

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 MICHAEL BARZ

Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Zentrale:

Friedrichstraße 8, 55543 Bad Kreuznach

Tel. 0671 / 6 14 34

Fax: 0671 / 7 40 16

Internet: www.gutachter.net

E-Mail: info@gutachter.net

Inhaber:

Michael Barz

öffentlich bestellt und vereidigt durch die IHK zu Koblenz

HypZert S – Immobiliengutachter

HypZert für Standardobjekte nach DIN EN ISO/IEC 17024

Chartered Member (MRICS)

Recognised European Valuer (REV)

Ehrenamtliches Mitglied im

Gutachterausschuss

"Rheinessen-Nahe" des Landes- und

Vermessungsamtes Rheinland-Pfalz



RICS



HypZert
Gutachterfirmen

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

für das mit einem

Einfamilienhaus und Nebengebäude

bebaute Grundstück

in 55411 Bingen-Büdesheim, Karlstraße 7



Az. 20250178

Az. AG: 42 K 33/25

Zentrale:

Friedrichstraße 8, 55543 Bad Kreuznach
Tel. 0671 / 6 14 34
Fax: 0671 / 7 40 16

Internet: www.gutachter.net
E-Mail: info@gutachter.net

Inhaber:

Michael Barz

öffentlich bestellt und vereidigt durch die IHK zu Koblenz
HypZert S – Immobiliengutachter
HypZert für Standardobjekte nach DIN EN ISO/IEC 17024
Chartered Member (MRICS)
Recognised European Valuer (REV)

Ehrenamtliches Mitglied im
Gutachterausschuss
"Rheinhausen-Nahe" des Landes- und
Vermessungsamtes Rheinland-Pfalz



RICS



Vorbestellungen
HypZert
Gutachterkassen

Datum: 13.03.2026
Az.: 20250178
Az.-AG: 42 K-33/25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem **Einfamilienhaus und Nebengebäude**
bebaute Grundstück
in 55411 Bingen-Büdesheim, Karlstraße 7



Grundbuch Bingen-Büdesheim
Gemarkung Bingen-Büdesheim

Blatt 3711
Flur 14

lfd. Nr. 1
Flurstück 343

**Der Verkehrswert des Grundstücks - ohne Berücksichtigung der Belastungen
im Grundbuch, Abt. II - wurde zum Stichtag 27.02.2026 geschätzt mit **72.000,00 €.****

Nachrichtlich und in Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt gemäß Grundbuch, Abt. II als Wertbeeinflussung:

- lfd.-Nr. 3 – Erbanteil.....	500,00 €
- lfd.-Nr. 4 – Erbanteil.....	500,00 €

Ausfertigung Nr.

1

2

3

4

5

6

7

Die Gutachten 1 – 7 bestehen jeweils aus insgesamt 45 Seiten inkl. Fotos. Eine Ausfertigung ist für meine Unterlagen.
Dieses Dokument enthält 52.140 Zeichen + Kopfzeilen + Zeichen aus Anlagen inkl. Grafiken = gesamt 76.040 Zeichen

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
2	Grund- und Bodenbeschreibung	4
2.1	Lage.....	4
2.1.1	Großräumige Lage	4
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.2	Gestalt und Form.....	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	6
2.4	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	7
2.5.1	Baulasten.....	7
2.5.2	Bauplanungsrecht	7
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	8
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	8
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	8
3.2	Einfamilienhaus	9
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	9
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	10
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	10
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	11
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	11
3.2.5.1	EG bis DG	11
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	15
3.3	Nebengebäude.....	15
3.4	Außenanlagen	16
4	Ermittlung des Verkehrswerts	17
4.1	Grundstücksdaten	17
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	18
4.3	Bodenwertermittlung	21
4.4	Sachwertermittlung.....	23
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	23
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	24
4.4.3	Sachwertberechnung	26
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	27
4.4.5	Plausibilisierung / Berechnung - lt. „Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2019“ ..	33
4.5	Verkehrswert	34
5	Urheberschutz und Haftung, Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software, Anlagen	35
5.1	Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung.....	35
5.2	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	36
5.3	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	37
5.4	Verwendete fachspezifische Software	37
5.5	Verzeichnis der Anlagen	37

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäude
Objektadresse:	Karlstraße 7 55411 Bingen-Büdesheim
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Bingen-Büdesheim, Blatt 3711, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Bingen-Büdesheim, Flur 14, Flurstück 343, Fläche 135 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Bingen vom 08.12.2025, soll durch schriftliches Gutachten Beweis über den Verkehrswert erhoben werden.
Wertermittlungstichtag:	27.02.2026
Tag der Ortsbesichtigung:	27.02.2026
Umfang der Besichtigung etc.:	Das Objekt wurde von innen und außen besichtigt.
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Antragstellerin mit Ehemann, die Antragsgegnerin und der Sachverständige Herr Michael Barz
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 15.12.2025 • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 15.12.2025 • Auszug aus der Bodenrichtwertkarte • Auszug aus dem Baulastenverzeichnis • Auszug aus dem Bebauungsplan • Auskunft über Erschließungskosten • Auszug aus der Bauakte
Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von	Durch den Mitarbeiter wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt: • Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern • Beschaffung der erforderlichen Unterlagen

Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

Bemerkungen:

Zubehör im Sinne der §§ 97, 98 BGB war nicht vorhanden.
Das Objekt ist leerstehend.

