

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!**

MS ImmoWert – Immobilienbewertung · Rappoltswilerstr. 22 · D-76829 Landau

Amtsgericht Speyer
Wormser Str. 41
D-67346 Speyer

Marco Schrenk

gem. ISO/IEC 17024 zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter (S)
Dipl. Immobilienwirt (DIA)

Mobil +49 163-3238544
Fax +49 322-24195374
E-Mail: MS@MS-ImmoWert.de
web: www.MS-ImmoWert.de

Datum: 25.07.2025
AZ.: 2025-0016

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem

**Zweifamilienwohnhaus
und einem Werkstatt- / Lagergebäude
bebaute Grundstück
in 67165 Waldsee, Altriper Straße 2**



Der Verkehrswert wurde zum
Wertermittlungsstichtag 27.06.2025 (=Qualitätsstichtag)
ermittelt mit rd.

339.000,00 EUR

Az. des Gerichts: 5 K 39/24

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 55 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 8 Seiten.
Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	7
2.1	Lage	7
2.1.1	Makrolage	7
2.1.2	Mikrolage	9
2.2	Gestalt und Form	10
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	10
2.4	Privatrechtliche Situation	11
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	11
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	11
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	12
2.5.3	Bauordnungsrecht	12
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	12
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	12
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	12
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	14
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	14
3.2	Zweifamilienwohnhaus.....	14
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	14
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	15
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	15
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	16
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	16
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	16
3.2.5.2	Wohnungen EG + OG.....	17
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	18
3.3	Werkstatt- / Lagergebäude	18
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	18
3.3.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	18
3.3.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	18
3.3.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	19
3.3.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	19
3.3.5.1	Werkstatt- / Lagergebäude	19
3.4	Außenanlagen	19
4	Ermittlung des Verkehrswerts	20
4.1	Grundstücksdaten.....	20
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	20

4.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	20
4.2.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	20
4.2.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren	20
4.2.2	Zu den herangezogenen Verfahren	21
4.2.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	21
4.2.2.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks	21
4.3	Bodenwertermittlung	23
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	24
4.4	Sachwertermittlung	25
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	25
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	25
4.4.3	Sachwertberechnung	28
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	28
4.5	Ertragswertermittlung	35
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	35
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	35
4.5.3	Ertragswertberechnung	38
4.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	39
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	43
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	43
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	43
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	43
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	43
4.6.5	Verkehrswert	44
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	46
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	46
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	46
5.3	Verwendete fachspezifische Software	46
6	Verzeichnis der Anlagen	47

Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Zweifamilienhaus und einem Werkstatt- / Lagergebäude
Objektadresse:	Altriper Straße 2 67165 Waldsee
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Waldsee, Blatt 5809, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Waldsee, Flurstück 173; zu bewertende Fläche 442 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beweisbeschluss des Amtsgerichts Speyer vom 03.04.2025 soll der Verkehrswert des Beschlagnahmeobjektes geschätzt werden.
Wertermittlungsstichtag:	27.06.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	27.06.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 27.06.2025 wurden die Prozessparteien durch Einwurfeinschreiben vom 12.06.2025 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	das Bewertungsobjekt konnte von Innen und Außen vollständig besichtigt werden; Der Veröffentlichung bzw. Verwendung von Innenfotos im Gutachten wurde nicht zugestimmt.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige Herr Marco Schrenk sowie die Verfahrensparteien
Eigentümer:	gem. Grundbuch
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none"> • Liegenschaftskarte 1:1.000 vom 25.04.2025 • Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) • Altlastenauskunft vom 02.05.2025 • Baulastenauskunft vom 16.06.2025 • Auszug aus der Bodenrichtwertkarte vom 25.04.2025 • Verzeichnis der Kulturdenkmäler Rhein-Pfalz-Kreis; Stand 22.07.2024 • Erschließungskostenbescheinigung vom 30.04.2025 • Auskunft zum Denkmalschutz vom 21.07.2025

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Das Bewertungsobjekt ist mit einem Ein- bzw. Zweifamilienhaus, sowie einem Werkstatt- / Lagergebäude bebaut.

Bei dem Wohnhaus handelt es sich um ein in massiver Bauweise errichtetes Gebäude mit einem Erdgeschoss, Obergeschoss, einem nicht ausgebauten Dachgeschoss sowie einem Kellergeschoss. Die Nutzung erfolgt derzeit als Einfamilienhaus, wobei ursprünglich zwei Wohneinheiten im Erd- und Obergeschoss angelegt wurden.

Das Wohnhaus befindet sich insgesamt in einem brauchbaren baulichen Zustand, zeigt jedoch einen allgemeinen Renovierungs- und Modernisierungstau. Die Ausstattung ist als einfach bis durchschnittlich zu bewerten und entspricht in weiten Teilen nicht mehr dem heutigen Standard.

Im Kellerbereich wurden Feuchtigkeitserscheinungen an einer Außenwand festgestellt. Zudem gibt es einen älteren Wasserschaden im Deckenbereich des Badezimmers im Obergeschoss. Eine grundlegende energetische Sanierung hat bislang nicht stattgefunden.

Die Werkstatt wurde im Jahr 1967 zur Ausübung eines Heizungs- und Sanitärbetriebs errichtet und weist eine einfache Bauweise auf (u. a. einfachverglaste Holzfenster, keine Heizung, teilw. fehlende Fenster im Keller, veraltete Elektrik). Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden zudem Feuchtigkeitsschäden an der Außenwand sowie Feuchtigkeitseintritt im Dachbereich am Schornsteinanschluss festgestellt. Diese Schäden, in Verbindung mit dem insgesamt in die Jahre gekommenen baulichen Zustand, lassen auf einen entsprechenden Instandhaltungs- und Modernisierungstau schließen.

Das Grundstück hat eine Fläche von ca. 442 m² und liegt in einem überwiegend wohnwirtschaftlich geprägten Gebiet. Aufgrund der geringen Grundstücksgröße sowie der Lage innerhalb eines Wohngebiets ist eine nachhaltige gewerbliche Nutzung nicht gegeben.

Die Bewertung der Werkstatt wurde daher unter Berücksichtigung verschiedener denkbarer Nutzungsszenarien vorgenommen:

1. Umbau zu Wohnraum

Eine wohnwirtschaftliche Umnutzung der Werkstatt wäre mit erheblichen Investitionen verbunden: Die energetische und konstruktive Aufwertung müsste heutige Standards des GEG (Gebäudeenergiegesetz) erfüllen (z. B. Wärmeschutz, Fenster, Dämmung, Heizungsinstallation), was im Verhältnis zur Bausubstanz kaum wirtschaftlich darstellbar ist. Fachliteratur (z. B. Bienert 2018: *Immobilienbewertung*) beschreibt solche Konstellationen typischerweise als wirtschaftlich überaltert, wenn der Modernisierungsaufwand den Zeitwert oder gar die fiktiven Neubaukosten übersteigt. Auch die Grundrissstruktur sowie die vorhandene bzw. nicht vorhandene Medieninfrastruktur (z.B. Wasser/Abwasser) dürfte eine Umwidmung erschweren.

2. Nutzung als Lager oder kleingewerbliche Fläche

Eine dauerhafte Nutzung als Lager oder Werkstatt erscheint angesichts der Lage, der Gebäudegröße und der baulichen Defizite ebenfalls unwahrscheinlich. Die fehlende Heizung, der Zustand der Fenster und die mangelnde Infrastruktur reduzieren die Drittverwendungsfähigkeit deutlich. Aus Sicht des Marktes ist von einer sehr eingeschränkten Nachfrage auszugehen. Mögliche Mieteinnahmen wären, wenn überhaupt, marginal und stünden in keinem Verhältnis zum Instandhaltungsrisiko.

3. Rückbau und Nutzung als Gartenfläche

Da das Grundstück derzeit keine gärtnerisch nutzbare Fläche aufweist, würde ein Rückbau der Werkstatt eine Aufwertung des Wohnumfeldes ermöglichen. Dies wäre insbesondere für Selbstnutzer mit wohnwirtschaftlicher Orientierung attraktiv. Gleichwohl wurde auf eine pauschale Berücksichtigung von Rückbaukosten verzichtet, da ein Teil der Nachfrager das Gebäude – trotz seines schlechten Zustands – funktional (z. B. als Abstell- oder Hobbyfläche) nutzen könnte.

