

Amtsgericht  
Landau i. d. Pfalz  
Marienring 13  
D-76829 Landau i. d. Pfalz

**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](mailto:MS@MS-ImmoWert.de)  
web: [www.MS-ImmoWert.de](http://www.MS-ImmoWert.de)

Datum: 10.11.2025  
AZ.: 2025-0030

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem

**Einfamilienhaus nebst Doppelgarage bebaute Grundstück  
in 76863 Herxheimweyher, Am Spielberg 32**



Der **Verkehrswert** wurde zum  
Wertermittlungsstichtag **04.11.2025 (=Qualitätsstichtag)**  
ermittelt mit rd.  
**785.000,00 EUR**

Az. des Gerichts: 3 K 17/25

**Ausfertigung Nr. 1**

Dieses Gutachten besteht aus 56 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 8 Seiten.  
Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt.

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>4</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	5
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>7</b>
2.1	Lage .....	7
2.1.1	Großräumige Lage (Makrolage).....	7
2.1.2	Kleinräumige Lage (Mikrolage) .....	13
2.2	Gestalt und Form .....	15
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	15
2.4	Privatrechtliche Situation .....	16
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	16
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	16
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	16
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	17
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	17
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	17
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	17
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>18</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	18
3.2	Einfamilienhaus.....	18
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	18
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	18
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	19
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	20
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	20
3.2.5.1	Einfamilienhaus.....	20
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	21
3.3	Doppelgarage.....	21
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	21
3.3.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	21
3.3.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	21
3.3.4	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	22
3.4	Schwimmhalle .....	22
3.4.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	22
3.5	Außenanlagen.....	22
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>23</b>
4.1	Grundstücksdaten .....	23
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	23

4.2.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren .....	23
4.2.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	23
4.2.3	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung .....	24
4.2.4	Anwendbare Verfahren mit Begründung .....	24
4.3	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“ .....	26
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	27
4.3.2	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B“ .....	27
4.3.3	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	27
4.4	Sachwertermittlung .....	28
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	28
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	28
4.4.3	Sachwertberechnung .....	31
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	31
4.5	Vergleichswertermittlung.....	40
4.5.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	40
4.5.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe .....	40
4.5.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors .....	42
4.5.4	Vergleichswert.....	42
4.5.5	Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung.....	42
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen .....	44
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	44
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	44
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse .....	44
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse .....	44
4.6.5	Verkehrswert.....	46
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>47</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	47
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	47
5.3	Verwendete fachspezifische Software .....	47
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>48</b>

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus und einer Doppelgarage sowie einer angebauten und integrierten Schwimmhalle
Objektadresse:	Am Spielberg 32 D-76863 Herxheimweyher
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Herxheimweyher, Blatt 544
Katasterangaben:	Gemarkung Herxheimweyher, Flurstück 190/8, Fläche 1872 m <sup>2</sup>

### 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beweisbeschluss des Amtsgerichts Landau i. d. Pfalz vom 21.07.2025 ist zur Vorbereitung des Versteigerungstermins der Verkehrswert des Beschlagnahmeobjektes zu schätzen.
Wertermittlungsstichtag:	04.11.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	04.11.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 04.11.2025 wurden die Prozessparteien durch Schreiben vom 22.10.2025 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Das Bewertungsobjekt konnte bis auf den Spitzboden vollständig von innen und außen besichtigt werden.  Der Verwendung von Innenfotos im Rahmen des Gutachtens wurde nicht zugestimmt.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige sowie ein Eigentümer
Eigentümer:	Privatperson XX Privatperson XY  je zur Hälfte
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"> <li>• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 20.06.2025</li> </ul> Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 30.07.2025</li> <li>• Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)</li> <li>• Auszug aus der Bodenrichtwertkarte vom 30.07.2025</li> <li>• Altlastenauskunft vom 07.08.2025</li> <li>• Baulastenauskunft vom 29.07.2025</li> <li>• Auskunft zum Denkmalschutz vom 30.07.2025</li> <li>• Erschließungskostenbescheinigung vom 30.07.2025</li> <li>• Kehr- u. Messbescheinigung vom 07.04.2025</li> <li>• Auskunft zum Planungsrecht vom 30.07.2025</li> </ul>