Die baulichen Anlagen waren am Ortstermin nicht geräumt.
Wände und Fußböden der Geschosse und des Dachraumes konnten dementsprechend vom Sachverständigen nicht vollständig in Augenschein genommen werden.

In diesen Bereichen können Mängel & Schäden nicht ausgeschlossen werden. Hinweise auf mögliche weitere Mängel sind nicht bekannt.

Der Sachverständige geht in diesen verstellten Bereichen davon aus, dass keine weiteren Mängel & Schäden vorhanden sind.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:

Rheinland-Pfalz

Kreis:

Kreis Mainz-Bingen, Stadt Bingen

Ort und Einwohnerzahl:

Stadt Bingen am Rhein (ca. 27.000 Einwohner);
Stadtteil Büdesheim (ca. 7.700 Einwohner)

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

nächstgelegene größere Städte:
Ingelheim, Bad Kreuznach

Landeshauptstadt:
Mainz

Bundesstraßen:
B 9, L 419 und L 414

Autobahnzufahrt:
zur A 60 über die Anschlussstelle Bingen-Ost und
zur A 61 über die Anschlussstelle Bingen-Mitte

Bahnhof:
Bingen Stadt und Bingen-Bingerbrück Hbf

Flughafen:
Hahn und Frankfurt

Entfernung nach Bad Kreuznach:
ca. 18 km

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Ortskern (Stadtteil);
Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung;
öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung;
einfache Wohnlage;

Schulen:

Kindergarten und Schulen im Stadtteil,
weitere Schulen in Bingen (Stadt)

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

überwiegend wohnbauliche Nutzungen

Beeinträchtigungen:

Immissionen

Bei der Ortsbegehung wurden keine Immissionen festgestellt.

Altlasten

Altlasten sind Altablagerungen und Altstandorte, sofern von ihnen Gefährdung für die Umwelt, insbesondere die menschliche Gesundheit ausgehen oder zu erwarten sind. Auch Neulasten sind bei der Verkehrswertermittlung zu berücksichtigen. Es handelt sich dabei um die nach Inkrafttreten des AbfG (1.6.1972) abgelagerten Abfälle, sie stehen unter den Regelungen des LabfG, soweit es sich um Abfälle i. S. dieses Rechts handelt (Schink in DVBl. 1986, 161, Kothe in ZRP 1987, 399).

Alt- und Neulasten sind nach Aussage der am Ortstermin teilnehmenden Person nicht bekannt. Da außerdem auf Grund der optischen Feststellungen in der Örtlichkeit kein hinreichender Verdacht auf Altablagerungen gegeben ist, erfolgte keine Bodenuntersuchung und es wird von „alt- und neulastfreiem Zustand“ ausgegangen.

Topografie:

eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront: ca. 9 m;

mittlere Tiefe: ca. 15 m;

Grundstücksgröße:

insgesamt 135,00 m²;

Bemerkungen:

fast rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohn- / Anliegerstraße
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	zweiseitige Grenzbebauung (Haupthaus)
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 15.12.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Bingen-Büdesheim, Blatt 3711, folgende <u>wertbeeinflussende</u> Eintragung. - lfd.-Nr. 3 – Erbanteil betreffend pauschal 500,00 € - lfd.-Nr. 4 – Erbanteil betreffend pauschal 500,00 € -s. Anlage-
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nach Befragung im Orts-termin nicht bekannt. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 17.12.2025 vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

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

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

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

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

lt. Stadtwerke Bingen vom 09.03.2026

Die Stadt Bingen erhebt jedoch seit dem 01.01.2023 einen wiederkehrenden Beitrag für den Ausbau von Verkehrsanlagen. Somit besteht auch für diese Liegenschaft grundsätzlich eine Beitragspflicht, wenn in der Abrechnungseinheit "Bingen-Büdesheim" ein Ausbau von Verkehrsanlagen erfolgt.

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich / tel. eingeholt.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem **Wohnhaus (Vorderhaus) und Nebengebäuden** bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Objekt ist leerstehend.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

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. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit 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. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Insbesondere wurde nicht geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

Das Objekt steht, nach Aussage der am Ortstermin teilnehmenden Personen, rund ein Jahr leer und war während der Winterperiode nicht beheizt, es ist wirtschaftlich überaltert.