Der potenzielle Käuferkreis wird sich voraussichtlich auf Selbstnutzer mit Wohnnutzungsschwerpunkt beschränken, die in der Werkstatt in der Regel keinen werterhöhenden Nutzen sehen werden. Gleichwohl kann ein gewisses Nutzungspotenzial für Einzelfälle (z. B. handwerklich tätige Käufer, Kleingewerbe, Hobbywerkstatt) nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Aus diesen Gründen wurde folgende sachverständige Bewertung vorgenommen:

- Das Werkstattgebäude wird wertmäßig nicht in die Verkehrswertermittlung einbezogen, da es wirtschaftlich überholt und marktüblich nicht mehr verwertbar ist.
- Es erfolgt jedoch auch kein wertmindernder Abschlag, da bei einem kleinen Teil des Nachfragepotenzials eine funktionale Nutzung vorstellbar ist, wodurch sich ein Abriss nicht zwingend aufdrängt.

Die Bauakte für das Bewertungsobjekt beginnt mit dem Jahr 1959. In diesem Jahr wurde gemäß Aktenlage ein „Neubau eines Wohnhauses“ angezeigt und genehmigt. Laut Angaben eines Eigentümers war das ursprüngliche Baujahr 1934. Aus den vorliegenden Planunterlagen sowie der Aktenlage geht hervor, dass im Zuge der Baumaßnahme von 1959 die Grundmauern bis auf den vorhandenen Keller erneuert wurden.

Die Maßnahme von 1959 wird daher nicht als vollständiger Neubau, sondern als Kernsanierung bzw. teilweiser Ersatzbau mit Substanzerhalt bewertet. In solchen Fällen ist es gemäß den Wertermittlungsrichtlinien (vgl. z. B. ImmoWertV 2021 i. V. m. den ergänzenden Erläuterungen der Fachliteratur) sachgerecht, das ursprüngliche Baujahr des Hauptgebäudes (1934) unter Berücksichtigung der umfassenden Baumaßnahme durch ein „fiktives Baujahr“ zu ersetzen, welches die wertrelevante Modernisierung abbildet. Gemäß Anlage 2 ImmoWertV kann die Restnutzungsdauer bei kernsanierten Objekten bis zu 90% der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer betragen. Durch eine Kernsanierung wird das Gebäude in einen Zustand versetzt, der nahezu einem neuen Gebäude entspricht.

Für das Haupthaus wird somit das fiktive Baujahr 1951 (Jahr der Kernsanierung 1959 abzgl. 10% der Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren) angesetzt. Im Jahr 1962 erfolgte darüber hinaus ein Anbau, der ebenfalls genehmigt wurde.

Für die Bewertung wurde ein nach der Bruttogrundfläche gewichtetes Baujahr gebildet, das sowohl das kernsanierte Haupthaus (fiktives Baujahr 1951) als auch den Erweiterungsbau (Baujahr 1962) angemessen berücksichtigt. Dieses gewichtete Baujahr bildet die Grundlage für die gegenständliche Bewertung, insbesondere für die Alterswertminderung und die Ermittlung der Restnutzungsdauer.

Nach Bruttogrundfläche gewichtetes Baujahr: 1952 (wird für die weitere Bewertung zugrunde gelegt).

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Makrolage

Wohnimmobilien Makrolage

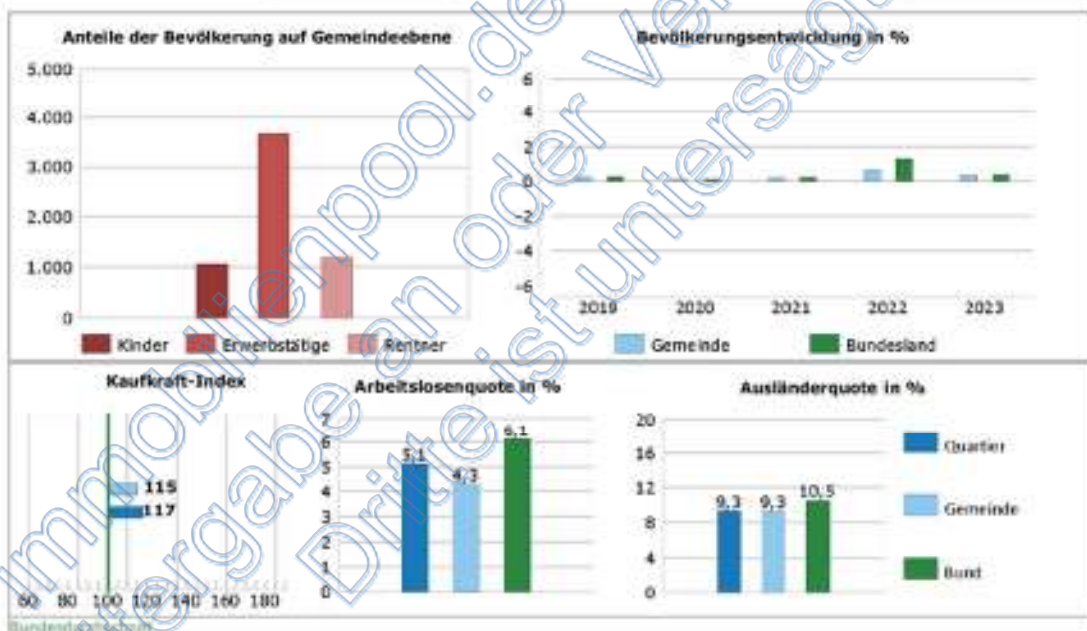
67165 Waldsee , Pfalz, Altriper Str. 2

GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland	Rheinland-Pfalz
Kreis	Rhein-Pfalz-Kreis
Gemeindetyp	Agglomerationsräume - hochverdichtete Kreise, sonstige Gemeinden
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Mainz (66,1 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Schifferstadt, Stadt (5,2 km)

BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	5.916	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	30.140
Haushalte (Gemeinde)	2.606	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	30.841



MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 4 - (GUT)

Die Makrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zur gesamten Bundesrepublik. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Preisindexpreisen und -raten ermittelt.



Quelle:
Quelle Bevölkerungsentwicklung:
Quelle Lageeinschätzung:

Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Careult GmbH Stand: 2024
Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenbank Deutschland - Namensnennung - Version 2.0, Düsseldorf, 2020
on-geo Vergleichspreisdatenbank, Stand: 2025

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03516508 vom 03.07.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Verträge- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Die Gemeinde Waldsee gehört zum Landkreis Rhein-Pfalz-Kreis im Bundesland Rheinland-Pfalz. Waldsee zählt 5.943 Einwohner (31.12.2023), verteilt auf 2.618 Haushalte (2024), womit die mittlere Haushaltsgröße rund 2,27 Personen beträgt. Waldsee weist eine mittlere Besiedlungsdichte auf und liegt gemäß Definition des BBSR innerhalb des Verdichtungsraumes Rhein-Neckar. Das BBSR teilt Waldsee räumlich der Wohnungsmarktregion Ludwigshafen am Rhein zu, wobei diese, basierend auf demographischen und sozio-ökonomischen Rahmenbedingungen der Nachfrage, als wachsende Region identifiziert wird.

Der durchschnittliche jährliche Wanderungssaldo zwischen 2018 und 2023 beläuft sich auf Ebene der Gemeinde Waldsee auf 26 Personen. Damit weist Waldsee im Vergleich zur nationalen Entwicklung eine unterdurchschnittliche Zuwanderung auf. Auf Kreisebene (Wanderungen über die Kreisgrenze) fallen im Jahr 2023 insbesondere die Altersklassen 30-49 und 0-17 mit den höchsten Wanderungssaldi von 645 bzw. 398 Personen und die Altersklassen 65+ und 50-64 mit den tiefsten Wanderungssaldi von -13 bzw. 8 auf.

Gemäß Fahrländer Partner (FPRE) zählen 42,6% der ansässigen Haushalte im Jahr 2024 zu den oberen Schichten (Deutschland: 34,2%), 30,4% der Haushalte zu den mittleren (Deutschland: 36%) und 27,1% zu den unteren Schichten (Deutschland: 29,8%). Der größte Anteil mit rund 26,1% (Deutschland: 21,4%) kann der Lebensphase «Familie mit Kindern» (altersunabhängig) zugewiesen werden, gefolgt von «Älteres Paar» (55+ J.) mit 21% (Deutschland: 16,8%) und «Älterer Single» (55+ J.) mit 17,8% (Deutschland: 22,6%).

Bei den Landtagswahlen 2021 wählten in Waldsee rund 32,9% der WählerInnen (gültige Zweitstimmen) SPD (Bundesland Rheinland-Pfalz: 35,7%), 29,1% CDU/CSU (Bundesland Rheinland-Pfalz: 27,7%) und 11,6% AfD (Bundesland Rheinland-Pfalz: 8,3%). Bei den Bundestagswahlen 2025 wählten in Waldsee rund 33% der WählerInnen (gültige Zweitstimmen) CDU/CSU (Deutschland: 28,5%), 22,9% AfD (Deutschland: 20,8%) und 9,2% «Sonstige» (Deutschland: 9,6%). Bei den Europawahlen 2024 erzielten AfD mit 33,5% (Deutschland: 15,9%), CDU/CSU mit 24,1% (Deutschland: 30%) und «Sonstige» mit 18,3% (Deutschland: 20,3%) die meisten Stimmen.