### 1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Gegenstand der Verkehrswertermittlung ist ein freistehendes, vollständig unterkellertes Einfamilienhaus mit Doppelgarage aus dem Baujahr 1975 sowie einer angebauter Schwimmhalle aus dem Jahr 1980, gelegen in einem allgemeinen Wohngebiet am Ortsrand von Herxheimweyher. Das Grundstück mit einer Gesamtgröße von 1.872 m<sup>2</sup> weist eine überdurchschnittliche Größe auf und wurde für Bewertungszwecke in ein Vorderland (Teil A) und ein als Garten genutztes Hinterland (Teil B) gegliedert. Diese Besonderheit wurde durch eine differenzierte Bodenwertermittlung sachgerecht berücksichtigt.

Das Wohnhaus umfasst rund 185 m<sup>2</sup> Wohnfläche (ca. 398 m<sup>2</sup> BGF) und verfügt über wertrelevante Sondermerkmale wie eine großzügige Doppelgarage sowie eine geschlossene, beheizte Schwimmhalle mit Gebäudeanschluss. Das Schwimmbecken war zum Zeitpunkt der Besichtigung ungenutzt bzw. nicht mit Wasser gefüllt, nach Aussagen des Eigentümers besteht jedoch eine vollständige Funktionsfähigkeit.

Die Ausstattung entspricht einem mittleren bis gehobenen Standard. Das Bewertungsobjekt ist teils modernisiert (u. a. Heizung 2022).

Auf Wunsch der Eigentümer wurde der Veröffentlichung und Verwendung von Innenaufnahmen im Gutachten nicht zugestimmt. Die Dokumentation beschränkt sich daher auf Außenaufnahmen; die wertrelevanten Merkmale der Innenräume wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung erfasst und bei der Bewertung berücksichtigt

Die Gebäude – also das Hauptgebäude (Einfamilienhaus) sowie die Nebengebäude und Anbauten (Doppelgarage und Schwimmhalle) – bilden eine bauliche und wirtschaftliche Einheit, das heißt:

- Sie wurden zeitgleich oder in engem baulichen Zusammenhang errichtet,
- teilen sich gemeinsame Konstruktionselemente (z. B. Fundament, Dachanschlüsse, technische Anlagen, Leitungen),
- sind funktional aufeinander bezogen (z. B. Zugang zur Schwimmhalle über das Wohnhaus, gemeinsame Heizungsanlage),
- und würden bei einer Trennung wirtschaftlich oder technisch nicht sinnvoll nutzbar sein.

Dadurch wird angenommen, dass Alterung, Abnutzung und Modernisierung der Teilgebäude gleichgerichtet verlaufen, also eine einheitliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer besteht. Aus diesem Grund werden für alle Gebäudeteile eine gesamtheitliche Gesamt- u. Restnutzungsdauer, die sich im Wesentlichen nach dem Hauptgebäude richtet, angesetzt.

#### Maßgaben des Auftraggebers:

Im Gutachten soll darüber berichtet werden:

- a) Über die Verkehrs- und Geschäftslage  
siehe Ziff. 2.1 „Lage“
- b) Über den baulichen Zustand und etwa anstehende Reparaturen  
siehe Ziff. 3 „Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen“
- c) Ob Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen vorliegen  
siehe Ziff. 2.5 „öffentlich-rechtliche Situation“
- d) Ob Verdacht auf Hausschwamm vorliegt  
augenscheinlich kein Verdacht

Dem Gutachten sind beizufügen:

- a) Einige Fotos der Gebäude oder Örtlichkeiten  
siehe Anlage 5 „Fotodokumentation“

- b) Einfach Lage- und Gebäudepläne  
siehe Anlage 1 „Liegenschaftskarte“ und Anlage 2 „Grundriss, Schnitte u. Ansichten“
- c) Wohnungsgrundrisse  
siehe Anlage 2 „Grundriss, Schnitte u. Ansichten“

Außerdem wird um Feststellung gebeten:

- a) Ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht  
siehe Ziff. 2.3 „Erschließung, Baugrund“
- b) Des Verwalters (Name u. Anschrift) soweit möglich mit Nachweis der Verwalterbestellung sowie Höhe des Wohngeldes bei Wohnung- u. Teileigentum  
nicht bekannt
- c) Welche Mieter oder Pächter vorhanden sind  
siehe Ziff. 2.8 „Derzeitige Nutzung u. Vermietungssituation
- d) Ob eine Wohnpreisbindung gem. §17 WoBindG besteht  
Nach eingeholten Erkundungen besteht keine Wohnpreisbindung
- e) Ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist  
Augenscheinlich kein Gewerbebetrieb vorhanden
- f) Ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind  
Es waren am Tage der Besichtigung keine Maschinen u. Betriebseinrichtungen zu erkennen
- g) Ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des GEG vorliegt  
ein Energieausweis wurde nicht zur Verfügung gestellt

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage (Makrolage)

Demografische und geografische Eckdaten

Die grundlegenden Kennzahlen charakterisieren Herxheimweyher als eine kleine, ländlich geprägte Gemeinde.

Gemeindekennziffer:	07337039
Bevölkerungszahl:	548
Anzahl Haushalte:	243
Fläche:	4,25 km <sup>2</sup>
Gemeindetyp:	Agglomerationsräume - verdichtete Kreise, Ober-/Mittelzentren
Ortsgrößenklasse:	unter 2.000 Einwohner

Mit weniger als 2.000 Einwohnern und einer Bevölkerungsdichte von 129 Einwohnern/km<sup>2</sup> handelt es sich um eine sehr kleine Gemeinde. Trotz dieser geringen Dichte ist sie dem Gemeindetyp "Agglomerationsräume - verdichtete Kreise, Ober-/Mittelzentren" zugeordnet, was auf eine Lage im Einzugsgebiet größerer urbaner Zentren hindeutet.

Sozioökonomische Rahmenbedingungen

Die wirtschaftliche Situation der Gemeinde ist durch eine hohe Finanzkraft bei gleichzeitig schwacher lokaler Einzelhandelsinfrastruktur gekennzeichnet.

- **Bonität und Kaufkraft** Die finanzielle Stabilität der Bevölkerung in Herxheimweyher ist als sehr hoch einzustufen. Der Index für das Risiko von Zahlungsausfällen liegt bei 73 und damit deutlich unter dem Bundesdurchschnitt (BRD = 100), was auf eine ausgezeichnete Zahlungsmoral und Bonität hindeutet. Korrespondierend dazu liegt der private Kaufkraftindex bei 108. Die durchschnittliche Kaufkraft pro Einwohner beträgt 30.669 €, womit sie spürbar über dem deutschen Durchschnitt liegt und auf eine wohlhabende Einwohnerschaft schließen lässt.
- **Einzelhandelslandschaft** Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft liegt mit einem Index von 99 nahezu exakt im Bundesdurchschnitt. Die Attraktivität des Standorts für den Einzelhandel ist jedoch äußerst gering. Die Indizes für die Kaufkraftbindung (12) und die Einzelhandelszentralität (14) sind extrem niedrig. Diese Werte belegen unmissverständlich, dass ein erheblicher Teil der vorhandenen Kaufkraft aus der Gemeinde abfließt. Die Einwohner tätigen ihre Einkäufe überwiegend in benachbarten, besser ausgestatteten Orten. Der geringe Einzelhandelsumsatz pro Person von nur 800 € untermauert diese Einschätzung.
- **Beschäftigungsstruktur** Die Beschäftigungsstruktur in Herxheimweyher ist durch einen Anteil an Arbeitnehmern (91,72 %) gekennzeichnet, der merklich über dem Bundesdurchschnitt (88,5 %) liegt. Entsprechend ist der Anteil der Selbstständigen (8,28 %) niedriger als der nationale Wert (11,5 %).

