

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!**

Architektin (FH) Anette Bügler

■
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
Sachverständige (TAS) für die Bewertung
von bebauten und unbebauten
Grundstücken
Turnerstrasse 4
67677 Enkenbach
Tel.: 06303 – 925962
Fax.: 06303 – 925990
anette.buegler@t-online.de

Amtsgericht Kaiserslautern
Bahnhofstraße 24
67655 Kaiserslautern

Datum: 13.11.2025

Az.: 251414

GUTACHTEN über den Verkehrswert (Marktwert) (i. S. d. § 194 BauGB)

(Zwangsversteigerungsverfahren Amtsgericht Kaiserslautern,

Az.: 5K 66/24

zum Wertermittlungsstichtag **16.07.2025**

für das mit einem **Einfamilienwohnhaus mit Anbau** und **Garage** bebautem
Grundstück in **67680 Neuheimsbach, Aisenborner Straße 40**

Grundbuch / Gemarkung	Blatt	Lfd. Nr.	Flurstück	Fläche
Neuheimsbach	856	1	463/6	238 m ²



Verkehrswert
nach nur möglicher Außenschätzung

120.000, - EURO

in Worten: einhundertzwanzigtausend EURO

Architektin (FH) Anette Bügler
Sachverständige (TAS) für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken

Enkenbach, den 13.11.2025

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
1. ALLGEMEINE ANGABEN	3
1.1 Auftraggeber, Anlass	3
1.2 Übersicht objektbezogener Daten	3
1.3 Ortsbesichtigung	4
2. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	5
2.1 Lage	5
2.2 Gestalt und Form	5
2.3 Erschließungszustand	6
2.4 Rechtliche Gegebenheiten	6
3. BESCHREIBUNG DES GEBÄUDE UND DER AUSSENANLAGEN	7
3.1 Ausführung und Ausstattung	7
3.1.1 Wohnräume im Erdgeschoss	9
3.1.2 Wohnräume im Obergeschoss	9
3.2 Nebengebäude	9
3.3 Außenanlagen	9
3.4 Zusammenfassende Beurteilungen	10
4. ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES	11
4.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahren	11
4.2 Bodenwert	12
4.2.1 Bodenwertermittlung	13
4.3 Sachwert	14
4.3.1 Sachwertermittlung	17
4.4 Ertragswert	21
4.4.1 Ertragswertermittlung	23
4.5 Verkehrswert	25
5. LITERATURVERZEICHNIS	27
VERZEICHNIS DER ANLAGEN	
1. Ausschnitt aus der regionalen Karte	28
2. Ausschnitt aus dem Ortsplan	29
3. Ausschnitte aus der Katasterkarte	30
4. Ausschnitte aus der Bodenrichtwertkarte	31
5. Fotos	32

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Auftraggeber, Anlass

Auftraggeber	Amtsgericht Kaiserslautern Beschluss vom: 03.06.2025 mit Eingang: 12.06.2025	Aktenzeichen: 5K 66/24
Grund der Gutachtenerstellung	Zwangsversteigerungsverfahren Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Verwendung durch Dritte ist nur mit meiner Einwilligung gestattet.	

1.2 Übersicht der objektbezogenen Daten

	Grundbuch, Gemarkung / Blatt	Neuhembsbach/ 856
	bebautes Grundstück	Alsenborner Straße 40
Lfd. Nr. 1	Flurstücks- Nr. / Größe	463/6 / 238 m²
Rechtliche Gegebenheiten	- keine wertbeeinflussende Grundbucheintragung in Abt.II (Pkt. 2.4) - keine Eintragung im Baulastenverzeichnis (Pkt. 2.4)	
Zubehör	- im Sinne des §§ 97 u. 98 BGB nicht vorhanden	
Zwangsverwaltung	- wurde nicht angeordnet	

Gebäudeart	Einfamilienwohnhau (EFH) mit Anbau, freistehend - unterkellert, zweigeschossig, Dachgeschoss nicht ausgebaut, <i>Anzahl der Räume und Aufteilung in den Geschossen wegen nur möglicher Außenbesichtigung und nicht vorliegender Planunterlagen sind nicht bekannt</i> Anbau giebelseitig in Hanglage: - Untergeschoss von außen zugänglich, EG erschlossen über EFH Flachdach begehbar, Nutzung als Terrasse, erschlossen über Obergeschoss Garage einseitig angebaut - 1 Stellplatz
-------------------	--

Baujahr Energieausweis	ca. 1891 (lt. Sandsteininschrift Fassade) inwieweit ein Energieausweis erstellt wurde, ist nicht bekannt. Das Fehlen eines Ausweises bleibt unberücksichtigt bei der Wertermittlung.
---	---

Wohnfläche	ca. 154 m² <i>Ermittlung der Wohnfläche anhand Umrechnungskoeffizienten zur überschlägigen Umrechnung der Brutto- Grundfläche (BGF ¹) / Wohnfläche aufgrund nicht vorliegender Planunterlagen und nur möglicher Außenbesichtigung</i>
-------------------	---

Mietsituation	Leerstand, soweit von außen her zu beurteilen
----------------------	---

¹ Ermittlung anhand der BGF anhand der Liegenschaftskarte; **Abweichungen hiervon können gegeben sein; Eine Haftung kann hierfür nicht übernommen werden.**

1.3 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung / 16.07.2025

Teilnehmer am Ortstermin

- Eigentümer und dessen Bevollmächtigter trotz schriftlicher Ladung zum Ortstermin nicht anwesend
- die Sachverständige

Anmerkung

Das Objekt konnte nicht besichtigt werden. Es war nur eine Außenbesichtigung möglich.