Waldsee weist per Ende 2023 einen Wohnungsbestand von 2.884 Einheiten auf. Dabei handelt es sich um 1.300 Einfamilienhäuser und 1.584 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die EFH-Quote liegt damit bei rund 45,1% und ist somit im bundesweiten Vergleich (30%) stark überdurchschnittlich. Mit 23,6% handelt es sich bei der Mehrheit um Wohnungen mit 4 Räumen. Auch Wohnungen mit 5 Räumen (19,2%) und 7+ Räumen (18,7%) machen einen hohen Anteil am Wohnungsbestand aus. Die mittlere Bautätigkeit zwischen 2018 und 2023 fiel, gemessen am Wohnungsbestand, mit 0,5% tiefer aus als in Deutschland (0,61%). Dies entspricht insgesamt einer Fertigstellung von rund 84 Wohneinheiten.

Prospektiv rechnet das BBSR im Rahmen seiner regionalen Prognosen auf Ebene Landkreis mit einer Veränderung der Bevölkerung von 2021 bis 2040 um 5,1% oder 7.900 Personen (Deutschland: 2,6%). Auf Ebene Haushalt wird von 2021 bis 2040 mit einer Veränderung von 6,4% bzw. einer Zunahme von 4.461 Haushalten gerechnet (Deutschland: 4,8%).

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäß den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 31. März 2025) in Waldsee bei den EFH bei 4.630 EUR/m², bei den ETW bei 4.589 EUR/m². Die Nettomarktmiete von MWG liegt derzeit an durchschnittlichen Lagen bei Neubauten bei rund 13,4 EUR/m² pro Monat bzw. 10,2 EUR/m² pro Monat bei Altbauten. Gemäß den Preisindizes von FPRE haben die Preise von Einfamilienhäusern in den letzten 5 Jahren im Landkreis Rhein-Pfalz-Kreis um 13,5% zugelegt. Die Preisveränderung von Eigentumswohnungen liegt bei 26,4%. Die Marktmieten für Mietwohnungen haben sich im gleichen Zeitraum um 32,9% verändert.

2.1.2 Mikrolage

Wohnimmobilien Mikrolage

67165 Waldsee , Pfalz, Altriper Str. 2

MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Gutsituierte in stadtnahen Umlandgemeinden; Neue Reihenhäuser im ländlichen Raum
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in nicht homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Waldsee (2 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Limburgerhof (4,9 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Hbf Mannheim Ausgang Ost (9,6 km)
nächster Flughafen (km)	Frankfurt Airport (73,6 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Waldsee/Schwarzenplatz (0 km)

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)

Altenheim Arzt	(0,5 km)
Zahnarzt	(0,5 km)
Krankenhaus	(4,9 km)
Apothek	(0,3 km)
UFA (Krankentr.)	(0,6 km)
StkZ	(7,3 km)
Kindergarten	(6,2 km)
Grundschule	(2,6 km)
Realschule	(4,9 km)
Hauptschule	(10,1 km)
Gesamtschule	(7,8 km)
Gymnasium	(5,7 km)
Hochschule	(8,9 km)
ÖB Bahnhof	(4,9 km)
ÖB Bahnhof ICE	(9,6 km)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 6 - (MITTEL)

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die en-geo Lageeinschätzung wird aus Ertragsberechnungen und -mieten errechnet.



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 63516000 vom 03.07.2025 auf www.geoport.de; ein Service der en-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellsten Form. Copyright © by en-geo® & geoport® 2025

Bei der Adresse Altriper Str. 2 in der Gemeinde Waldsee handelt es sich gemäß Mikro-Lagering von FPRE um eine Lage mit leichten Defiziten für Wohnnutzungen (2,5 von 5,0), eine Lage mit leichten Defiziten für Büro-Immobilien (2,5 von 5,0) sowie eine durchschnittliche Lage für Einzelhandelsliegenschaften (3,0 von 5,0).

Die Lage hat gemäß dem datengestützten Rating eine gute Besonnung (3,6 von 5,0). Außerdem liegt dem Mikro-Lagering von FPRE zufolge eine eingeschränkte Fernsicht vor (2,9 von 5,0). Es handelt sich um eine ebene Lage, die Hangneigung liegt zwischen 0,0 und 1,0 Grad.

Das Image für Wohnnutzungen ist mittelmäßig, es handelt sich um eine durchschnittliche Lage. Das Image für Büronutzungen ist unterdurchschnittlich, es handelt sich um ein Einzelobjekt in diesem Gebiet. Das Image für Einzelhandelsnutzungen ist mittelmäßig, es handelt sich um eine von Passanten durchschnittlich frequentierte Lage. Die unmittelbare Umgebung ist von Altbauten geprägt, die Mehrheit der Gebäude in der Nachbarschaft wurde in der Zeit zwischen 1949 und 1978 errichtet. Das unmittelbar umliegende Gebiet ist mittel besiedelt, die Einwohnerdichte beträgt zwischen 50 und 100 Personen pro Hektar.

Insgesamt ist die Dienstleistungsqualität als defizitär zu beurteilen (2,1 von 5,0). Es befinden sich Schulen in Fußdistanz.

Das Rating beurteilt den Standort in Bezug auf die Nähe zu Freizeiteinrichtungen und Naherholungsgebieten als durchschnittlich bis gut (3,5 von 5,0). Die nächste Grünfläche ist etwa 150 m entfernt, der nächste Wald rund 200 m. Die Distanz zum nächsten Gewässer, ein See, beträgt rund 1 km.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist gut (Rating: 3,5 von 5,0). Es befinden sich mehrere Haltestellen in fußläufiger Entfernung. Die Entfernung zur nächsten Bus-Haltestelle beträgt ungefähr 30 m. Die Entfernung zum nächsten Bahnhof beträgt ca. 5 km.

Die Lage bietet eine gute Anbindung an das Straßenverkehrsnetz (Rating: 3,4 von 5,0). Die Distanz bis zur nächsten Autobahnauffahrt beläuft sich auf ca. 4,8 km.

Der Standort ist sehr lärmbelastet (Rating: 2,3 von 5,0).

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:
ca. 11 m;

Tiefe:
ca. 40 m;

Grundstücksgröße:
insgesamt 442,00 m²;

Bemerkungen:
langegezogene rechteckige Grundstücksform

Topografie: eben

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Wohnstraße;
Straße mit Durchgangsverkehr

Straßenausbau: voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;
Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Pflastersteinen;
Parkstreifen vorhanden

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

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch Mauer, Zaun, Hecken, Maschendrahtzaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 02.05.2025 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt. Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Altlasten gehören nicht zum Gutachtenauftrag und werden vereinbarungsgemäß nicht vorgenommen.
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 auftragsgemäß nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 10.03.2025 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Waldsee, Blatt 5809 keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Herrschvermerke:	nach vorliegenden Unterlagen, keine
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nach derzeitiger Aktenlage nicht vorhanden.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt eine schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 26.06.2025 vor, demnach bestehen keine Eintragungen.
Denkmalschutz:	Das Bewertungsobjekt ist nach schriftlicher Auskunft bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde vom 21.07.2025 nicht im Verzeichnis der Kulturdenkmäler für den Bereich Rhein-Pfalz-Kreis aufgeführt, es befindet sich jedoch in unmittelbarer Nähe zu Denkmalgeschützten Objekten (Altriper Str. 1 + 4). Gemäß § 4 Abs. 1 S. 4 Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) ist auch die Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals Gegenstand des Denkmalschutzes. Veränderungen am äußeren Erscheinungsbild des Objekts selbst oder die Errichtung von An- oder Neubauten bedürfen daher einer vorherigen

Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde (§13 Abs. 1 DSchG in Verbindung mit §4 Abs. 1 S. 4 DSchG).

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht geprüft.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

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

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

Anmerkung: Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Zweifamilienhaus und einem Nebengebäude (ehem. Werkstatt für Heizung- u. Sanitärbetrieb) bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Zweifamilienhaus ist seit Juni 2015 im gesamten an eine Partei vermietet, es besteht ein schriftlicher Mietvertrag, die Miete beträgt lt. Mietvertrag 1.290,- € zzgl. 150,- € Nebenkostenvorauszahlung / Monat.

Die Miete ist wie folgt aufgeteilt:

1.200,- € / Monat für das Zweifamilienhaus
90,- € / Monat für drei überdachte Stellplätze.

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

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung 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 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.

