

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!**



Sachverständige 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:
E-Mail:

www.gutachter.net
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
"Rheinhesen-Nahe" des Landes- und
Vermessungsamtes Rheinland-Pfalz



Datum: 20.01.2026
Az.: 25-102-1
Az. AG: 43 K 10/25

GUTACHTEN als Zweitschrift 20.04.2026

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem **Einfamilienhaus** bebaute Grundstück mit Garage
in **55413 Niederheimbach, Hinterbach 8**



Grundbuch
Niederheimbach

Blatt
2179

lfd. Nr.
1

Gemarkung
Niederheimbach

Flur
1

Flurstück
1053/41

**Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag
26.08.2025 geschätzt mit**

16.300,00 €.

Ausfertigung Nr.

1

2

3

4

Die Gutachten 1 – 4 bestehen jeweils aus insgesamt 42 Seiten inkl. Fotos. Eine Ausfertigung ist für meine Unterlagen.
Dieses Dokument enthält 46.344 Zeichen + Kopfzeilen + Zeichen aus Anlagen inkl. Grafiken = gesamt 74.660 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 (S*/B*)	5
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc. (S*/B*)	6
2.4	Privatrechtliche Situation (B*)	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation (B*)	7
2.5.1	Bauasten und Denkmalschutz	7
2.5.2	Bauplanungsrecht	7
2.5.3	Bauordnungsrecht (B*)	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation (B*)	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen (B*)	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation (O*)	8
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen (S*/B*)	9
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	9
3.2	Einfamilienhaus (S*)	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	10
3.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) - (S*)	10
3.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung (S*/O*)	10
3.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand (S*/O*/B*)	11
3.5.1	EG · OG	11
3.5.2	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	11
3.6	Außenanlagen (S*)	11
4	Ermittlung des Verkehrswerts (S*/O*/B*)	12
4.1	Grundstücksdaten	12
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	12
4.3	Bodenwertermittlung (B*)	15
4.4	Sachwertermittlung	17
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	17
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	18
4.4.3	Sachwertberechnung	20
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	21
4.5	Verkehrswert	25
4.5.1	Plausibilisierung / Berechnung - lt. „Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2019“	25
4.5.2	Der Verkehrswert für das bebaute Grundstück in 55413 Niederheimbach, Hinterbach 8	26
4.6	Hinweise zum Urhaberschutzz und zur Haftung	27
5	Rechtsgrundlagen	28
6	Verzeichnis der Anlagen	29

(S*) Sachverständiger
 (O*) Ortskundiger Person/en
 (B*) Behördliche Informationen
 (E*) Eigentümerangaben

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus und Garage
Objektadresse:	Hinterbach 8 55413 Niederheimbach
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Niederheimbach, Blatt 2179, lfd. Nr. 1
Katastarangaben:	Gemarkung Niederheimbach, Flur 1, Flurstück 1053/41 (111 m²)

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Bingen am Rhein vom 16.05.2025, soll durch schriftliches Gutachten Beweis über den Verkehrswert erhoben werden.
Wertermittlungstichtag:	26.08.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	26.08.2025 – Außenbesichtigung
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige und ein Mitarbeiter des Gutachtenbüros
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 17.06.2025 • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 17.06.2025 • Auszug aus der Bodenrichtwertkarte • Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis • Bauakte • Baubericht
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.

Bemerkung, Außenbesichtigung:

Auf Grund der Tatsache, dass eine Innenbesichtigung trotz erheblichen Bemühungen des Sachverständigen nicht ermöglicht wurde, ist der Sachverständige auf äußere Inaugenschaumnahme vom 26.08.2025, Vermutungen und Annahmen, sowie Informationen von ortskundigen Personen und Unterlagen öffentlicher Stellen angewiesen.

Auf Grund der Außenbesichtigung und Informationen ortskundiger Personen geht der Sachverständige als Basis der Verkehrswertermittlung von einem überalterten Zustand baulicher Anlagen aus.

Die Angaben im Gutachten können auf Grund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung baulicher Anlagen erheblich von der örtlichen Realität abweichen.