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Fotodokumentation:



Gebäudeart:

Einfamilienhaus (Vorderhaus);

teilw. unterkellert (Kriechkeller);
ein- bis zweigeschossig;

Das Dachgeschoss ist teilweise für Wohnzwecke ausgebaut.

Baujahr:

1932

Energieeffizienz:

Energieausweis liegt nicht vor

Außenansicht:

insgesamt verputzt und gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Kriechkeller

Erdgeschoss:

2 Zimmer, Küche, Bad

Ober- bzw. Dachgeschoss:

2 Zimmer, Bad

Zwischenbau EG:

als Verbindung zum Hinterhaus mit eingehaustem Treppenhaus und div. Räumen

Obergeschoss Hinterhaus:

Terrasse (über Zwischenbau) als Zugang zu Zimmer und WC

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

Konstruktionsart:

Massivbau

Fundamente:

teilw. Mauerwerk bzw. Boden wie gewachsen

Keller:

Mauerwerk

Umfassungs- u. Innenwände:

überw. Mauerwerk

Geschossdecken:

überw. Holzbalken

Treppen:

Kellertreppe:

Holzstiege

Geschosstreppe (Zwischenbau):

Holzkonstruktion, ohne Geländer

Hauseingangsbereich:

Eingangstür aus Holz mit Lichtausschnitt -schadhaft- und kleinem Vordach

Dach:

Dachkonstruktion:

Holzdach ohne Aufbauten

Dachform:

Sattel- oder Giebeldach

Dacheindeckung:

Dachziegel (Ton);

Zugang zum Spitzboden – über Dachluke -nicht zugängig-

Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung
Heizung:	Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Gas); Gastherme im DG; Heizkörper mit Thermostatventilen
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 EG bis DG

Fotodokumentation:









Bodenbeläge etc.:

Bodenbeläge – Fliesen, Laminat, Parkett / Holzdielen,
Wände / Decken – tapeziert bzw. tapeziert und gestrichen,
teilw. Holzdecke,
Wände teilw. deckenhoch gefliest,

EG – teilw. Holz- bzw. Kunststofffenster mit Isoverglasung
Holzklappläden,
Glasbausteinfenster,

im OG – keine Rollläden etc. vorhanden

einfache Türen

sanitäre Installation:

einfache Wasser- und Abwasserinstallation

Bad / WC – überaltert
Bad nicht fertiggestellt

Küchenausstattung:

nicht in der Wertermittlung enthalten

Grundrissgestaltung:

unwirtschaftlich

wirtschaftliche Wertminderungen:

keine

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist schlecht. Das Objekt ist wirtschaftlich überaltert.

3.3 Nebengebäude

Fotodokumentation:



Zwischenbau (Treppenhaus eingehaust)

Zugang zum jeweiligen Obergeschoss von Wohnhaus (Vorderhaus) und Hinterhaus.

3.4 Außenanlagen

Fotodokumentation:



Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz,
Innenhof / Einfriedung

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

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem **Einfamilienhaus und Nebengebäude** bebaute Grundstück in 55411 Bingen-Büdesheim, Karlstraße 7 zum Wertermittlungstichtag 27.02.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Bingen-Büdesheim	3711	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Bingen-Büdesheim	14	343	135 m ²

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

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV) 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.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

Da es sich um ein „wirtschaftlich überaltertes Objekt“ handelt, wird eine Erhebung des „Landesgrundstücksmarktberichts Rheinland-Pfalz 2019“ für „Problemimmobilien“ zur Plausibilität in Ansatz gebracht.

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

Auszug aus dem Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2019

Landesgrundstücksmarktbericht 2019

stücksfläche) gezahlt. Des Weiteren gilt der Grundsatz: Je größer das Grundstück, umso kleiner ist der Bodenwertfaktor (Kaufpreis/Bodenwert).

Die abgeleiteten Bodenwertfaktoren für bebaute Grundstücke mit abbruchreifen Ein- und Zweifamilienhäusern für den Bereich Westpfalz sind in der folgenden Tabelle 6.11-3 aufgeführt, welche auch im Kapitel 11, Abschnitt 11.8.4 abgedruckt ist.