Planunterlagen liegen nicht vor, seitens der Kreisverwaltung als auch des Eigentümers.

*Die nachfolgende Gebäudebeschreibung stützt sich auf die greifbaren Unterlagen. Insgesamt können Abweichungen, aufgrund einer nur möglichen Außenbesichtigung zu dem zu bewertenden Objekt, ggf. vorhanden sein, d.h. die Wertermittlung stützt sich überwiegend auf den äußeren Eindruck sowie die greifbaren Unterlagen und ist folglich mit einem deutlichen Risiko behaftet. **Somit ist ein Sicherheitsabschlag erforderlich wegen nur möglicher Außenbesichtigung.***

Unterlagen

- amtl. Lageplan vom Juli 2025
- Bodenrichtwert vom 01.01.2024
- vom Gericht vorgelegter Grundbuchauszug vom 27.09.2024
- Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 15.07.2025
- keine Planunterlagen / Wohnflächenberechnung vorhanden
- Auszug aus dem Altlastenkataster vom 24.07.2025
- Lageinformationen (Mietauskunft, Übersichtskarte, Ortsplan etc.) von Geoport/ Inframation AG, Dortmund
- Schriftliche Auskunft über bauplanungsrechtlichen Zustand
- Schriftliche Auskunft über erschließungs- und Ausbaubeiträge

Wertermittlungsgrundlagen

Wertermittlungsverordnung - ImmoWertV
Wertermittlungsrichtlinien - WertR
Baugesetzbuch – BauGB

Definition des Verkehrswert
(Marktwert) in Anlehnung an
§194 BauGB und ImmoWertV

Der Verkehrswert wird 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 Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

2. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

2.1 Lage

Kreis / Ort und Einwohnerzahl	Landkreis Kaiserslautern / Neuhemsbach, ca. 961 Einwohner (Stand Dez 2023), gehört der Verbandsgemeinde Enkenbach- Alsenborn- Hochspeyer an.
Lage	Ca. 18 Km nordöstlich von Kaiserslautern am Rande des Pfälzerwald / im Teilbereich „Stumpfwald“ gelegen. Der Ort ist über die L 394 / L393 an den überregionalen Verkehr B48 angebunden.
Verkehrslage, Entfernungen	<u>Im östlichen Randbereich des Orts gelegen</u> zum Bahnhof ca.7 km Bahnhof in Enkenbach entfernt Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 5,5 Km in Enkenbach-Alsenborn
Bundesstraße B48	- ca. 3 Km
Autobahnzufahrt	<u>Autobahnzufahrt</u> - ca. 8,0 Km bis zur A 6 (Anschlussstelle Enkenbach) - ca. 6,5 Km bis zur A 63 (Anschlussstelle Winnweiler)
<u>Nächstgelegene größere Orte</u>	<u>Nächstgelegene größere Orte</u> ca. 6 Km nach Enkenbach- Alsenborn ca. 10 Km nach Winnweiler ca. 18 Km nach Kaiserslautern ca. 25 Km Grünstadt ca. 68 Km nach Mainz
Wohnlage	älteres Baugebiet, einfache- mittlere Wohnlage
Art u. Maß der Bebauung u. Nutzung in der Umgebung	überwiegend zweigeschossige Bebauung in überwiegend offener Bauweise, überwiegend wohnbauliche Nutzung; rückwärtig angrenzend : Sportanlage und Reitplatz
Immissionen	keine wesentlich erkennbar
Weitere Belastungen	Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt und eine Haftung dafür wird nicht übernommen. Bei dieser Wertermittlung werden kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse und unbelastete Bauteile unterstellt. Grundsätzlich sind Bodenuntersuchungen bzgl. möglicher Bodenverunreinigungen (z. B. Altlasten) bzw. Bauteiluntersuchungen nicht Bestandteil meines Auftrages.
Topographische Lage	Überwiegend von der Straße her abfallend, Hoffläche relativ eben, Gartenfläche straßenseitig relativ eben, Freifläche rückwärtig auf tieferem Niveau, <i>insgesamt soweit von außen her ersichtlich; Abweichungen hiervon können gegeben sein.</i>

2.2 Gestalt und Form

Objekt	Flurstück Nr.: 463/6
Straßenfront / mittlere Tiefe	ca. 20 m / ca. 12 m
Grundstücksgröße	238 m ² / unregelmäßige Form

2.3 Erschließungszustand

Straßenart / Straßenausbau	Landesstraße L394, voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen, Gehwege einseitig vorhanden, befestigt mit Betonpflaster
----------------------------	---