Informationsquellen sind im Gutachten gekennzeichnet:

- (B*) Informationen öffentlicher Stellen und vorliegenden Grundstücksunterlagen
- (O*) Informationen ortskundiger Personen
- (S*) Annahmen und Vermutungen des Sachverständigen
- (E*) nach Eigentümerangabe

2 Grund- und Bodenbeschreibung (S*/B*)

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Rheinland-Pfalz

Kreis: Landkreis Mainz-Bingen
 Verbandsgemeinde Rhein-Nahe

Ort und Einwohnerzahl: Niederheimbach (ca. 810 Einwohner)

Überörtliche Anbindung /
 Entfernungen: nächstgelegene größere Städte:
 Bingen am Rhein, Bad Kreuznach, Mainz

Landeshauptstadt:
 Mainz

Landstraße/Bundesstraße:
 L 224 / B 9

Bahnhof:
 Niederheimbach verfügt über einen eigenen Bahnhof

Flughafen:
 Hahn und Frankfurt

Entfernung nach Bad Kreuznach:
 ca. 25 km

2.1.2 Kle(r)räumige Lage

innerörtliche Lage: Ortskern;
 öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger
 Entfernung;
 einfache Wohnlage

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

Beeinträchtigungen: (S*)

Immissionen

Bei der Ortsbegang wurden keine wertbeeinflussenden 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 Verkehrswertmittlung zu berücksichtigen. Es handelt sich dabei um die nach Inkrafttreten des AbfG (1.8.1972) abgelagerten Abfälle, die stehen unter den Regelungen des LabfG, soweit es sich um Abfälle i. S. dieses Rechts handelt (Schink in DVBl. 1988, 181, Kothe in ZRP 1987, 399).

Alt- und Neulasten 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:

hängig

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

mittlere Breite: ca. 7 m;
 mittlere Tiefe: ca. 7 m;

Grundstückgröße:
 Flurst. Nr.: 1053/41 Größe: 111 m²

Bemerkungen:
 unregelmäßige Grundstücksform;

2.3 Erschließung, Baugrund etc. (S*/B*)

Straßenart: Anliegerstraße

Straßenausbau: voll ausgebaut, Fahrbahn aus Betonverbundpflaster

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: mehrseitige Grenzbebauung; eingefriedet durch Bruchsteinmauer Bauwischgarage

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

(S*) Sachverständiger
 (O*) Ortskundiger Personen
 (B*) Behördliche Informationen
 (E*) Eigentümerangabe

Anmerkung: (S* / B*)

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 (B*)

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 17.06.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Niederheimbach, Blatt 2179 keine wertbeeinflussende Eintragung.

2.6 Öffentlich-rechtliche Situation (B*)

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 25.06.2025 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nach der Denkmalliste im Internet.
-s. Anlage-

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, sondern im sog. unbepflanzten Innenbereich, d. h. die Bebaubarkeit richtet sich nach § 34 BauGB.

2.5.3 Bauordnungsrecht (B*)

Dem Sachverständigen liegt durch die Kreisverwaltung Mainz-Bingen die Information vom 06. August 2018 vor, dass der Umbau des Wohnhauses sowie die Errichtung einer Terrassendecke unverzüglich einzustellen ist, da keine entsprechende Genehmigung vorliegt. Des Weiteren liegt ein Baubericht der unteren Bauaufsichtsbehörde der VG Rhein-Nahe vom 30.10.2013 vor, aus dem hervorgeht, dass eine wohnliche Nutzung aktuell nicht gegeben ist.

In der nachstehenden Wertermittlung wird somit von einer wirtschaftlich überalterten Immobilie ohne aktuelle Nutzungsmöglichkeit ausgegangen.

(S*) Sachverständiger
 (O*) Ortskundiger Personen
 (B*) Behördliche Informationen
 (E*) Eigentümerangabe

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation (B*)

Entwicklungszustand
 (Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

abgabenrechtlicher Zustand:

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei. **-s. Anlage-**

Anmerkung:

Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen (B*)

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation (O*)

Das Grundstück ist mit einem **Einfamilienhaus** bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Objekt ist eigengenutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen (§*/B*)

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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.) konnten durch nicht ermöglichte Innenbesichtigung nicht geprüft werden.

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 ist wirtschaftlich überaltert und gemäß vorliegender Informationen aktuell nicht wohnwirtschaftlich nutzbar.

3.2 Einfamilienhaus (S*)

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus, zweigeschossig; teilweise unterkellert (Hanglage)
Baujahr:	lt. Denkmal-Auskunft – Mitte 19. Jahrhundert
Außenansicht:	Sockelgeschoss aus Naturstein, Obergeschoss in klassischer Fachwerkbauweise Dachgeschoss mit Schieferverkleidung

3.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) - (S*)

Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten
	<u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach
	<u>Dacheindeckung:</u> Betonziegel

3.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung (S*/O*)

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	unbekannt
Heizung:	unbekannt
Lüftung:	unbekannt
Warmwasserversorgung:	unbekannt

3.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand (S*/O*/B*)

3.5.1 EG - OG

Bodenbeläge:	unbekannt
Fenster:	Kunststofffenster
Türen:	Zimmertüren: unbekannt

Bauschäden und Baumängel:

Dem Sachverständigen liegt durch die Kreisverwaltung Mainz-Bingen die Information vom 06. August 2018 vor, dass der Umbau des Wohnhauses sowie die Errichtung einer Terrassendecke unverzüglich einzustellen ist, da keine entsprechende Genehmigung vorliegt. Des weiteren liegt ein Baubericht der unteren Bauaufsichtsbehörde der VG Rhein-Nahe vom 30.10.2013 vor, aus dem hervorgeht, dass eine wohnliche Nutzung aktuell nicht gegeben ist. (s. Anlage)

In der nachstehenden Wertermittlung wird somit von einer wirtschaftlich überalterten Immobilie ohne aktuelle Nutzungsmöglichkeit ausgegangen.