3.2 Zweifamilienwohnhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Zweifamilienwohnhaus; zweigeschossig; unterkellert; nicht ausgebautes Dachgeschoss; einseitig angebaut; mit Anbau
Baujahr:	Haupthaus 1934 (gemäß Angaben des Eigentümers) Anbau 1962 (gem. Bauakte) Werkstattgebäude 1967 (gem. Bauakte)
Modernisierung:	Zwischensparrendämmung im Jahre 2017
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei; Eine barrierefreie Nachrüstung ist mit mittlerem Aufwand möglich. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Das Dachgeschoss ist ausbaufähig.
Außenansicht:	insgesamt verputzt, Rauputz; Sockel Verblendung, Riemchen

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

- Flur
- Waschküche
- Kellerraum 1
- Kellerraum 2

Erdgeschoss:

- Diele
- Bad
- Wohn- / Esszimmer
- Küche
- Schlafzimmer

Obergeschoss:

- Diele
- Bad
- Zimmer 1
- Zimmer 2
- Küche mit Essbereich
- Durchgangszimmer
- Zimmer 3

Dachgeschoss:

- nicht ausgebaut

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton gemäß Bauunterlagen
Keller:	Außenwände Stampfbeton (gemäß Bauakte) Tragende Innenwände Kalksandsteinmauerwerk (gemäß Bauakte)
Umfassungswände:	Mauerwerk der Vollgeschosse: Bimsbetonhohlblockstein (gem. Bauakte)
Innenwände:	nichttragende Innenwände Wanddicke 11 cm, Backsteinmauerwerk (gemäß Bauakte)
Geschossdecken:	Holzbalkendecken (gemäß Bauakte)
Kellerdecke:	Massivdecke zwischen I-Trägern (gemäß Bauakte)
Treppen:	dem Baujahr entsprechend;
	<u>Kellertreppe:</u> Beton mit Fliesen
	<u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Fliesen; Handlauf mit Kunststoffüberzug; einfaches Eisengeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt, Hauseingang dem Alter entsprechend; gepflegt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u>

Holzdach, Pfetten aus Holz

Dachform:
Sattel- oder Giebeldach

Dacheindeckung:
Falzpfannenziegeln;

Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech;

Dachraum begehbar (besitzt Ausbaupotenzial);

Dachflächen gedämmt (Zwischensparrendämmung)

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Elektroinstallation: einfache Ausstattung, technisch überaltert;
je Raum wenige Steckdosen;
Zählerschrank, Kippsicherungen

Heizung: Etagenheizung EG:
Vaillant, VC 180 XEU, **Baujahr 1993**; 18 kW; Brennstoff: Erdgas

Etagenheizung OG:
Junkers, WR 14-2 G 23 S 7695, **Baujahr 2010**; 23,5 kW; Brennstoff: Erdgas

Lüftung: keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

Warmwasserversorgung: überwiegend Durchlauferhitzer (Gas)

Wohnung EG – Durchlauferhitzer:

Vaillant, atmo-MAG 14-0/0XIH, **Baujahr 2010**; 24,4 kW; Brennstoff: Erdgas

Wohnung OG – Durchlauferhitzer:

Junkers, ZSN 18-7 KE 23 S 0092, 829-103-011949-7716010364, **Baujahr 2011**; 20,2 kW; Brennstoff: Erdgas

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind überwiegend ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend zu einer Beschreibungseinheit mit der Bezeichnung Wohnungen EG + OG zusammengefasst.

3.2.5.2 Wohnungen EG + OG

Bodenbeläge Wohnräume:	Laminat, Fliesen, Mosaikparkett in einfacher Preisklasse;
Bodenbelag Balkon:	Fliesen
Wandbekleidungen Wohnräume:	Tapeten (Raufasertapete) in einfacher Ausführung, Fliesen, raumhoch
Wandbekleidungen Küchen:	Fliesenspiegel, Tapeten
Wandbekleidungen Bäder:	Fliesen, tlw. raumhoch
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit einfachen Raufasertapeten mit Anstrich, Holzvertäfelungen (überwiegend im OG)
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Doppelverglasung; Glasbausteine (Treppenhaus), einfache Beschläge; Rollläden aus Kunststoff; Fensterbänke innen aus Naturstein und Kunststoff; Fensterbänke außen aus Naturstein
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür mit Lichtausschnitt <u>Zimmertüren:</u> einfache Türen
sanitäre Installation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation, unter Putz; <u>Bad EG:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 WC, 1 Handwaschbecken; einfache Ausstattung und Qualität <u>Bad OG:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 WC, 1 Handwaschbecken; einfache Ausstattung und Qualität
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	Feuchtigkeitsschäden: Im Badezimmer Obergeschoss waren alte Feuchtigkeitsschäden an der Decke / Wandabschluss zu sehen. Im Kellerraum (Waschküche) in der Ecke feuchte Außenwand mit Putzabplatzungen.
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, für das Baujahr zeittypisch, bedingt erweiterungsfähig; Der Grundriss im Erd- und Obergeschoss wurde teilweise geändert. Im Obergeschoss wurde das gem. Grundriss benannte „Wohnzimmer“ (zur Straße gelegen) in zwei Zimmer aufgeteilt und die darunter liegenden Zimmer im Erdgeschoss geöffnet zu einem Wohnzimmer.
wirtschaftliche Wertminderungen:	“gefangene” Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen), mangelnde Wärmedämmung

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, überdachter Balkon, Carport (aktuell als Terrasse genutzt)
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	ausreichend
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist dem Alter entsprechend. Es besteht ein Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.3 Werkstatt- / Lagergebäude

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Werkstatt- / Lagergebäude, ausschließlich zu gewerblichen Zwecken genutzt; zweigeschossig; unterkellert; Pultdach; freistehend
Baujahr:	1967 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	nicht modernisiert, der Zustand entspricht dem Baujahr 1967
Außenansicht:	insgesamt verputzt

3.3.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Lager

Erdgeschoss:

Lager

Obergeschoss:

Büro

Lager

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament gemäß Bauunterlagen
Keller:	Beton
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Innenwände Bimsstein (gem. Bauakte)
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Stahlkonstruktion;

	einfaches Eisengeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Metall, mit Lichtausschnitt, Hauseingang vernachlässigt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach
	<u>Dachform:</u> Pultdach
	<u>Dacheindeckung:</u> Wellasbestzementplatten; Dachflächen ungedämmt

3.3.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	kein Wasseranschluss vorhanden
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, technisch überaltert, auf Putz verlegt; Starkstromanschluss
Heizung:	keine
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

3.3.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.3.5.1 Werkstatt- / Lagergebäude

Bodenbeläge:	Industriestrich (gem. Bauakte)
Fenster:	Fenster aus Holz mit Einfachverglasung
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Metalltür mit Lichtausschnitt
sanitäre Installation:	keine vorhanden
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	technische Überalterung

3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Carport/Terrasse, Einfriedung (Mauer)

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienwohnhaus bebaute Grundstück in 67165 Waldsee, Altriper Straße 2 zum Wertermittlungsstichtag 27.06.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Waldsee	5809	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Waldsee		173	442 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

4.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren**,
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls**, insbesondere der **Eignung** der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

4.2.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heran-zuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen** erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen

4.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren

4.2.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichspreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichspreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können (§ 9 Abs. 1 ImmoWertV 21). Das setzt voraus, dass sie nach

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert

und

- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter und auch hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

4.2.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

4.2.2.2.1 Anwendbare Verfahren mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen

Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen. Der Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 Satz 1 ImmoWertV 21) ergibt sich als Summe von Bodenwert und dem vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lage, Merkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- 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.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **360,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	450,00 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	27.06.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Anbauart	=	ursprünglich freistehend, heute angebaut
Grundstücksfläche (f)	=	442 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 27.06.2025 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)	= 360,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	27.06.2025	× 1,05	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Anbauart	freistehend	freistehend	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 378,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	450,00	442	× 1,00	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	2	2	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 378,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 378,00 €/m²	
Fläche	× 442 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 167.076,00 € rd. <u>167.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 27.06.2025 insgesamt **167.000,00 €**.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Der zum 01.01.2024 veröffentlichte Bodenrichtwert ist zur Herstellung der Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag (27.06.2025) mittels der im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 veröffentlichten Bodenpreisindexreihe fortzuschreiben. Laut dieser Indexreihe für den Landkreis Germersheim ergibt sich im Zeitraum 2023 bis 2024 eine durchschnittliche jährliche Preissteigerung für baureife Grundstücke von rund 5%. Dementsprechend wurde der Bodenrichtwert auf den Wertermittlungsstichtag angepasst.

E2

Aufgrund der geringfügigen Abweichung erfolgt keine weitere Anpassung.