Anschlüsse an Versorgungsleitungen/ Abwasserbeseitigung	Anschlüsse an elektrischen Strom (Überdach) u. Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanal liegt in der Straße <i>Sonst wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen</i>
Grenzverhältnisse, nachbarl. Gemeinsamkeiten	zweiseitige Grenzbebauung Hauptgebäude, einseitige Grenzbebauung der Garage; Einfriedung s. Außenanlagen
Baugrund / Grundwasser	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen	Ein Grundbuchauszug vom 27.09.2024 liegt vor. Hiernach bestehen in Abt. II des Grundbuchs von Neuhembsbach , Blatt 856 keine wertbeeinflussende Eintragungen.
Baulastenverzeichnis ¹	Es liegen keine Eintragungen vor.
Bebauungsplan ²	Für den Bereich der Bewertungsobjekte liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Die bauliche Nutzung und Ausnutzung ist nach § 34 und § 35 BauGB zu beurteilen.
Flächennutzungsplan Sonstige Satzungen	dargestellt als M (gemischte Baufläche) Keine vorhanden
Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand ²	Für das Bewertungsobjekt in der Gemarkung Neuhembsbach wurden in den letzten Jahren keine Erschließungsbeiträge nach BauGB für die Herstellung von Gehwegen / Straßenbeleuchtung erhoben. (Fahrbahn nicht beitragsfähig, da klassifizierte Straße). An den Gehwegen / der Straßenbeleuchtung der Alsenborner Straße wurden zudem keine beitragsrechtlichen Maßnahmen an Verkehrsanlagen gem. §7 KAG durchgeführt.
Entwicklungsstufe	erschließungsbeitragsfreies Bauland (Grundstücksqualität)
Baurecht	Es liegen keine Planunterlagen vor. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung konnte nicht geprüft werden und ist auch nicht Bestandteil des Auftrages. <i>Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.</i>
Altlasten ³	es befinden sich <u>keine</u> Aufführungen im Altlastenkataster ⁴

¹ Lt. schriftlicher Aussage der Kreisverwaltung Kaiserslautern

² Lt. schriftlicher Aussage der Verbandsgemeinde Enkenbach-Hochspeyer

³ Lt. schriftlicher Auskunft der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd

⁴ Es wird darauf hingewiesen, dass sich im betreffenden Bereich Altstandorte befinden können. Auch Altstandorte unterliegen der bodenschutz- / altlastenrechtlichen Überwachung

3. BESCHREIBUNG DES GEBÄUDE UND AUSSENANLAGEN

Vorbemerkung zu der Gebäudebeschreibung:

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung und der greifbaren Unterlagen (**s. Pkt.1.3**).

Nach einer nur möglichen Außenbesichtigung können Abweichungen hiervon zu dem zu bewertenden Objekt ggf. vorhanden sein. (s. Pkt.1.3)

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich *nach nur möglicher Außenbesichtigung* erkennbar waren.

Art des Gebäudes	Einfamilienhaus (EFH) mit Anbau und Garage - EFH: zweigeschossig, unterkellert, Dachgeschoss soweit ersichtlich nicht ausgebaut - Anbau: eingeschossig, unterkellert (überwiegend überirdisch), Flachdach (Terrassennutzung) - Garage: Einzelgarage einseitig angebaut
Baujahr	1891 (lt. Sandsteininschrift Fassade)
Modernisierung	Soweit von außen her zu beurteilen keine wesentlich ersichtlich <i>jedoch wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht abschließend zu beurteilen</i>

Anmerkung:

Nachfolgende Beschreibungen nach den greifbaren Unterlagen, tlw. mündlichen Angaben Dritter Vorort nach einer nur möglichen Außenbesichtigung. Abweichungen hiervon können gegeben sein.

3.1 Ausführung und Ausstattung EFH

Fundament	Nicht bekannt
Konstruktionsart	Massivbauweise mit im Randbereich Giebelwand: Abschlussprofile (Stahlplatte) mit Stahlrohrverschraubung jeweils seitlich im Randbereich auf ca. Höhe der Geschossdecke (KG und EG) ersichtlich
Außenwände	Massiv, <i>sonst wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht abschließend zu beurteilen</i>
Tragende Innenwände	<i>wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht zu beurteilen</i>
Geschossdecke	<i>wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht zu beurteilen</i>
Dachform / Eindeckung	Satteldach / alte Ziegeleindeckung / 2 Kamine einer davon mit innenliegendem Edelstahlrohr Anbau: begehbare Flachdach, altes Metallrundrohrgeländer, Überdachung einfache alte Metallkonstruktion mit Wellplexiglaseindeckung
Dachentwässerung	Dachrinnen und Fallrohre aus altem Zinkblech mit Anstrich, partiell schadhaft; Anbau: Dachrinne / Fallrohr aus Zinkblech, <i>soweit von außen her ersichtlich</i>
Außenansicht / Sockel	älterer Rauputz mit Anstrich / bossierte Sandsteine mit Alt Anstrich
Hauseingangstüren	überalterte Holztür mit Lichtausschnitt Einfachverglasung, provisorische Holzlattenfußschwelle genagelt Anbau: Kunststofftür mit Lichtausschnitt, Laibung unverputzt
Fenster	Soweit von außen her zu beurteilen ältere Kunststofffenster <i>jedoch aufgrund der heruntergelassenen Holzrollläden im EG nicht abschließend zu beurteilen</i> Überalterte Holzrollläden