3.5.2 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Allgemeinbeurteilung: Nach Informationen ortskundiger Personen ist die bauliche Anlage im Gebäudeinneren in einem sehr schlechten baulichen Zustand.

Nach äußerer Inaugenscheinnahme durch den Sachverständigen ist eine überwiegende Überalterung der baulichen Anlage mit erheblichen Mängeln & Schäden festgestellt.

Der bauliche Zustand ist schlecht.
 Das Objekt wird sodann als „Problemimmobilie“ in der nachstehenden Wertermittlung betrachtet.

3.6 Außenanlagen (S*)

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz,
 Hofbefestigung in Betonpflaster,
 Einfriedung (Bruchsteinmauer)

4 Ermittlung des Verkehrswerts (S*/O*/B*)

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem **Einfamilienhaus** bebaute Grundstück in 55413 Niederheimbach, Hinterbach 8 zum Wertermittlungsstichtag 28.08.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Niederheimbach	2179	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Niederheimbach	1	1053/41	111 m ²

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 „Landesgrundstückemarktberichts Rheinland-Pfalz 2019“ für „Problemimmobilien“ zur Plausibilität in Ansatz gebracht.

Auszug aus dem Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2019

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

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

4.3 Bodenwertermittlung (B*)

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **70,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das **Bodenrichtwertgrundstück** ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen-Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	400 m²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	22.12.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	§34 BauGB
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	111 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 26.08.2025 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)	=	70,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					Erläuterung
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		
Stichtag	01.01.2024	22.12.2025	x	1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					Erläuterung
Lage	mittlere Lage	einfache Lage	x	1,000	
Anbauart	freistehend	freistehend	x	1,000	
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	§34 BauGB	x	1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	70,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	400	111	x	1,030	E1
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x	1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	72,10 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	72,10 €/m ²	
Fläche	x	111 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	8.003,10 €	
	rd.	8.000,00 €	

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 26.08.2025 insgesamt 8.000,00€.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

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.

Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der in [1], Kapitel 3.10.2 mitgeteilten WGFZ-bereinigten Umrechnungskoeffizienten.

- (S*) Sachverständiger
 (O*) Ortskundiger Personen
 (B*) Behördliche Informationen
 (E*) Eigentümerangabe

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 Sachwerberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m^2) 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 Wertermittlungssichttag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verlängert), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungstaus 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. Ausbauszuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

- (S*) Sachverständiger
- (O*) Ortskundiger Personen
- (B*) Behördliche Informationen
- (E*) Eigentümerangabe

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)	=	570,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	rd. 200,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	114.000,00 €
Baupreisindex (BPI) 22.12.2025 (2010 = 100)	x	189,8/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	216.144,00 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	216.144,00 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		3 Jahre
• prozentual		96,25 %
• Faktor	x	0,0375
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	8.105,40 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		8.105,40 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	162,11 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	8.267,51 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	8.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	16.267,51 €
Sachwertfaktor	x	1,00
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	16.267,51 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	..	0,00 €
Sachwert	=	16.267,51 €
	rd.	16.300,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertherrechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. 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.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe:

Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise:

Doppel- und Reihenendhäuser

Gebäudetyp:

KG, EG, nicht ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	515,00	0,0	0,00
2	570,00	100,0	570,00
3	655,00	0,0	0,00
4	790,00	0,0	0,00
5	985,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 570,00			
gewogener Standard = 2,0			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 570,00 €/m² BGF

rd. 570,00 €/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. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum 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)
prozentuale Schätzung: 2,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (8.105,40 €)	162,11 €
Summe	162,11 €

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 Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verlängert), 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 oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer

Das 1900 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1900 = 125$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 125 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastmethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 3 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1950.

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 Sprengnetzer-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetzer-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 Einfamilienwohngrundstücke 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.).

Es wird darauf verzichtet den Sachwert durch einen erforderlichen Marktanpassungsfaktor an die Marktverhältnisse anzupassen, da der zuständige Gutachterausschuss keine Marktanpassungsfaktoren abgeleitet hat und keine gesicherten, nachvollziehbaren Daten in ausreichender statistischer Anzahl vorliegen. Somit wird ein Faktor von 1,00 angesetzt.