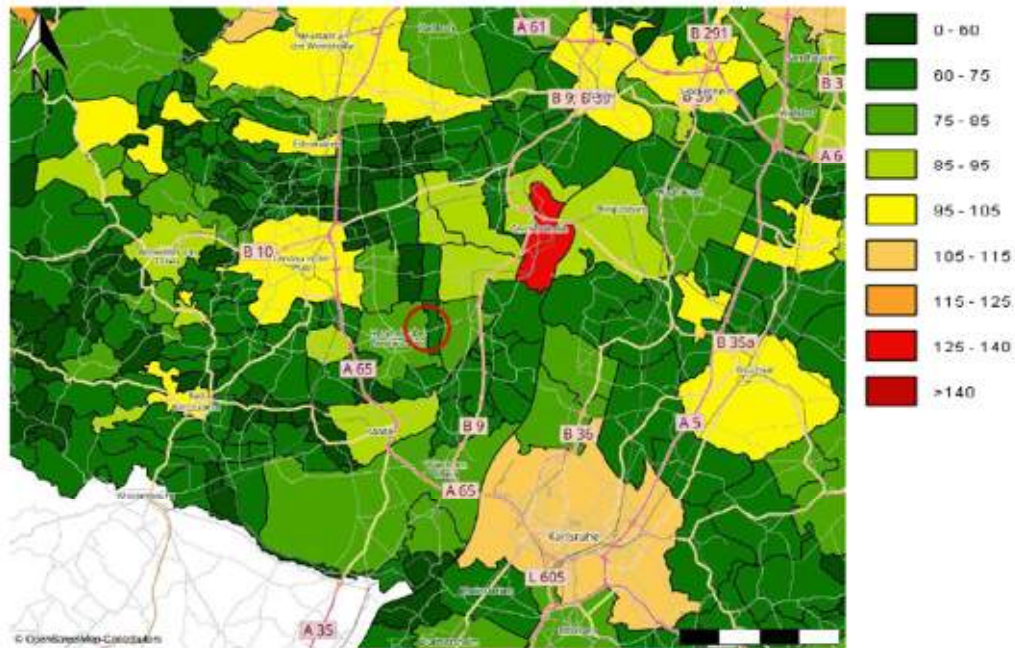
## Report Makromarkt

76863 Herxheimweyher b Landau, Pfalz, Am Spielberg 32

### IDENTIFIKATION MAKROMARKT (GEMEINDE-EBENE)

Gemeinde	Herxheimweyher
Gemeindekennziffer	07337039
Gemeindetyp	Agglomerationsräume - verdichtete Kreise, Ober-/Mittelzentren
Bevölkerungszahl	548
Haushalte	243
Fläche (km <sup>2</sup> )	4,25