Fläche (€/m ²)	Faktor	Fläche (€/m ²)	Faktor	Fläche (€/m ²)	Faktor
100	1,04	400	0,92	700	0,80
150	1,02	450	0,90	750	0,78
200	1,00	500	0,88	800	0,76
250	0,98	550	0,86	850	0,74
300	0,96	600	0,84	900	0,72
350	0,94	650	0,82	950	0,70

Tab. 6.11-3: Vergleichswertfaktoren (Kaufpreis/Bodenwert) für Liquidationsobjekte (bebaute Einfamilienhausgrundstücke (Bodenrichtwertniveau von 15,- €/m² bis 135,- €/m² im Mittel 55,- €/m²))

Die demografische Entwicklung bewirkt seit einigen Jahren eine stetige Zunahme der hier abgehandelten Immobilien, weil die Anzahl der Verkäufe nicht ausreicht, den Überhang abzubauen. Von daher ist nicht auszuschließen, dass die Verkehrswerte solcher Immobilien einem schnellen Wandel unterliegen und weiter sinken. Dem könnte dadurch Rechnung getragen werden, dass Auswertungen in schnellerer Folge durchgeführt werden. Dies scheitert aber an der geringen Nachfrage und der damit verbundenen geringen Anzahl an Kauffällen. Von daher sind die hier veröffentlichten Grundsätze vor jeder Anwendung auf dem Grundstücksmarkt auf Plausibilität zu überprüfen.

6.11.4 Maximal- und Durchschnittswerte von „Vergleichsfaktoren“ für Problemimmobilien (Leerstandsimmobilien)¹⁵⁵

Im Landesgrundstücksmarktbericht 2015 [35] sind Kaufpreise der wenigen Leerstandsimmobilien, die veröffentlicht wurden, ausgewertet worden. Im Unterschied zu den im Vorabschnitt untersuchten Immobilien handelt es sich zwar um Grundstücke mit alter Bausubstanz, die Immobilien sind aber aus technischer Sicht nicht zwingend „freizulegen“. Diese Immobilien finden sich nur in ländlichen Bereichen mit geringer Nachfrage.

Diese Kaufpreise wurden wie folgt ausgewertet.

- Zum einen wurden zur Ermittlung der Vergleichsfaktoren aus den Kaufpreisen die Gebäudeanteile durch Abzug des jeweiligen Bodenwerts („würde-wenn-Wert“) gebildet und auf die entsprechende Wohnfläche bezogen. Damit sollte eruiert werden, ob und in welcher Höhe (maximal, durchschnittlich) der Grundstücksmarkt dem Gebäude noch einen eigenständigen Wert beimisst.
- Zum anderen wurden die Kaufpreise auf den absoluten Bodenwert („würde-wenn-Wert“) bezogen, da offensichtlich wurde, dass zumindest zum Teil die Kaufpreisfindung für Objekte mit noch positivem Gebäudewertanteil auf ein Vielfaches des Bodenwerts abstellt.

¹⁵⁵ von Ziegler als „Schrott-Problemimmobilien“ bezeichnet (vgl. Ziegler [50], S. 222)

6 Erforderliche Daten

Grundstücksbeschreibung der Problemimmobilien:

- kleine Grundstücke, dicht bebaut, meist keine Garage oder Parkmöglichkeit auf dem Grundstück, fehlende Freiflächen
- hohe Immissionsbelastung, vor allem durch direkte Lage an der Hauptverkehrsachse der Gemeinde oder durch sonstige Störquellen aus dem Umfeld (u. a. Gewerbebetriebe)
- (sehr) schlechter Bauzustand

Ergebnisse der Auswertung

Vergleichsfaktoren für Problemimmobilien¹⁵⁶

Vergleichsfaktoren des obersten Grenzbereichs (besserer Gebäudezustand)

- Gebäudefaktor: maximal 300 €/m² Wohnfläche (zzgl. Bodenwertanteil)
- Grundstücksfaktor: maximal doppelter Bodenwert

Durchschnittliche Vergleichsfaktoren (durchschnittlicher Gebäudezustand)

- Gebäudefaktor: im Durchschnitt 100 €/m² Wohnfläche (zzgl. Bodenwertanteil)
- Grundstücksfaktor: im Durchschnitt das 1,5-fache des Bodenwerts

Hinweise

Es werden nur wenige der Problemimmobilien veräußert. Überwiegend finden solche Objekte seit Jahren keinen Käufer. Es ist aufgrund dieser äußerst geringen Nachfrage möglich, dass die Preisfindung der Problemimmobilien durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse i. S. d. § 7 ImmoWertV [7] beeinflusst wurde (z. B. Zukäufe durch Nachbarn), so dass die oben abgeleiteten Vergleichsfaktoren lediglich die obere Grenze bilden. Allerdings ist es aufgrund der geringen Nachfrage unwahrscheinlich, dass der „fiktive“ gewöhnliche Geschäftsverkehr sich stark von den – zumindest zum Teil – unter ungewöhnlichen und persönlichen Umständen zustande gekommenen Kaufpreisen unterscheidet.

6.11.5 Wertrelevante Einflüsse der Lage in einem Überschwemmungsgebiet

In einem Gastbeitrag von Dr.-Ing. Sebastian Kropp wurde im Kapitel 8 des Landesgrundstücksmarktberichts 2017 [48] dargelegt, dass die Lage einer Immobilie in einem ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet einen wertrelevanten Faktor darstellt, der im Rahmen der Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB [6] zu berücksichtigen ist.