Massen und Flächen

Die Brutto-Grundfläche (BGF), sowie die Berechnung der Wohn- und Nutzfläche wurden durch Onlinemessung/Geodaten ermittelt. Stichproben in der Örtlichkeit, sowie eine Plausibilitätskontrolle durchgeführt. Es ergaben sich keine nennenswerten Abweichungen.

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 Marktverhältnisse 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 Bauschaden 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.

- (S*) Sachverständiger
- (O*) Ortskundiger Personen
- (B*) Behördliche Informationen
- (E*) Eigentümerangabe

4.5 Verkehrswert

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

Bei einem wie im Landesgrundstücksmarktbericht angegebenen und durch den Gutachterausschuss bestätigten Ansatz von max. 300,00 €/m² Wohnfläche für die verbleibende Gebäudesubstanz zuzgl. Bodenwert (Berechnung I) bzw. dem doppeltem Bodenwert (Berechnung II) resultieren nachstehende Ergebnisse.

Berechnung I - Gebädefaktor

Wohnhaus

(ca. 55 m² BGF * 0,8) = ca. 44 x 200,00 €/m² = 8.800,00 €

m² Wohnfläche

zuzgl. Bodenwert

8.000,00 €

= Vergleichswert I samt Bebauung

16.800,00 €

Berechnung II - Grundstücksfaktor

Bodenwert 8.000,00 € x Faktor 2 =

16.000,00 €

Vergleichswert II samt Bebauung

16.000,00 €

Somit wird der ermittelte Sachwert von 16.300,00 € bestätigt.

(S*) Sachverständiger
 (O*) Ortskundiger Personen
 (B*) Behördliche Informationen
 (E*) Eigentümerangabe

4.5.2 Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus mit Garage bebaute Grundstück in 55413 Niederheimbach, Hinterbach 8

Grundbuch	Blatt 2179	lfd. Nr. 1
Niederheimbach		
Gemarkung	Flur 1	Flurstück 1053/41
Niederheimbach		

wird zum Wertermittlungstichtag 26.08.2025 geschätzt mit **16.300,00 €.**

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.

Bad Kreuznach, den 20.01.2026



[Handwritten signature of Karl J. Bach]

Karl J. Bach

öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger -

- (S*) Sachverständiger
 (O*) Ortskundiger Personen
 (B*) Behördliche Informationen
 (E*) Eigentümerangabe

4.6 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 Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden 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 25.000,00 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 Rechtsgrundlagen

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Benachrichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz Nr. 121 S 4798)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Mai 2012 (BGBl. I S. 1084)

EnEV:

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i.d.F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. April 2009 (BGBl. I S. 954)

WoFIV:

Wohnflächenverordnung - Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

BetrKV:

Betriebskostenverordnung - Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 2. Mai 2012 (BGBl. I S. 1006)

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)

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15. Mai 1951 (BGBl. I S. 175, 209), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 7. Juli 2009 (BGBl. I S. 1707)

6 Verzeichnis der Anlagen

<u>Anlage 1:</u>	Auszug aus Lanis	Seite 2
<u>Anlage 2:</u>	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	Seite 2
<u>Anlage 3:</u>	Auszug aus der Denkmalliste	Seite 3
<u>Anlage 4:</u>	BGF-Berechnung-Online-Messung	Seite 4
<u>Anlage 5:</u>	Bebauung und Erschließung	Seite 5 - 6
<u>Anlage 6:</u>	Bauakte/Baubericht	Seite 7 - 10

Anlagen zum Gutachten

Nr. 25-102-1 vom 20.01.2026

Hinterbach 8

55413 Niederheimbach

Unser AZ.: 25-102-1

AZ. AG: 43 K 10/25

Insgesamt 10 Seiten

(506 Zeichen + Kopfzeilen und Grafiken = gesamt 25.706 Zeichen)

Anlage 1: Auszug aus Lanis

Anlage 2: Bodenrichtwertkarte

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

Anlage 3: Denkmalliste

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

Anlage 4: BGF-Berechnung -Online-Messung

Haupthaus

Anbau

<u>BGF</u>	BGF-Stockwerk	Etagen	
Hauptgebäude	55 m ²	3	165 m ²
Anbau	13,2 m ²	2,5	33 m ²
			198 m²

Somit ergibt sich eine BGF von **~200 m²**.

Anlage 5: Bebauung und Erschließung

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

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

Anlage 6: Bauakte/Baubericht

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

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

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

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

Fotos zum Gutachten

Nr. 25-102-1 vom 19.01.2026

Hinterbach 8

55413 Niederheimbach

Unser AZ.: 25-102-1

Az. AG: 43 K 10/25

Insgesamt 3 Seiten

Fotodokumentation:

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



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