Heizung	<i>wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht abschließend zu beurteilen</i>
Warmwasserzubereitung	<i>Wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht abschließend zu beurteilen,</i>
Elektroinstallation	keine Klingelanlage vorhanden sonst <i>wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht abschließend zu beurteilen</i>
Geschosstreppe	<i>wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht abschließend zu beurteilen</i>
Kellertreppe	<i>Wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht abschließend zu beurteilen</i>
Treppe zum Dachraum	<i>Wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht abschließend zu beurteilen</i>
Kellergeschoss	<i>Raumaufteilung: Wegen nur möglicher Außenbesichtigung und nicht vorliegender Planunterlagen nicht abschließend zu beurteilen</i>
Bodenbelag	<i>Wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht abschließend zu beurteilen</i>
Wand-Deckenverkleidung	<i>Wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht abschließend zu beurteilen</i>
Fenster	Alte Kellergitterfenster mit überalterten Holzklappläden einflüglig
Kellertüren	<i>wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht abschließend zu beurteilen</i>
Dachraum	<i>wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht abschließend zu beurteilen</i>
Besondere Bauteile	alte Eingangstreppe ca. 5 Stufen mit Terrazzo Belag Eingangüberdachung: überalterte einfache Metallkonstruktion mit Wellplexiglaseindeckung überaltert
Bes. Einrichtungen	<i>Wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht abschließend zu beurteilen</i>

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

3.1.1 Wohnräume im EG

**Anmerkung: soweit von außen her ersichtlich im Rohbauzustand mit Baudeckenstützen
Jedoch wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen**

Raumaufteilung	nicht bekannt aufgrund nicht vorliegender Planunterlagen
Bodenbelag	wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen
Wandverkleidung	wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen
Deckenverkleidung	wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen

3.1.2 Wohnräume im OG

Raumaufteilung	nicht bekannt aufgrund nicht vorliegender Planunterlagen
Bodenbelag	wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen
Wandverkleidung	wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen
Deckenverkleidung	wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen

Anmerkung: wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen

3.2 Nebengebäude

Garage	alte Massivbauweise mit Altputz, Pultdach Eindeckung nicht genau einsehbar, überaltertes Schwingtor Dachrinne aus Kunststoff mit Anschluss (schadhaft) an verzinktes Fallrohr, entlang der Außenwand Aufputz gelegen
--------	---

3.3 Außenanlagen

Hoffläche	Entwässerungs- u. Versorgungsanlagen Älteres Betonpflaster im Zusammenhang mit angrenzender Hoffläche des Nachbargrundstücks gelegen
Einfriedung	Hoffläche straßenseitig: keine spezielle vorhanden, überalterter Pfeiler mit Abdeckung ohne Hoftür / Tor vorhanden Seitliche Freifläche: überalterter Metallzaun mit Maschendrahtzaun und integrierter Gartentür in gleicher überalterter Ausführung Rückwärtig: einfacher alter Maschendrahtzaun, soweit von außen her ersichtlich
sonstige Anlagen	Außentreppe zur tiefer gelegenen Freifläche und Zugang Anbau UG: ca. 8 Stufen massiv mit Betonstützmauer im Bereich Hoffläche, verzinktes Metallgeländer mit integrierter Tür Freifläche straßenseitig: wildwuchernde Grasnarbe mit tlw. Hecken, soweit ersichtlich Freifläche rückwärtig auf tieferem Niveau gelegen: wildwuchernde Grasnarbe mit tlw. Hecken, Lagerung von Gerümpel, Unrat, Autoreifen etc.

3.4 Zusammenfassende Beurteilungen

Nach einer nur möglichen Außenbesichtigung und den greifbaren Unterlagen / Informationen (s. unter Pkt. 1.3) wird entsprechend dem Alter und Zustand des Gebäudes fiktiv ein einfacher und überalterter baulicher Zustand unterstellt.

Anmerkung:

Aufgrund einer nur möglichen Außenbesichtigung können Abweichungen hiervon gegeben sein.

Ein diesbezüglicher Sicherheitsabschlag ist erforderlich.

Soweit von außen her zu beurteilen, entspricht das Bewertungsobjekt den baualterstypischen Ausstattungen und Zustandsmerkmalen und nicht dem heutigen Stand der Technik in Bezug auf Energieeffizienz.

Ob Maßnahmen gem. GEG (Gebäudeenergiegesetz) wie z.B. die Isolierungspflicht der Kellerdecke / oberste Geschossdecke durchgeführt worden sind, *kann aufgrund einer nur möglichen Außenbesichtigung nicht beurteilt werden.*

Grundrissgestaltung/
Besonnung / Belichtung

Aufgrund nicht vorliegender Planunterlagen und einer nur möglichen Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen

wirtschaftl. Wertminderung
(keine Gewähr auf Vollständigkeit)

z. T. Anmerkung im Text
Überalterung im Bereich: Rollläden, Haustür, Eingangs Überdachung, Dacheindeckung, Kellerholzläden, Garagentor, Einfriedung straßenseitig, soweit *wegen nur möglicher Außenbesichtigung her zu beurteilen*