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

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 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 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 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 21) 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 21).

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die

jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

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 21 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 21)

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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 21)

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 21 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 21)

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 21)

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 21)

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		Zweifamilienwohnhaus	Werkstatt- / Lagergebäude
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	724,00 €/m ² BGF	0,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	420,91 m ²	0,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	7.000,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	311.738,84 €	0,00 €
Baupreisindex (BPI) 27.06.2025 (2010 = 100)	x	187,2/100	191,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	583.575,11 €	0,00 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	583.575,11 €	0,00 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	40 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		17 Jahre	6 Jahre
• prozentual		78,75 %	85,00 %
• Faktor	x	0,2125	0,15
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	124.009,71 €	0,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		124.009,71 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	6.200,49 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	130.210,20 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	167.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	297.210,20 €
Sachwertfaktor	x	1,15
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	6.835,83 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	348.627,56 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	6.000,00 €
Sachwert	=	342.627,56 €
	rd.	343.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde anhand der vorliegenden Planunterlagen nach Anlage 4 ImmoWertV (2021) ermittelt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen, z. B.:

(Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone).

Herstellungskosten

Das Bewertungsobjekt ist nicht vollständig unterkellert, daher wurde ein Gebäudemix gewählt mit und ohne Keller

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,5	0,5			
Dach	15,0 %			0,5	0,5	
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
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 %		0,5	0,5		
insgesamt	100,0 %	11,5 %	45,5 %	35,5 %	7,5 %	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 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holz zargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe 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 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel

Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Zweifamilienwohnhaus
Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1

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

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestand- danteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	570,00	11,5	65,55
2	635,00	45,5	288,93
3	730,00	35,5	259,15
4	880,00	7,5	66,00
5	1.100,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = gewogener Standard = 2,5 (entspricht einfachem bis mittlerem Ausstattungsstandard)			679,63

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 679,63 €/m² BGF
 Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

- Zweifamilienhaus × 1,050

NHK 2010 für den Gebäudeteil 1 = 713,61 €/m² BGF
 rd. 714,00 €/m² BGF

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2

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

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestand- danteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	620,00	11,5	71,30
2	690,00	45,5	313,95
3	790,00	35,5	280,45
4	955,00	7,5	71,63
5	1.190,00	0,0	0,00

gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 737,33
gewogener Standard = 2,5
(entspricht einfachem bis mittlerem Ausstattungsstandard)

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

NHK 2010 für den Gebäudeteil 2 = 737,33 €/m² BGF
rd. 737,00 €/m² BGF

Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

Gebäudeteil	NHK 2010 [€/m ² BGF]	Anteil am Gesamtgebäude		NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
		BGF [m ²]	[%]	
Gebäudeteil 1	714,00	237,56	56,44	402,98
Gebäudeteil 2	737,00	183,35	43,56	321,04
gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =				724,00

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Für die besonderen Bauteile Eingangstreppe und Balkon wurde eine pauschale Schätzung zugrunde gelegt. Die PKW- bzw. Terrassenüberdachung wird in den "Außenanlagen" berücksichtigt.

Gebäude: Zweifamilienwohnhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00€
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Eingangstreppe	2.000,00 €
Balkon	5.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	7.000,00 €

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Als Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird der am Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt:

Jahr	Quartal	Tag der Veröffentlichung	Wohngebäude
2025	I	10.04.2025	187,2

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Gem. Modellbeschreibung zur Ableitung des Sachwertfaktors gem. Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 ist der zugrunde gelegte Regionalfaktor **1,0**

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

Gemäß Landesgrundstücksmarktbericht 2025 wurden bei der Ableitung der Sachwertfaktoren gem. Modellbeschreibung die pauschalierten Ansätze gem. Sprengnetter Marktdaten u. Praxishilfen Kapitel 3.01.5 verwendet. Nachfolgend wird daher ebenfalls auf diese Pauschaleschätzung zurückgegriffen:

Zur Berücksichtigung der PKW- bzw. Terrassenüberdachung wurde ein höherer Prozentsatz gewählt.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (124.009,71 €)	6.200,49 €
Summe	6.200,49 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des 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 gem. Anlage 2 der ImmoWertV (2021) beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Zweifamilienwohnhaus

Das 1952 (gewichtetes Baujahr) errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 2 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2,0	0,0	B01
Summe		2,0	0,0	

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

B01

Für die nachträgliche Zwischensparrendämmung (lt. Angaben der Eigentümer im aus dem Jahr 2017) werden 2 von 4 Modernisierungspunkte vergeben.

Ausgehend von den 2 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1952 = 73$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 73 \text{ Jahre} =$) 7 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von **17 Jahren**.

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

- des Landesgrundstücksmarktberichtes Rheinland-Pfalz 2025

bestimmt.

Das Bewertungsobjekt liegt im Marktsegment **5**. Bei der Herleitung des Sachwertfaktors werden die entsprechenden objektspezifischen Merkmale des Bewertungsobjektes wie folgt berücksichtigt:

-Bodenwertniveau

-vorläufiger Sachwert

-Marktsegment

Der anhand der gem. Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 Anwendungsfunktion ermittelte **Sachwertfaktor** wurde unter Berücksichtigung der Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes mit **1,13** ermittelt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Der Sachwertfaktor gem. Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 bezieht sich auf den Stichtag 01.01.2024. Für Stichtage über den 01.01.2024 hinaus ist eine Anpassung nach §7 Abs. 2. ImmoWertV erforderlich.

Um die allgemeinen Wertverhältnisse bis zum Wertermittlungsstichtag darzustellen wird unter Bezugnahme auf die Preisindizes für Wohnimmobilien nach siedlungsstrukturellen Kreistypen vom statistischen Bundesamt; Stand 4. VJ 2024 ein marktüblicher Auf- bzw. Abschlag vorgenommen.

Der Preisindex für Ein- und Zweifamilienhäuser (ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen) des Statistischen Bundesamtes Destatis ist von einem Indexwert 1.Vj 2024 = 139,9 Pkt. auf einen Indexwert im 1. Vj 2025 = 142,90 Pkt. gestiegen, dies entspricht einem Zuwachs von 2,14%.

Unter sachverständiger Würdigung der vorgenannten Quelle erfolgt eine zusätzliche Marktanpassung als Aufschlag in Höhe von **2%** auf den vorläufigen Verfahrenswert um die aktuellen Marktverhältnisse sachgerecht abzubilden.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: 2,00 % von (341.791,73 €)	6.835,83 €
Summe	6.835,83 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bei der Ortsbegehung war ein Feuchtigkeitsschaden an der Außenwand im Keller an der Ecke zwischen Hauswirtschaftsraum und Heizraum ersichtlich sowie ein alter Wasserschaden an der Decke im Bad des Obergeschosses. Die Instandsetzungskosten werden nach pauschaler Schätzung zum Ansatz angebracht.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-6.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Feuchtigkeit Außenwand Keller -5.000,00 € • Wasserschaden Decke/Wandanschluss Bad OG -1.000,00 € 	
Summe	-6.000,00 €

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

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebauten Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind.

Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

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

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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 21)

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 Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

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

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Zweifamilienwohnhaus	1	EG	75,00		7,37	552,75	6.633,00
	2	1. OG	96,84		7,37	713,71	8.564,52
	3	Stellplätze		3,00	30,00	90,00	1.080,00
Werkstattgebäude							
Summe			171,84	3,00		1.356,46	16.277,52

Die tatsächliche Nettokaltmiete gem. bestehenden Mietvertrag ist nur geringfügig abweichend und kann durch eine Mieterhöhung im gesetzlichen Rahmen angeglichen werden. Die Ertragswertermittlung wird daher auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	16.277,52 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 3.499,57 €
jährlicher Reinertrag	= 12.777,95 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,27 % von 167.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 2.120,90 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 10.657,05 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,27 % Liegenschaftszinssatz und RND = 17 Jahren Restnutzungsdauer	× 15,204
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 162.029,79 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 167.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 329.029,79 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 6.580,60 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 335.610,39 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 6.000,00 €
Ertragswert	= 329.610,39 €
	rd. 330.000,00 €

4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohnflächen wurden anhand der vorliegenden Planunterlagen ermittelt (vgl. **Anlage 3 „Wohnflächenberechnung“**). Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV, II. BV, DIN 283) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagfähigen Bewirtschaftungskosten.