Als Überschwemmungsgebiete werden durch Rechtsverordnung generell solche Gebiete festgesetzt, in denen ein Hochwasserereignis im statistischen Mittel einmal in 100 Jahren zu erwarten ist. In ihnen gelten besondere Schutzvorschriften und die Ausweisung von Baugebieten ist nur in Ausnahmefällen und unter besonderen Auflagen, z. B. bezüglich einer hochwasserangepassten Bauweise, möglich.

Eine Immobilie in einem ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet unterliegt einer Vielzahl möglicher Einschränkungen und Mehrbelastungen (vgl. Tab. 6.11-4), was eine Wertminderung des Verkehrswerts grundsätzlich rechtfertigt.

¹⁵⁶ Die Immobilien sind aus rein technischer Sicht noch instandsetzungsfähig.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (mittlere Lage) **265,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	III
Bauweise	=	geschlossen
Grundstücksfläche (f)	=	500 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	27.02.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	I-II
Grundstücksfläche (f)	=	135 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 27.02.2026 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)	=	265,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	27.02.2026	× 1,050	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	Mittlere Lage	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)		× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			= 278,25 €/m²	
Fläche (m²)	500	135	× 1,050	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Vollgeschosse	III	I-II	× 1,000	
Bauweise	geschlossen		× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 292,16 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	292,16 €/m²	
Fläche	×	135 m²	
beitragsfreier Bodenwert	=	39.441,60 € <u>rd. 39.400,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 27.02.2026 insgesamt **39.400,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag erfolgt unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten Bodenpreisentwicklung.

E2

Grundsätzlich gilt: Je kleiner eine Grundstücksfläche ist, umso geringer ist der absolute Bodenwert. Damit steigt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen höheren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV).

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte von **besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. 1.1. Abs. 3 ImmoWertV)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Restnutzungsdauer (§ 4 i.V.m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. 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 Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ § 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	822,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	154,00 m²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	126.588,00 €
Baupreisindex (BPI) 27.02.2026 (2010 = 100)	x	189,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	240.010,85 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	240.010,85 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		5 Jahre
• prozentual		93,75 %
• Faktor	x	0,0625
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	15.000,68 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	14.400,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	29.400,68 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		29.400,68 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	3.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	32.400,68 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	39.400,00 €
vorläufiger Sachwert	=	71.800,68 €
Sachwertfaktor	x	1,00
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	71.800,68 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Sachwert	=	71.800,68 €
	rd.	71.800,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen - BGF) wurde aus den vorliegenden Unterlagen entnommen bzw. durch Online-Messung ergänzt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17); bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
 - Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;
- bei der WF z. B.
- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,5	0,5			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		0,5	0,5		
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 %	11,5 %	83,0 %	5,5 %	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)
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
Deckenkonstruktion und Treppen	
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
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 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: Doppel- und Reihenendhäuser
 Gebäudetyp: EG, nicht unterkellert, 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	740,00	11,5	85,10
2	825,00	83,0	684,75
3	945,00	5,5	51,98
4	1.140,00	0,0	0,00
5	1.425,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = gewogener Standard = 2,0			821,83

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 821,83 €/m² BGF
rd. 822,00 €/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. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Zwischenbau und Hinterhaus rd. 80 m² BGF x 180,00 €/m²	14.400,00 €
Summe	14.400,00 €

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 Wertermittlungstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungstichtag 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.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Hausanschlüsse von Strom, Wasser, Kanal, Gas	2.500,00 €
Innenhof / Einfriedung	500,00 €
Summe	3.000,00 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 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.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das 1932 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2026 - 1932 = 94$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 94 \text{ Jahre} = 0$ Jahre)
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht wesentlich modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 5 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1951.

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

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

Begründung, warum die Marktanpassung immer erforderlich ist:

Das Sachwertverfahren nach den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 führt zunächst (nur) zu einem Rechenergebnis.

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

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels Marktanpassungsfaktor, der empirisch aus Kaufpreisen abgeleitet wurde.

Der Marktanpassungsfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird gegliedert nach Objektarten (er ist z.B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), Regionen (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) durch Gegenbewertungen von verkauften Grundstücken abgeleitet.

Wenngleich der Marktanpassungsfaktor in der WertV nicht explizit genannt ist, sind nach der Rechtsprechung des BGH im Gutachten "Ausführungen zur konkreten Marktsituation erforderlich, weil nach § 7 Abs. 1 Satz 2 WertV die Lage auf dem Grundstücksmarkt zu berücksichtigen ist" (vgl. BGH-Urteil vom 12.01.2001 - V ZR 420/99;).

Für „wirtschaftlich überalterte Objekte“ so genannte „Problemimmobilien“ werden explizit keine Sachwertfaktoren durch den Gutachterausschuss abgeleitet. Nach sachverständiger Einschätzung wird ein Faktor von 1,00 angesetzt.