Baumängel / Bauschäden:
(keine Gewähr auf Vollständigkeit)

z. T. Anmerkung im Text
Geländer hofseitig partiell schadhaf
Dachrinne partiell schadhaf
Anbau: erhebliche Abplatzungen im Sockelbereich, Türleibung unverputzt
Garage: partiell erhebliche Abplatzungen und Feuchteschäden im Bereich Außenwand, Dachentwässerung schadhaf
EFH: Sockelbereich mit Abplatzungen (Anstrich)
Außenwand hofseitig: größere Rissbildung in mehreren Teilbereichen
Ersichtlich, ebenfalls Absenkung im Sockelbereich (Bereich seitlich der Haustür in Richtung Anbau) ersichtlich
EG: soweit von außen her ersichtlich (Lichtausschnitt Haustür) befindet sich das EG im Rohbauzustand mit vorhanden temporär eingebauten Bausprießen (Deckenstützen)

Anmerkung:

Eine Gefahr für Leib und Leben kann bestehen aufgrund der ersichtlichen o.a. Rissbildungen und Absenkungen im Außenwandbereich etc.

- Dringlicher Handlungsbedarf die Standsicherheit von einem Statiker überprüfen zu lassen

Ein Sicherheitsabschlag ist somit erforderlich

Eventuelle Kosten zur Sicherung wesentlicher Gebäudeteile können zusätzlich anfallen

Anmerkung: Es wird darauf hingewiesen, dass die Überprüfung der Standsicherheit nicht Inhalt meines Auftrages ist.

Unterhaltungstau
(keine Gewähr auf Vollständigkeit)

alters- und nutzungsbedingte Abnutzungserscheinungen im Bereich:

Lagerung von Unrat, Gerümpel, Baumaterial (Bausprießen, Ziegelsteine) etc. im Hofbereich und Freifläche rückwärtig, sonst *wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen*

Anmerkung

Der Umfang dieser Ansätze beschränkt sich unter anderem auf zerstörungsfrei erkennbare Mängel und Schäden. Sie sind zwangsläufig nach einer nur möglichen Außenbesichtigung nicht vollständig, eine Nichterwähnung schließt Vorhandensein nicht aus. Die Wertminderung wird nur pauschal angegeben.

4. ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES

Nachfolgend wird der Verkehrswert *nach einer nur möglichen Außenbesichtigung* für das mit einem **Einfamilienwohnhaus mit Anbau** und **Garage** bebautem Grundstück in **67680 Neuhemsbach, Alsenborner Straße 40**

Grundbuch / Gemarkung	Blatt	Lfd. Nr.	Flurstück	Fläche
Neuhemsbach	856	1	463/6	238 m ²

zum Wertermittlungsstichtag **16.07.2025** ermittelt.

4.1 Verfahrenswahl 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 von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie 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 vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen 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, Lagemerkmale, 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.

4.2 Bodenwert

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **135,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	16.07.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	238 m ²

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

4.2.1 Bodenwertermittlung

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 16.07.2025 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)	= 135,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	16.07.2025	× 1,047	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	141,35 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	238	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Vollgeschosse	2	2	× 1,000	
Bauweise	offen	offen	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	141,35 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		= 141,35 €/m²
Fläche		× 238 m ²
beitragsfreier Bodenwert		= 33.641,30 € rd. 33.600,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 16.07.2025 insgesamt **33.600,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung:

E1

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt unter Verwendung der durchschnittlichen Bodenpreisentwicklung in vergleichbarer Lage.

4.3 Sachwert

Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 21-23 ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Der vorläufige Sachwert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert, dem Wert der Gebäude und dem Wert der Außenanlagen. Der Bodenwert wird dabei - wie bereits vorweg erläutert - vorrangig im Vergleichswertverfahren ermittelt. Der Wert der Gebäude wird auf der Grundlage von Herstellungswerten unter Berücksichtigung der Wertminderung wegen Alters ermittelt. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) darf auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden.

Ggf. bestehende Grundstücksbesonderheiten (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand) sind sachgemäß zu berücksichtigen.

Im Sachwertverfahren wird ein Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des Substanzwerts (Wert des Bodens, der Gebäude und der Außenanlagen) durchgeführt.

Erläuterungen der Wertermittlungsansätze

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 Wertermittlungstichtag 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).

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 ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. 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 Unterhaltungsstaus 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.

4.3.1 Sachwertermittlung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	1.737,00 €/m ² WF	pauschale Wertschätzung
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x		
• Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)	x	154,00 m ²	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	267.498,00 €	
Baupreisindex (BPI) 16.07.2025 (2010 = 100)	x	188,6/100	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	504.501,23 €	
Regionalfaktor	x	1,000	
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	504.501,23 €	
Alterswertminderung			
• Modell		linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		64 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)		34 Jahre	
• prozentual		46,88 %	
• Faktor	x	0,5312	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	267.991,05 €	3.000,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		270.991,05 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	10.839,64 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	281.830,69 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	33.600,00 €
vorläufiger Sachwert	=	315.430,69 €
Sachwertfaktor	x	0,90
Markt Anpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	283.887,62 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	150.500,00 €
Sachwert	=	133.387,62 €
	rd.	133.000,00 €

Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise: freistehend

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² WF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² WF]
1	1.595,00	34,0	542,30
2	1.780,00	66,0	1.174,80
3	2.045,00	0,0	0,00
4	2.465,00	0,0	0,00
5	3.080,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.717,10 gewogener Standard = 1,7 (entspricht sehr einfachem bis einfachem Ausstattungsstandard)			

Regionalfaktor

Momentan hat die Modelländerung aufgrund der Einführung eines Regionalfaktors in Rheinland-Pfalz de facto keine Auswirkungen auf die zur Wertermittlung erforderlichen Daten, weil er landesweit von den Gutachterausschüssen mit 1,0 beschlossen wurde.