Ein örtlicher Mietspiegel existiert nicht. Die marktüblich erzielbare Miete wurde daher auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Ermittelte marktübliche Miete: **7,37 EUR / m² Wohnfläche**

Preisspanne: 6,79 bis 8,00 EUR / m²

Quelle: Sprengnetter

Stichtag: 01.01.2025

Bemerkung:

Die marktübliche und nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete wurde auf der Basis der Mietspiegelveröffentlichungen von 532 Gemeinden in Deutschland sowie der Mietübersichten

der Gutachterausschüsse für weitere 1.316 Gemeinden abgeleitet. Damit lagen marktüblich und nachhaltig erzielbare Nettokaltmieten für 1.848 Gemeinden in Deutschland vor (entspricht dem Wohnraum von ca. 58% der Bevölkerung Deutschlands). Die Ableitung der Vergleichsmieten für Gemeinden ohne amtliche Mietinformationen erfolgte durch Übertragung der Mieten aus vergleichbaren Regionen mittels multiplen und linearen Regressionsanalysen. Berücksichtigung fanden dabei insbesondere Daten zur regionalen Immobilienmarktentwicklung und zur kleinräumigen Lagequalität auf der Grundlage von ca. 413.649 in der Sprengnetter Objektdatenbank gespeicherten Mieten. Die

angegebene Vergleichsmiete wird für ein normiertes Standardobjekt ermittelt und durch Anpassungsfaktoren an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts angepasst.

Marktdaten-Stichtag 01.01.2025, veröffentlicht am 16.04.2025.

Bewirtschaftungskosten

Dieser Wertermittlung werden die Modellansätze nach Anlage 3 ImmoWertV zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die Anpassung der Bewirtschaftungskosten gem. Anlage 3 ImmoWertV (siehe nachstehende Tabelle) erfolgt jährlich auf der Grundlage der in Satz 3 genannten Basiswerte mit dem Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland für den Monat Oktober 2001 gegenüber demjenigen für den Monat Oktober des Jahres, das dem Stichtag der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes vorausgeht, erhöht oder verringert hat. Die Werte für die Instandhaltungskosten pro m² sind auf eine Nachkommastelle und bei den Instandhaltungskosten pro Garage oder ähnlichem Einstellplatz sowie bei Verwaltungskosten kaufmännisch auf den vollen Euro zu runden.

Es wird von folgenden Basiswerten für die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten ausgegangen:

1. Verwaltungskosten

230 Euro	jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern
275 Euro	jährlich je Eigentumswohnung
30 Euro	jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz

2. Instandhaltungskosten

9,00 Euro	jährlich je Quadratmeter Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden
68 Euro	jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz einschließlich der Kosten für Schönheitsreparaturen

Der Liegenschaftszins wurde zum Stichtag 01.01.2024 ermittelt, gem. Modelvorgabe ist somit der Indexwert von Oktober des vorangegangenen Jahres zu Grunde zu legen:

VPI 10/2001 = 77,1 Pkt.

VPI 10/2023 = 117,8 Pkt.

=Veränderung 40,7 Pkt. bzw. 52,79 %

Die Basiswerte der Bewirtschaftungskosten werden daher wie folgt angepasst:

Verwaltungskosten

Einfamilienhaus	= 230,- € x 1,5279	= 351,42 €	rd. <u>351,- €</u>
Garage / Carport	= 30,- € x 1,5279	= 45,84 €	rd. <u>46,- €</u>

Instandhaltungskosten

Wohnen	= 9,- € x 1,5279	= 13,75 €	rd. <u>13,80 €</u>
Garage / Carport	= 68,- € x 1,5279	= 103,89 €	rd. <u>103,90 €</u>

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 351,00 €	351,00 €
	Garagen / Carport (Gar.)	3 Gar. × 46,00 €	138,00 €
Gewerbe		--- % vom Rohertrag	--- €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	171,98 m ² × 13,80 €/m ²	2.373,32 €
	Garagen / Carport (Gar.)	3 Gar. × 103,90 €	311,70 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen		---	--- €
Gewerbe		2,0 % vom Rohertrag	325,55 €
Summe			3.499,57 €

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wird aus folgenden Quellen abgeleitet:

- den im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 (LGMB 2025) veröffentlichten Liegenschaftszinssätzen für Ein- u. Zweifamilienhäuser

Das Bewertungsobjekt liegt im Marktsegment **5**. Bei der Herleitung des Liegenschaftszinses werden die entsprechenden objektspezifischen Merkmale des Bewertungsobjektes wie folgt berücksichtigt:

- Wohnfläche
- relative Nutzungsdauer
- Marktsegment

Der anhand des Landesgrundstücksmarktberichtes Rheinland-Pfalz 2025 ermittelte Liegenschaftszins wurde unter Berücksichtigung der Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes mit **1,27** ermittelt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Der Liegenschaftszins gem. Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 bezieht sich auf den Stichtag 01.01.2024. Für Stichtage über den 01.01.2024 hinaus ist eine Anpassung nach §7 Abs. 2. ImmoWertV erforderlich.

Um die allgemeinen Wertverhältnisse bis zum Wertermittlungsstichtag darzustellen wird unter Bezugnahme auf die Preisindizes für Wohnimmobilien nach siedlungsstrukturellen Kreistypen vom statistischen Bundesamt; Stand 4. VJ 2024 ein marktüblicher Auf- bzw. Abschlag vorgenommen.

Der Preisindex für Ein- und Zweifamilienhäuser (ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen) des Statistischen Bundesamtes Destatis ist von einem Indexwert 1.Vj 2024 = 139,9 Pkt. auf einen Indexwert im 1. Vj 2025 = 142,90 Pkt. gestiegen, dies entspricht einem Zuwachs von 2,14%.

Unter sachverständiger Würdigung der vorgenannten Quelle erfolgt eine zusätzliche Marktanpassung als Aufschlag in Höhe von **2%** auf den vorläufigen Verfahrenswert um die aktuellen Marktverhältnisse sachgerecht abzubilden.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: 2,00 % von (329.029,79 €)	6.580,60 €
Summe	6.580,60 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Dieser Wertermittlung werden die Modellansätze nach Anlage 1 („Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer“) ImmoWertV zugrunde gelegt.

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 Unterhaltungsstaus 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 gem. ImmoWertV Anlage 2 ("Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen") beschriebene Modell angewendet.

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden		-6.000,00 €
• Feuchtigkeit Außenwand Keller	-5.000,00 €	
• Wasserschaden Decke/Wandanschluss Bad OG	-1.000,00 €	
Summe		-6.000,00 €

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

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Verfahrenswahl mit Begründung“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **343.000,00 €**,

der **Ertragswert** mit rd. **330.000,00 €**

ermittelt.

4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $0,40 (a) \times 0,90 (b) = 0,360$ und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (c) \times 0,90 (d) = 0,900$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[343.000,00 \text{ €} \times 0,900 + 330.000,00 \text{ €} \times 0,360] \div 1,260 = \text{rd. } 339.000,00 \text{ €}$.

4.6.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Zweifamilienwohnhaus bebaute Grundstück in 67165 Waldsee, Altriper Straße 2

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Waldsee	5809	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Waldsee		173

wird zum Wertermittlungsstichtag 27.06.2025 mit rd.

339.000 €

In Worten: dreihundertneununddreißigtausend Euro

geschätzt.

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

Landau i. d. Pfalz, den 25. Juli 2025.



Marco Schrenk

Gem. ISO/IEC 17024 zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter (S)

Hinweise zum Urheberschutz

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. 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.

WertermittlungsergebnisseFür das **Zweifamilienwohnhausgrundstück**in **Waldsee, Altriper Straße 2**Flur Flurstücksnummer **173**Wertermittlungstichtag: **27.06.2025**

Bodenwert					
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m ²]	Fläche [m ²]	Bodenwert (BW) [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	377,83	442,00	167.000,00
Summe:			377,83	442,00	167.000,00

Objektdaten							
Grundstücksteil	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m ³]	BGF [m ²]	WF/NF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Zweifamilienwohnhaus		420,91	171,84	1952	80	17
Gesamtfläche	Werkstattgebäude				1967	40	6

Wesentliche Daten				
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor
Gesamtfläche	16.277,52	3.499,57 € (21,50 %)	1,27	1,15

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	971,83 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-34,92 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	1.972,77 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	20,83
Verkehrswert/Reinertrag:	26,53

Ergebnisse	
Ertragswert:	330.000,00 € (96 % vom Sachwert)
Sachwert:	343.000,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	339.000,00 €
Wertermittlungstichtag	27.06.2025

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

GEG:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [5] Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 27.02.2024) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 1.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Grundriss, Schnitte u. Ansichten
- Anlage 3: Wohnflächenberechnung
- Anlage 4: Berechnung der Bruttogrundfläche
- Anlage 5: Fotodokumentation

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

Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 1.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

