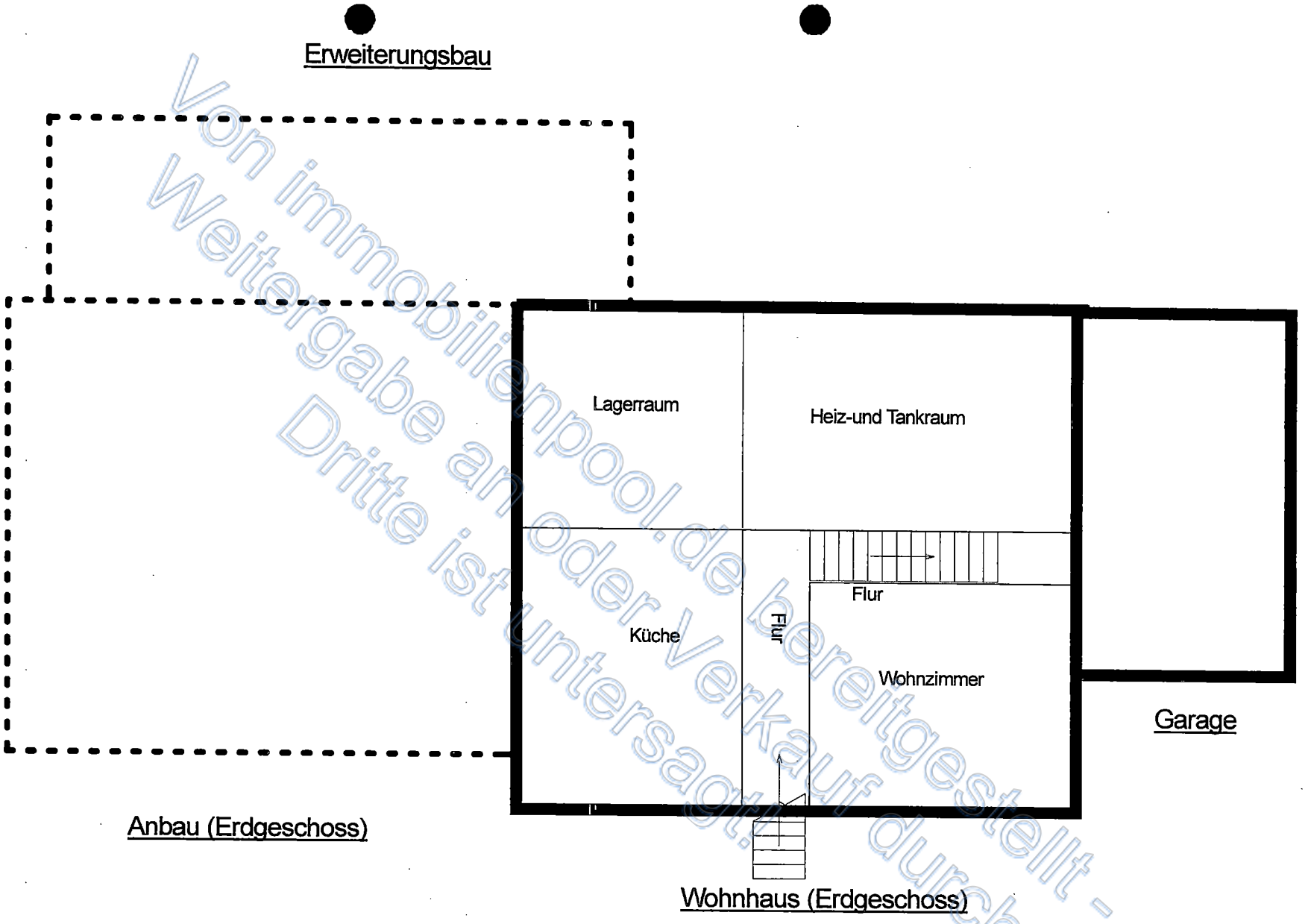


Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Systemskizze

M. ca. 1:100

Anlage 2a



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

Systemskizze

M. ca. 1:100

Anlage: 2b

Anlage 3

Fotodokumentation

Objekt;GU-26601

Hollerweg 2
55569 Langenthal

Fotoseite 1 / 3

Foto 1	Straßenansicht (SO-Ansicht) Wohnhaus mit Anbau

Foto 2	Giebelansicht mit Garage und Wintergarten (NO-Ansicht)

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

Fotodokumentation

Objekt;GU-26601

Hollerweg 2
55569 Langenthal

Fotoseite 2 / 3

Foto 3	Gebäuderückseite (NW- Ansicht) Erweiterungsbau und Terrasse

Foto 4	Gebäuderückansicht (NW-Ansicht) Wohnhaus und Garage mit Wintergarten

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

Fotodokumentation

Objekt;GU-26601

Hollerweg 2
55569 Langenthal

Fotoseite 3 / 3

Foto 5	Garten in Hanglage (NW-Seite)

Foto 6	Garten in Hanglage (NW-Seite)

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