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (270.991,05 €)	10.839,64 €
Summe	10.839,64 €

Ermittlung der Restnutzungsdauer

Das Gebäude wurde 1891 errichtet.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (64 Jahre) und
- dem „vorläufigen rechnerischen“ Gebäudealter (2025 – 1891 = 134 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (64 Jahre – 134 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund von unterstellten Modernisierungsmaßnahme ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprenghnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 34 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1995.

Sachwertfaktor

Für den örtlichen Grundstücksmarkt wurden bisher keine eigenen Marktanpassungsfaktoren abgeleitet. Deshalb wird in dieser Wertermittlung zurückgegriffen auf:

- veröffentlichte Sach- und Marktanpassungsfaktoren des Landesgrundstücksmarktberichtes Rheinland- Pfalz 2025 mit der Einführung von Marktsegmenten (Spannen der Marktsegmente 1-6) als Auswertmethode.

Grundlage hierfür ist zunächst die Zuordnung der Gemarkung zum jeweiligen Segment zu ermitteln.

Gemäß Tabelle des Grundstücksmarktberichtes Einteilung der Gemarkungen mit Zuordnung der Marktsegmente für wohnbauliche Nutzung liegt die **Gemarkung Neuhembsbach im Marktsegment 2.**

Hiernach ergibt sich

- bei einem vorläufigen Sachwert von ca. **315.000 €**, - € ein **Sachwertfaktor von ca. 0,90.**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteeinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung

im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/ Verkehrswertes.

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
	Bauschäden	-4.500,00 €
*	Bauschäden pauschal	-4.500,00 €
	Unterhaltungsbesonderheiten	-2.000,00 €
*	Lagerung von Unrat, Gerümpel etc.	-2.000,00 €
	Unterstellte Modernisierungen	-141.000,00 €
*	Einfamilienhaus	-141.000,00 €
	Weitere Besonderheiten	-3.000,00 €
*	Wirtschaftliche Wertminderung (Einfriedung, Garagentor)	-3.000,00 €
Summe		-150.500,00 €

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Einfamilienhaus“

Modernisierungskosten u.ä:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 12,00 Modernisierungspunkten) 1.260,00 €/m²

Wohn-/Nutzfläche ' 154,00 m²

Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen = 194.040,00 €

Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik) x 0,90

regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt = 174.636,00 €

Dämpfungsfaktor ' 0,81

Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. = 141.455,16 €

rd. 141.000,00 €

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

4.4 Ertragswert

Allgemeine Begriffserläuterungen

Das Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung

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 bebautes 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 Vergleichswertverfahren (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.

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 Unterhaltungsstaus 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.

4.4.1 Ertragswertermittlung

tatsächliche Nettokaltmiete

0,00€¹

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. (€/Stk.))	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	1	Gesamt	154,00		7,70	1.185,80	14.229,60
Garage		Garage		1,00	-	20,00	240,00
Summe			154,00	1,00		1.205,80	14.469,60

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	14.469,60 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (21,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 3.038,62 €
jährlicher Reinertrag	= 11.430,98 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,30 % von 33.600,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 772,80 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 10.658,18 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,30 % Liegenschaftszinssatz und RND = 34 Jahren Restnutzungsdauer	× 23,410
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 249.507,99 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 33.600,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 283.107,99 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 283.107,99 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 150.500,00 €
Ertragswert	= 132.607,99 €
	rd. 133.000,00 €

¹ Leerstand soweit ersichtlich

Erläuterungen der Wertermittlungsansätze

Bewirtschaftungskosten

Bei einer relativen Restnutzungsdauer von ca. 53 % und einer Gesamtnutzungsdauer von 64 Jahren und unter Berücksichtigung des örtlichen Bodenwertniveau (100-200 €/m²) betragen die Bewirtschaftungskosten ca. 21%

Liegenschaftszinssatz (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV)

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage der für das Bewertungsgrundstück nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten und der Restnutzungsdauer der Gebäude auf der Basis **veröffentlichten Liegenschaftszinssätze des Landesgrundstücksmarktberichtes Rheinland- Pfalz 2025** mit der Einführung von Marktsegmenten (Spannen der Marktsegmente 1-6) als Auswertmethode. Grundlage hierfür ist zunächst die Zuordnung der Gemarkung zum jeweiligen Segment zu ermitteln. Gemäß Tabelle des Grundstücksmarktberichtes - Einteilung der Gemarkungen mit Zuordnung der Marktsegmente für wohnbauliche Nutzung liegt die **Gemarkung Neuhembsbach im Marktsegment 2.**

Hierbei liegt der Liegenschaftszinssatz mit einer dem Bewertungsobjekt entsprechenden relativen Restnutzungsdauer und Wohnfläche **bei ca. 2,3%.**

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

4.5 Verkehrswert

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.