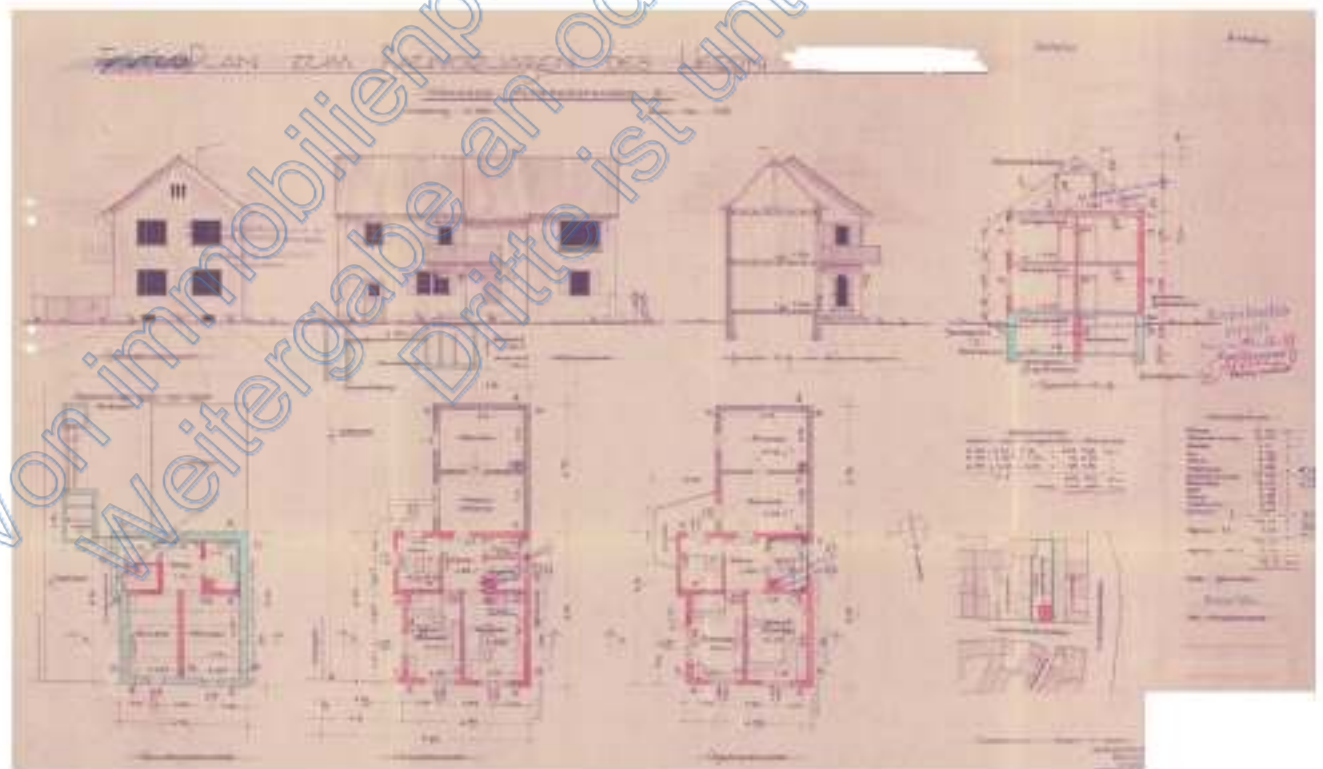
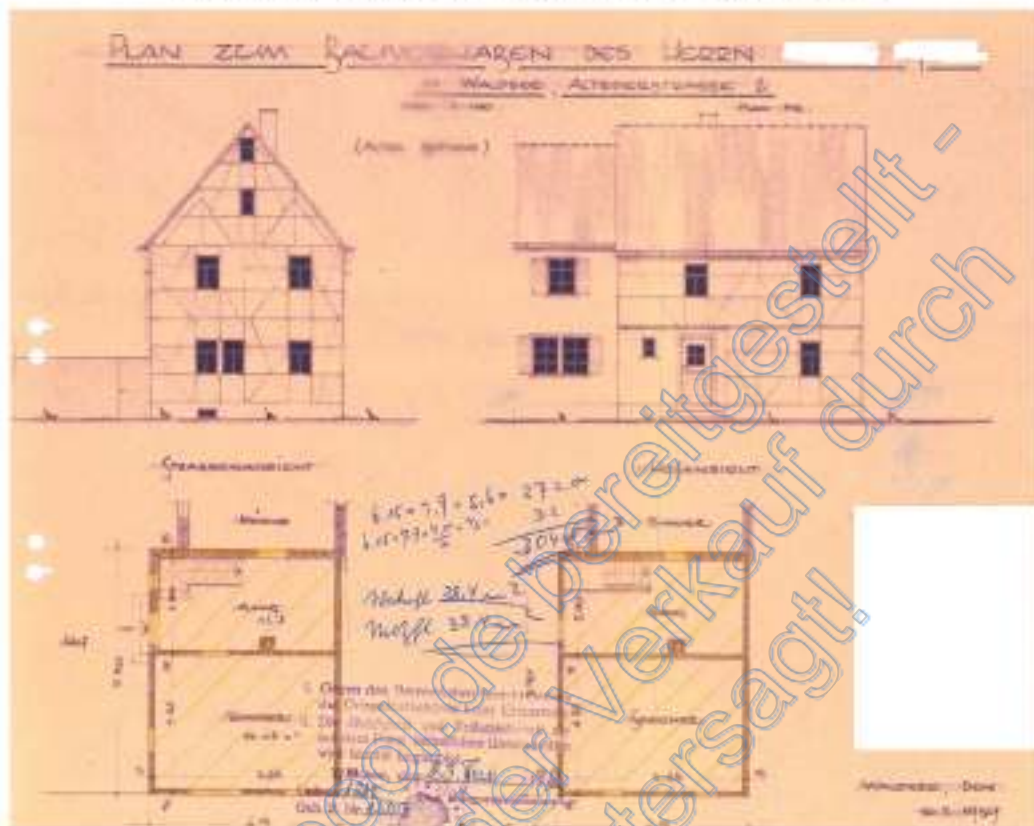
Seite 1 von 1