Massen und Flächen

Die Brutto-Grundfläche (BGF), sowie die Berechnung der Wohn- und Nutzfläche wurden teilw. den vorliegenden Unterlagen entnommen bzw. durch Onlinemessung/Geodaten ergänzt.

Für die Massenermittlung im Wohnungsbau ist die DIN 277 Juni 1987 gültig, für Flächen die DIN 283 in Verbindung mit der WoFIV vom 25.11.2003 und unter Berücksichtigung des BGH-Urteils vom 23.05.2007 - Az. VIII ZR 231/06, für Gewerbeflächen die GIF in Verbindung mit DIN 277 Juni 1987. Die Berechnungen weichen teilweise von den jeweiligen Vorschriften ab und sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise ggf. nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

Auf Grund der wirtschaftlichen Überalterung und der hierdurch geringen Restnutzungsdauer werden keine Kosten für Modernisierung, Bauschäden etc. in Ansatz gebracht. Dieser Zustand ist bereits berücksichtigt bzw. in der Plausibilisierung enthalten.

Von immobilien.de
Weitergabe an Dritte ist untersagt

4.4.5 Plausibilisierung / Berechnung - lt. „Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2019“

6 Erforderliche Daten

Grundstücksbeschreibung der Problemimmobilien:

- kleine Grundstücke, dicht bebaut, meist keine Garage oder Parkmöglichkeit auf dem Grundstück, fehlende Freiflächen
- hohe Immissionsbelastung, vor allem durch direkte Lage an der Hauptverkehrsachse der Gemeinde oder durch sonstige Störquellen aus dem Umfeld (u. a. Gewerbebetriebe)
- (sehr) schlechter Bauzustand

Ergebnisse der Auswertung

Vergleichsfaktoren für Problemimmobilien¹⁵⁶

Vergleichsfaktoren des obersten Grenzbereichs (besserer Gebäudezustand)

- Gebädefaktor: maximal 300 €/m² Wohnfläche (zzgl. Bodenwertanteil)
- Grundstücksfaktor: maximal doppelter Bodenwert

Durchschnittliche Vergleichsfaktoren (durchschnittlicher Gebäudezustand)

- Gebädefaktor: im Durchschnitt 100 €/m² Wohnfläche (zzgl. Bodenwertanteil)
- Grundstücksfaktor: im Durchschnitt das 1,5-fache des Bodenwerts:

Hinweise

Es werden nur wenige der Problemimmobilien veräußert. Überwiegend finden solche Objekte seit Jahren keinen Käufer. Es ist aufgrund dieser äußerst geringen Nachfrage möglich, dass die Preisfindung der Problemimmobilien durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse i. S. d. § 7 ImmoWertV [7] beeinflusst wurde (z. B. Zukäufe durch Nachbarn), so dass die oben abgeleiteten Vergleichsfaktoren lediglich die obere Grenze bilden. Allerdings ist es aufgrund der geringen Nachfrage unwahrscheinlich, dass der „fiktive“ gewöhnliche Geschäftsverkehr sich stark von den – zumindest zum Teil – unter ungewöhnlichen und persönlichen Umständen zustande gekommenen Kaufpreisen unterscheidet.

Bei einem wie im Landesgrundstücksmarktbericht angegebenen und durch den Gutachterausschuss bestätigten Ansatz von durchschn. 100,00 €/m² Wohnfläche (hier 150,00 €/m² Wohnfläche) Basisjahr 2019, zzgl. Bodenwert ergibt sich folgende Berechnung:

$$150,00 \text{ €} \div \text{Indexstand } 127,4 \text{ (Basis 2019)} \times \text{Indexstand } 189,6 \text{ (Wertermittlungstichtag 2026)} \\ = \text{rd. } 223,00 \text{ €/m}^2.$$

Für den Bereich **Zwischenbau / Hinterhaus** wird auf Grund der differenzierten Bauarten, Nebenflächen etc. ein Pauschalansatz auf Basis der Brutto-Grundfläche (BGF) mit 150,00 €/m² berücksichtigt.

Berechnung I - Gebädefaktor

Einfamilienhaus

ca. 83,00 m² Wohnfläche $\times$ 223,00 €/m² = 18.509,00 €

zzgl. Zwischenbau / Hinterhaus
rd. 80,00 m² Brutto-Grundfläche (BGF) $\times$ 180,00 €/m² = 14.400,00 €

zzgl. Bodenwert = 39.400,00 €

= Vergleichswert samt Bebauung 72.309,00 €

Somit wird der vorgenannte Sachwert bestätigt.