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **133.000,00 €**, der **Ertragswert** mit rd. **133.000,00 €** ermittelt.

Sicherheitsabschlag erforderlich wegen

- einer nur möglichen Außenbesichtigung
- überschlägigen Umrechnung der Brutto- Grundfläche (BGF¹) / Wohnfläche aufgrund nicht vorliegender Planunterlagen

ist die Wertermittlung mit einem deutlichen Risiko behaftet, so dass ein Sicherheitsabschlag von ca. 5% erforderlich ist

Zusätzlicher Sicherheitsabschlag erforderlich wegen

- **Gefahr für Leib und Leben aufgrund ersichtlichen Rissbildungen und Absenkungen im Außenwandbereich etc (s. Pkt. 3.4) kann bestehen**
- Dringlicher Handlungsbedarf die Standsicherheit von einem Statiker überprüfen zu lassen
- ist die Wertermittlung mit einem deutlichen Risiko behaftet, so dass ein Sicherheitsabschlag von ca. 5% erforderlich ist**

Eventuelle Kosten zur Sicherung wesentlicher Gebäudeteile können zusätzlich anfallen

Anmerkung: Es wird darauf hingewiesen, dass die Überprüfung der Standsicherheit nicht Inhalt meines Auftrages ist.

Der **Verkehrswert** wird nach einer nur möglichen Außenbesichtigung unter Berücksichtigung des Sicherheitsabschlags von 10%

für das mit **Einfamilienwohnhaus mit Anbau** und **Garage**

bebautem Grundstück in **67680 Neuhembsbach, Alsenborner Straße 40**

Grundbuch / Gemarkung	Blatt	Lfd. Nr.	Flurstück	Fläche
Neuhembsbach	856	1	463/6	238 m ²

zum Wertermittlungsstichtag, dem **16.07.2025**, mit

120.000,- EURO

nach nur möglicher Außenbesichtigung

in Worten: einhundertzwanzigtausend EURO

geschätzt.

¹ Ermittlung anhand der BGF anhand der Liegenschaftskarte; **Abweichungen hiervon können gegeben sein; Eine Haftung kann hierfür nicht übernommen werden.**

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Dabei war nur eine Teilbesichtigung möglich. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach besten Wissen und Gewissen erstattet habe.

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.

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

5. LITERATURVERZEICHNIS

Sprengnetter

Handbuch zur Wertermittlung von Grundstückswerten
Sinzig
Loseblattsammlung Stand Mai 2025

Rechtsgrundlagen der Wertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26. November 2019 (BGBl. I S. 1794)

WertR:

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

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (BAnz AT 04.12.2015)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 31. Januar 2019 (BGBl. I S. 54)

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden i.d.F. der Bekanntmachung vom 13. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

WoFIV:

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

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958)

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Abschnitt 2.12.4)

DIN 283:

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

Anlage 1:

Ausschnitt aus der regionalen Karte



Maßstab (im Papierdruck): 1:200.000
 Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m



0 20.000 m

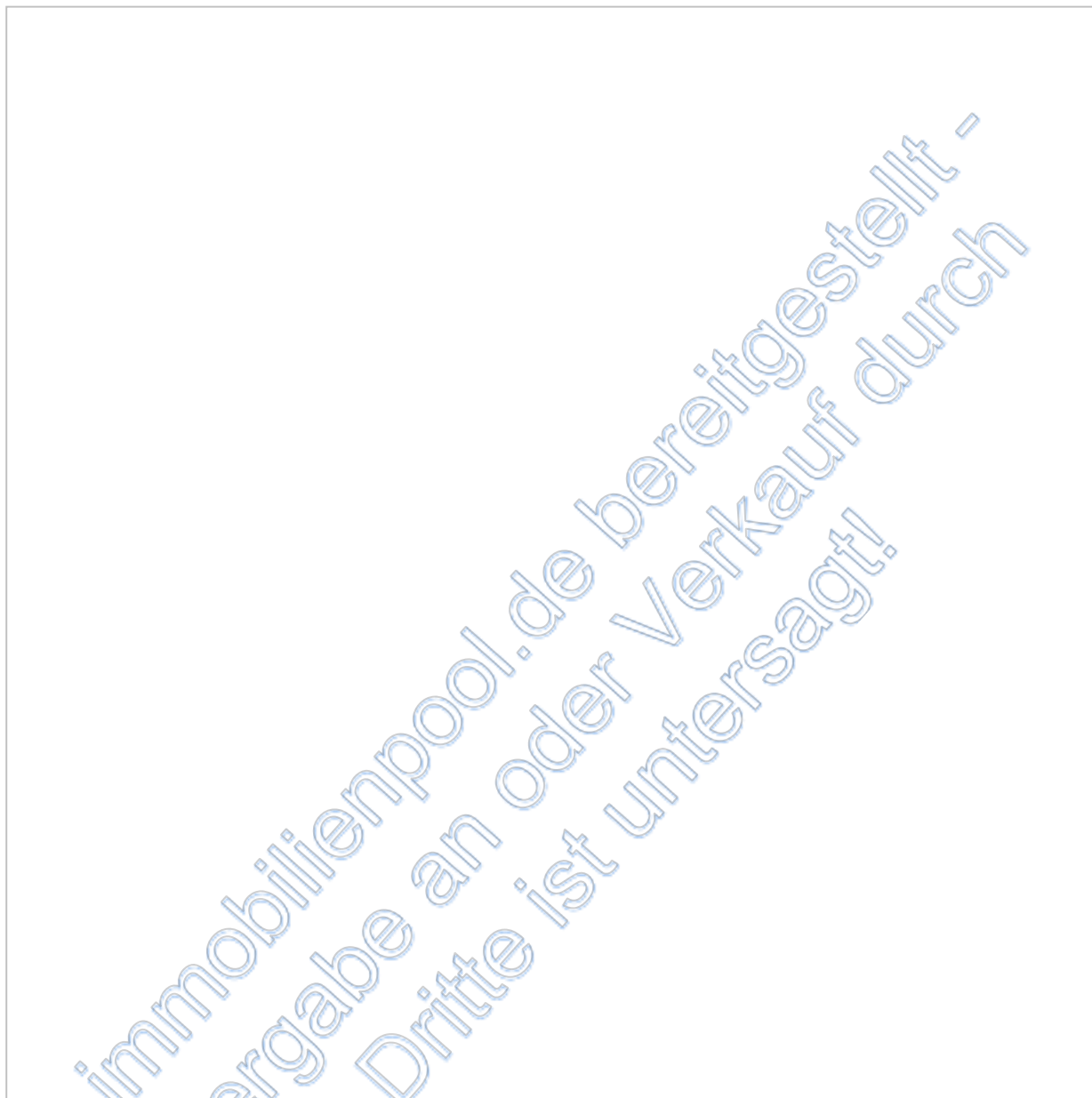
Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindenamen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle
 MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