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

Anlage 2: Grundriss, Schnitte u. Ansichten

Seite 1 von 2

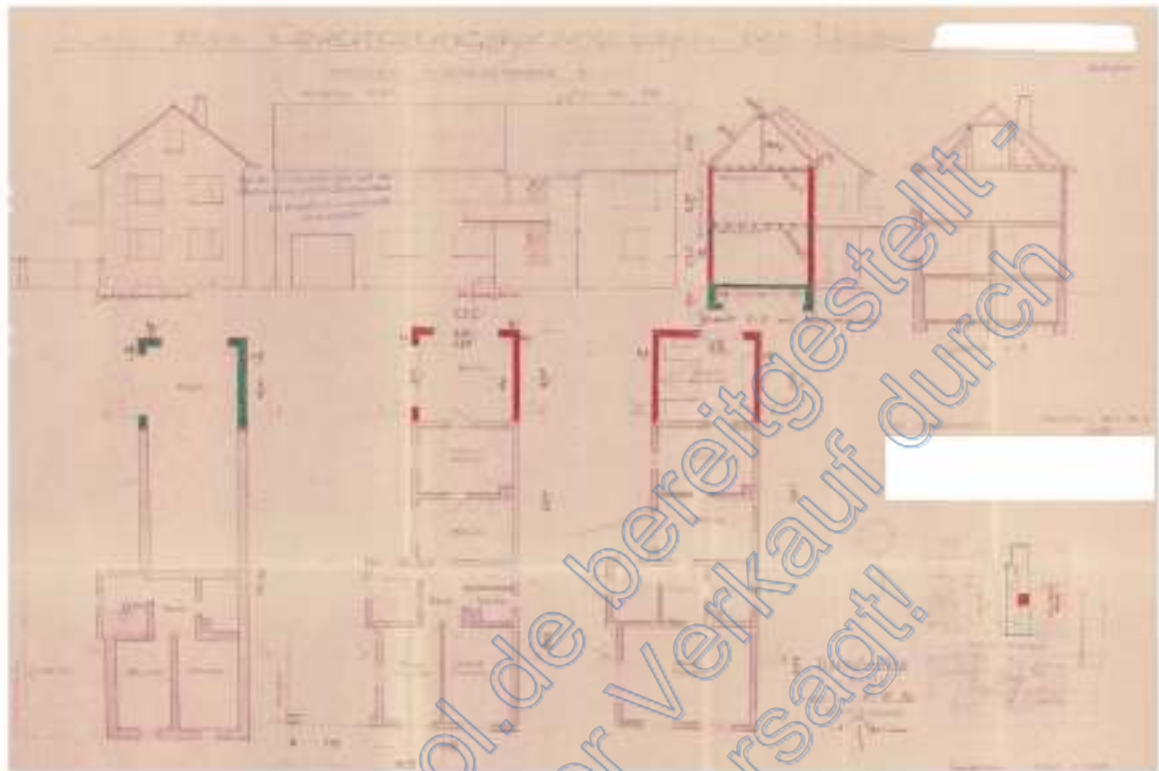
Planunterlagen Wohnhaus Jahr 1959



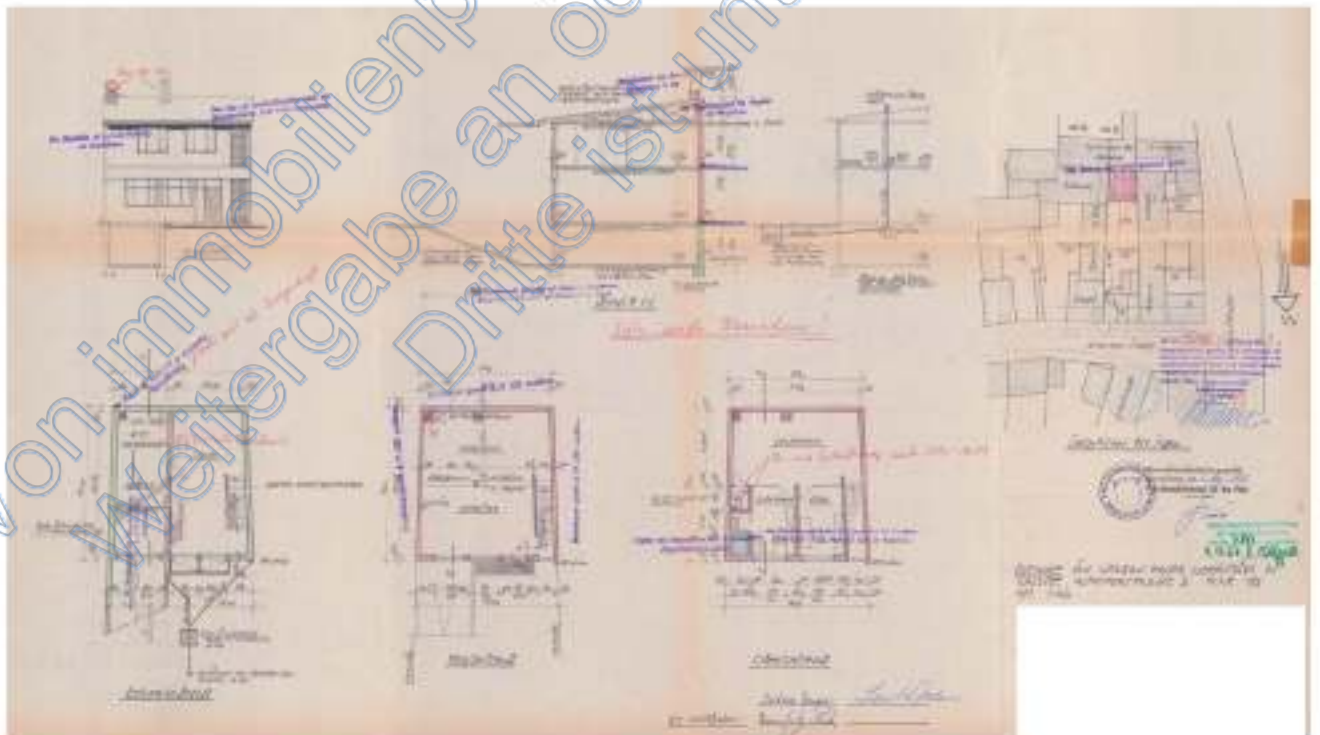
Anlage 2: Grundriss, Schnitte u. Ansichten

Seite 2 von 2

Planunterlagen Wohnhaus Anbau Jahr 1962



Planunterlagen Werkstatt Jahr 1967



Anlage 3: Wohnflächenberechnung

Seite 1 von 1



Formular zur überschlägigen Wohnflächenberechnung

Berechnung in Anlehnung nach WoFIV / WMR DIN 277

OBJEKTDATEN

Zweifamilienhaus

Objektart

Altriper Straße 2

Straße/Hausnummer

67165 Waldsee

PLZ/ORT

KG, EG u. OG

Stockwerk

Wohnungsnummer

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

12	1	Werkstatt:	0,00	169,54
		Wohnhaus:	171,98	48,27
Anzahl Räume	Anz. Balkon/Terrasse		Gesamtwohnfläche	Nutzfläche

Geschoss	Raum	Länge	Breite	Anrechnung	Fläche total (m²)	Zwischensumme
KG	Flur	2,25	2,675	0%	6,0450	
KG	Waschraum	1,21	4,75	0%	15,2475	
KG	Keller 1	2,92	4,62	0%	13,4904	
KG	Keller 2	2,92	4,62	0%	13,4904	48,27
Whg. EG	Diele	2,88	2,88	100%	6,80	
Whg. EG	Bad	2,88	2,13	100%	6,13	
	Schornstein (Bad)	0,60	0,60	100%	-0,36	
Whg. EG	Wohnzimmer	4,48	4,96	100%	32,12	
Whg. EG	Küche	3,21	4,75	100%	15,25	
Whg. EG	Schlafzimmer	3,19	4,75	100%	15,15	75,14
Whg. OG	Diele	2,39	2,89	100%	6,88	
Whg. OG	Bad	2,13	2,88	100%	6,13	
	Schornstein (Bad)	-0,60	0,60	100%	-0,36	
Whg. OG	Zimmer 1	4,76	3,14	100%	14,92	
Whg. OG	Zimmer 2	3,23	4,96	100%	16,02	
Whg. OG	Küche	3,34	4,75	100%	15,87	
Whg. OG	Durchgangszimmer	3,19	4,75	100%	15,15	
Whg. OG	Schlafzimmer	4,87	4,26	100%	20,75	
Whg. OG	Balkon	1,02	3,15	25%	0,80	
		1,32	2,03	25%	0,67	96,84
	Werkstatt - KG	4,06	8,40	100%	34,10	
	Werkstatt - EG	3,00	3,00	100%	9,00	
	Werkstatt - EG	7,42	8,52	100%	63,22	
	Werkstatt - OG	7,42	8,52	100%	63,22	169,54

Anlage 4: Berechnung der Bruttogrundfläche

Seite 1 von 1



Formular zur Ermittlung der Bruttogrundfläche

Berechnung nach DIN 277

OBJEKTDATEN

Zweifamilienhaus

Objektort

Altriper Str. 2

Straße/Hausnummer

67165 Waldsee

PLZ/Ort

EG + OG + DG Fläche: 192,06 (Wertstat)

Stockwerk Wohnungsnummer Fläche: 430,91 (Wohnstat)

Ermittlung der BGF (Bruttogrundfläche)

Geschoss / Gebäudeteil	Raum	Länge	Breite	Bereich	Def. DIN 277	Anrechnung	BGF total (m²)	Zwischensumme
Haupthaus - EG		8,44	6,99 a			100%	58,90	
		3,36	0,30 a			100%	1,68	
		5,35	3,46 a			100%	18,51	
Haupthaus - DG		8,44	6,99 a			100%	58,90	
		3,36	0,30 a			100%	1,68	
		5,35	6,95 a			100%	37,18	
Haupthaus - OG		8,44	6,99 a			100%	58,90	
		3,36	0,30 a			100%	1,68	
		5,35	6,95 a			100%	37,18	
Haupthaus - DG		8,44	6,99 a			100%	58,90	
		3,36	0,30 a			100%	1,68	
		5,35	6,95 a			100%	37,18	572,76
Anbau EG (Rennst.)		0	0,00 a			100%	0,00	
Anbau OG		5,35	4,30 a			100%	24,08	
Anbau DG		5,35	4,50 a			100%	24,08	48,15
Wertstat - KG		7,90	9,00 a			100%	71,10	
		-0,54	6,00			100%	-21,24	
		7,90	9,00 a			100%	71,10	
Wertstat - OG		7,90	9,00 a			100%	71,10	192,06

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

Anlage 5: Fotodokumentation

Seite 1 von 3



Frontansicht Straße



Hofansicht



Eingang Wohnhaus



Hofansicht Richtung Werkstatt u. Terrasse / Carport

Anlage 5: Fotodokumentation

Seite 2 von 3



Ansicht Remise u. Carport/Terrasse



Abgegrenzter Bereich / Vorplatz Werkstattgebäude



Überdachter Vorplatz Werkstattgebäude



Eingang Werkstattgebäude

Anlage 5: Fotodokumentation

Seite 3 von 3



Abplatzungen / Feuchtigkeit Außenwand
Werkstatt



Elektrik Werkstattgebäude



Obergeschoss Werkstattgebäude



Kellergeschoss Werkstattgebäude