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. **71.800,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert - ohne Berücksichtigung der Belastungen im Grundbuch, Abt. II** - für das mit einem **Einfamilienhaus mit Nebengebäude** bebaute Grundstück in 55411 Bingen-Büdesheim, Karlstraße 7

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Bingen-Büdesheim	3711	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Bingen-Büdesheim	14	343

wird zum Wertermittlungsstichtag 27.02.2026 mit

72.000,00 €

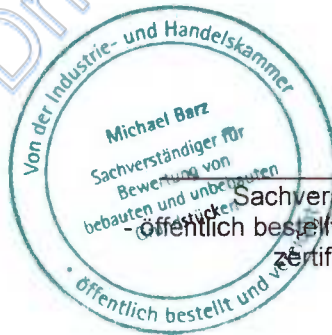
geschätzt.

Nachrichtlich und in Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt gemäß Grundbuch, Abt. II als Wertbeeinflussung:

- lfd.-Nr. 3 – Erbanteil.....	500,00 €
- lfd.-Nr. 4 – Erbanteil.....	500,00 €

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

Bad Kreuznach, den 13.03.2026



Sachverständiger - **Michael Barz MRICS**

- öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger und
Zertifiziert nach ISO/IEC 17024 -

5 Urheberschutz und Haftung, Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software, Anlagen

5.1 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 100.000,00 EUR begrenzt.

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.

5.2 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFlV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

DIN 283:

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

II. BV:

Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

5.3 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- [3] Kleiber – Verkehrswertermittlung von Grundstücken
- [4] BKI – Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern
BAUKOSTEN Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung
- [5] Kröll - Hausmann –Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken
- [6] Bundesanzeiger-Verlage: Schwirley/Dickersbach – Die Bewertung von Wohnraummieten
- [7] Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2019

5.4 Verwendete fachspezifische Software

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

5.5 Verzeichnis der Anlagen

- | | |
|--|-------------|
| • Auszug aus der Flurkarte | Seite 2 |
| • Umgebungskarte | Seite 3 |
| • Auszug aus der Bodenrichtwertkarte | Seite 4 |
| • Berechnung der Brutto-Grundflächen (BGF) / Online-Messung und der Wohnfläche | Seite 5 – 6 |
| • Auszug aus dem Grundbuch, Abt. II | Seite 7 |
| • Planunterlagen | Seite 8 |

Anlagen zum Gutachten

Nr. 20250178 vom 13.03.2026

Karlstraße 7

55411 Bingen-Büdesheim

Unser AZ.: 20250178

Az. AG: 42 K 33/25

Insgesamt 8 Seiten

(950 Zeichen + Kopfzeilen und Grafiken = gesamt 20.570 Zeichen)

Auszug aus der Flurkarte

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

Umgebungskarte

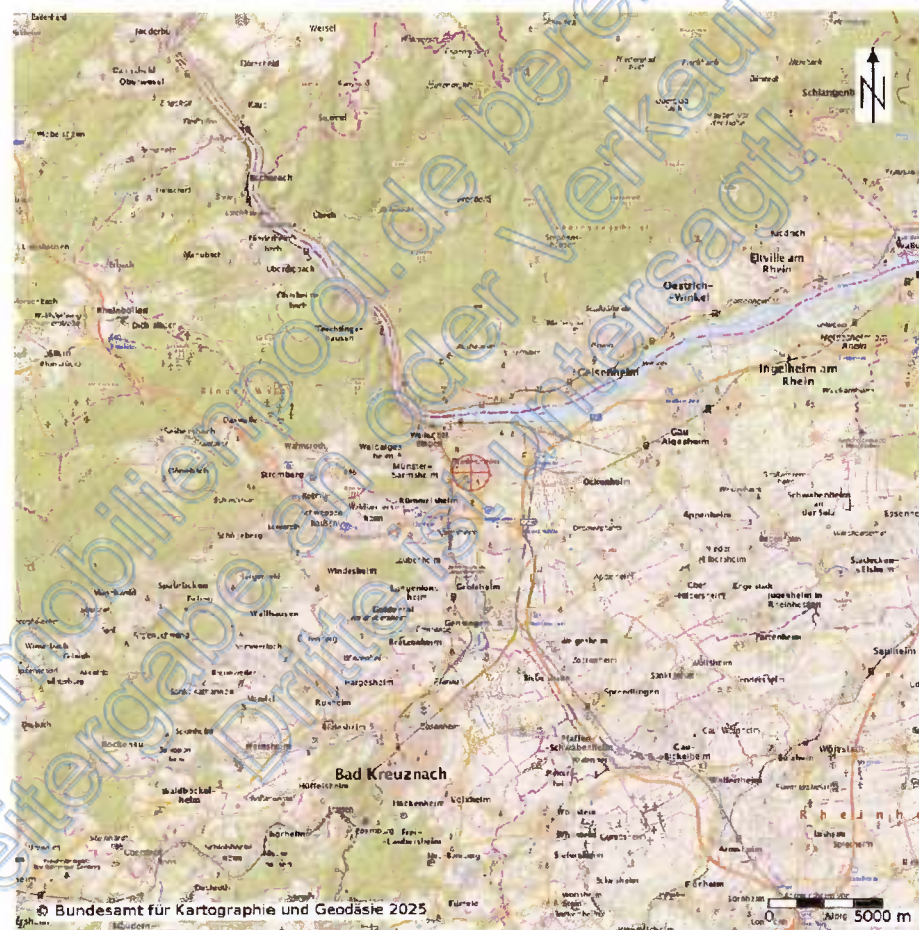
SPRENGNETTER

Übersichtskarte

Angaben zum Bewertungsobjekt:

Postleitzahl: 55411
Ort: Bingen
Straße: Karlstraße
Hausnummer: 7

-kein Maßstab!



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

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

Berechnung der Brutto-Grundflächen (BGF) / Online-Messung und der Wohnfläche

Wohnhaus (Vorderhaus)

	<u>BGF</u>		<u>Wohnflächenberechnung aus der BGF</u>
Kellergeschoss (Kriechkeller)	10,00 m ²		--
Erdgeschoss	61,00 m ²	x 80 % =	48,80 m ²
Obergeschoss	61,00 m ²	x 80 % x 70 %	34,16 m ²
Dachgeschoss	22,00 m ²		--
	154,00 m ²		82,96 m ²
rd.	154,00 m ²		rd. 83,00 m ²

Berechnung der Brutto-Grundflächen (BGF) / Online-Messung

Zwischenbau und Hinterhaus

Zwischenbau

BGF-Zusammenstellung von Zwischenbau und Hinterhaus

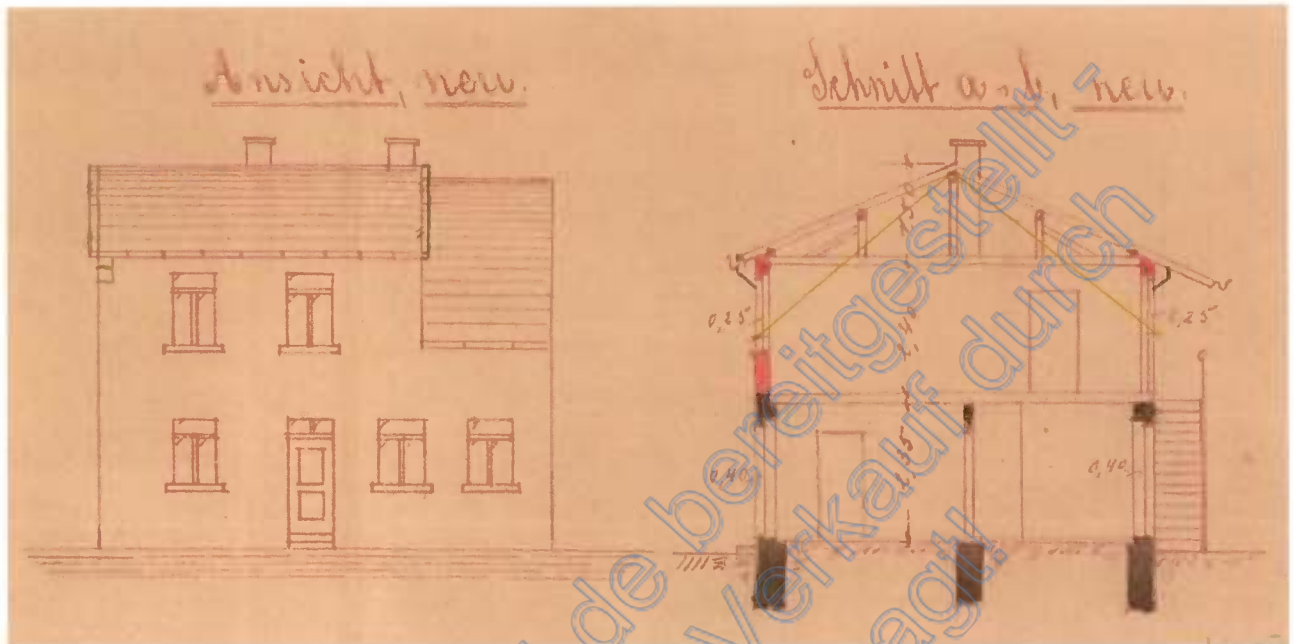
		<u>BGF</u>
Zwischenbau	rd.	40,00 m ²
Hinterhaus (EG+DG) 2 x 20,00 m ²	rd.	40,00 m ²
	rd.	<u>80,00 m²</u>

Auszug aus dem Grundbuch, Abt. II

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

Planunterlagen

Ansichten / Schnitt – kein Maßstab! –



Grundrisse als Positionsplan – kein Maßstab! –