Anlage 2:

Ausschnitt aus dem Stadtplan



Maßstab (im Papierdruck): 1:20.000
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m



Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)
Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

Anlage 3:

Ausschnitt aus der Katasterkarte



Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m



Auszug von Teillinhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)
Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) - stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern.

Datenquelle
Liegenschaftskarte Rheinland-Pfalz, Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz Stand: Juli 2025

Anlage 4:**Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte**

Maßstab (im Papierdruck): 1:3.000

Ausdehnung: 510 m x 510 m



Liegenschaftskarte Rheinland-Pfalz überlagert mit Bodenrichtwertinformationen

Die Bodenrichtwertkarte von Rheinland-Pfalz ist außer in den kreisfreien Städten Mainz, Koblenz, Worms, Trier, Kaiserslautern und Ludwigshafen im ganzen Land verfügbar. Sie stellt Zonen und Werte dar, welche auf der Grundlage der Kaufpreissammlung zweijährlich mit dem Stichtag 1. Januar ermittelt werden. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Die Kartendarstellung erfolgt in einem Maßstabsbereich von 2.000 bis 1:10.000. Als Kartengrundlage dient die automatisierte Liegenschaftskarte von Rheinland-Pfalz.

Datenquelle

Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz Stand: 01.01.2024

Anlage 5:

Fotos

Straßenansicht mit Garage



Seitenansicht mit Garage und Freifläche Straßenseite



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

Garage straßenseitig



Hofansicht mit Hauseingang



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

Hof im Zusammenhang mit Nachbargrundstück und Zugang zum Garten

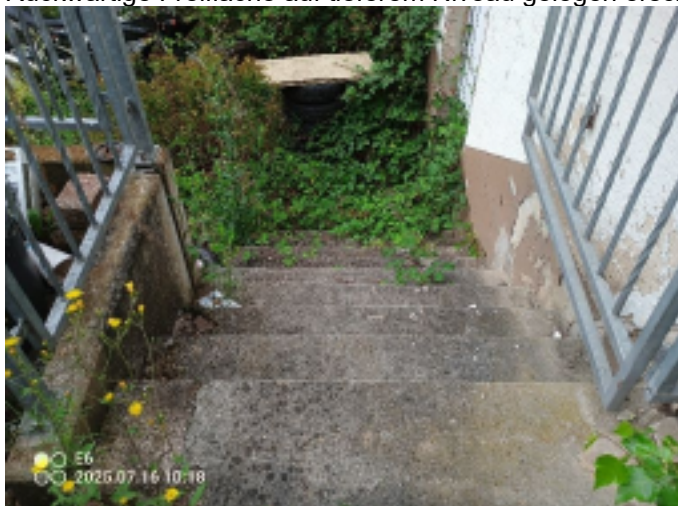


Gartenfläche auf tieferem Niveau mit Zugang UG Anbau



Von immocheck.at bereitgestellt -
Weitergabe an Dritte ist untersagt!
oder Verkauf durch

Rückwärtige Freifläche auf tieferem Niveau gelegen erschlossen über Außentreppe hofseitig



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

Rückansicht mit Terrasse Anbau



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



Wetargede an oder Weitergabe an andere ist untersagt!
Bereitgestellt durch

Hauseingang



Haustür mit provisorischer Fußschwelle



Kellerfensterladen



Absenkung ersichtlich



Rissbildungen



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