### Risiko für Zahlungsausfälle<sup>1</sup>

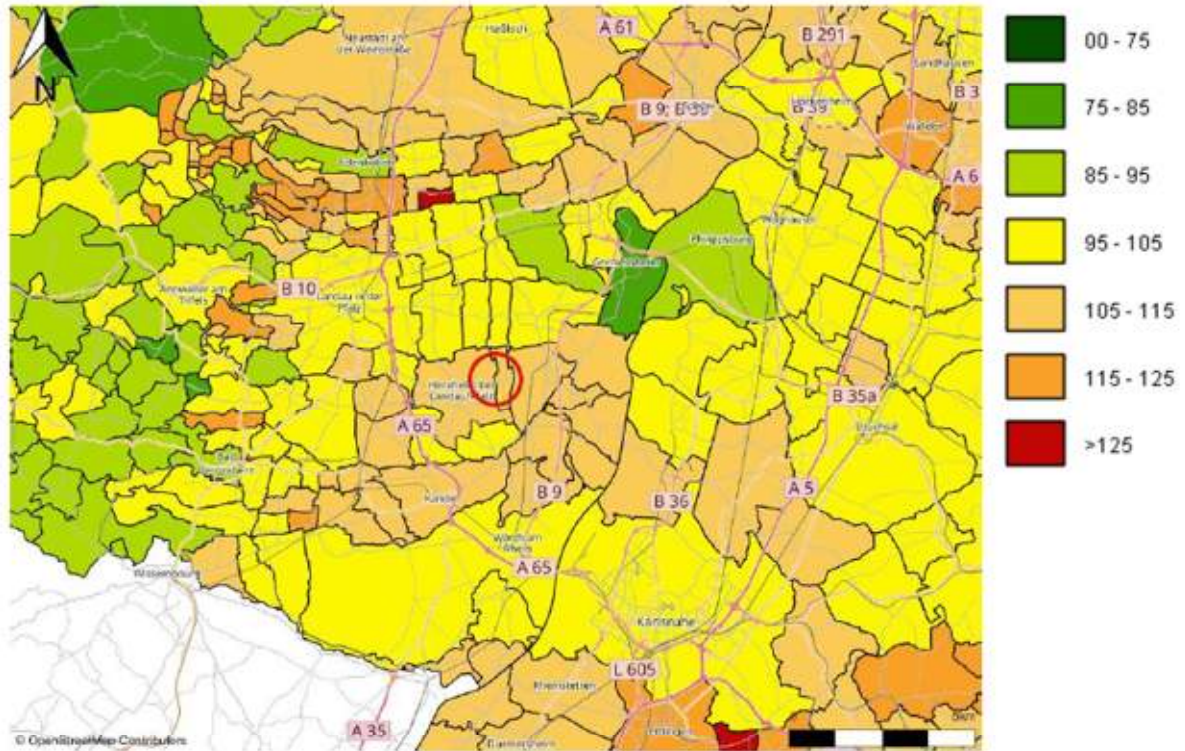


Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03804397 vom 10.11.2025 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de): ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

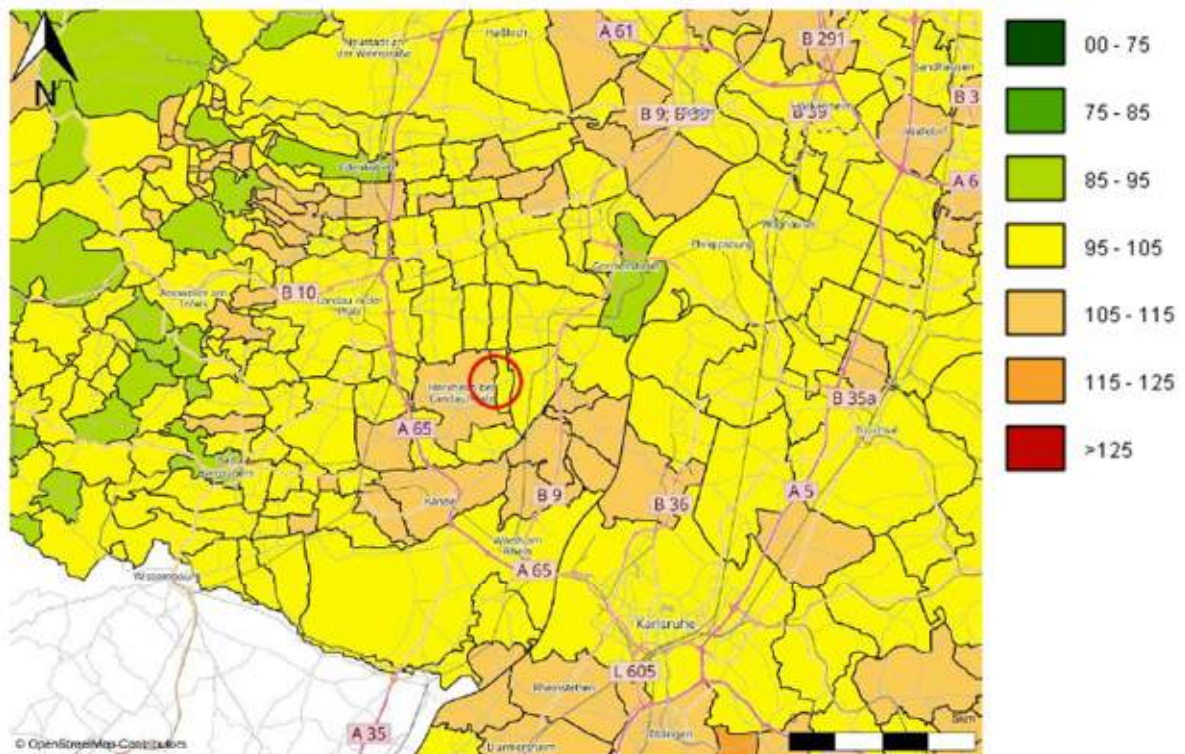
# Report Makromarkt

76863 Herxheimweyher b Landau, Pfalz, Am Spielberg 32

## Index Private Kaufkraft



## Index einzelhandelsrelevante Kaufkraft



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03804397 vom 10.11.2025 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de): ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

## Report Makromarkt

76863 Herxheimweyher b Landau, Pfalz, Am Spielberg 32

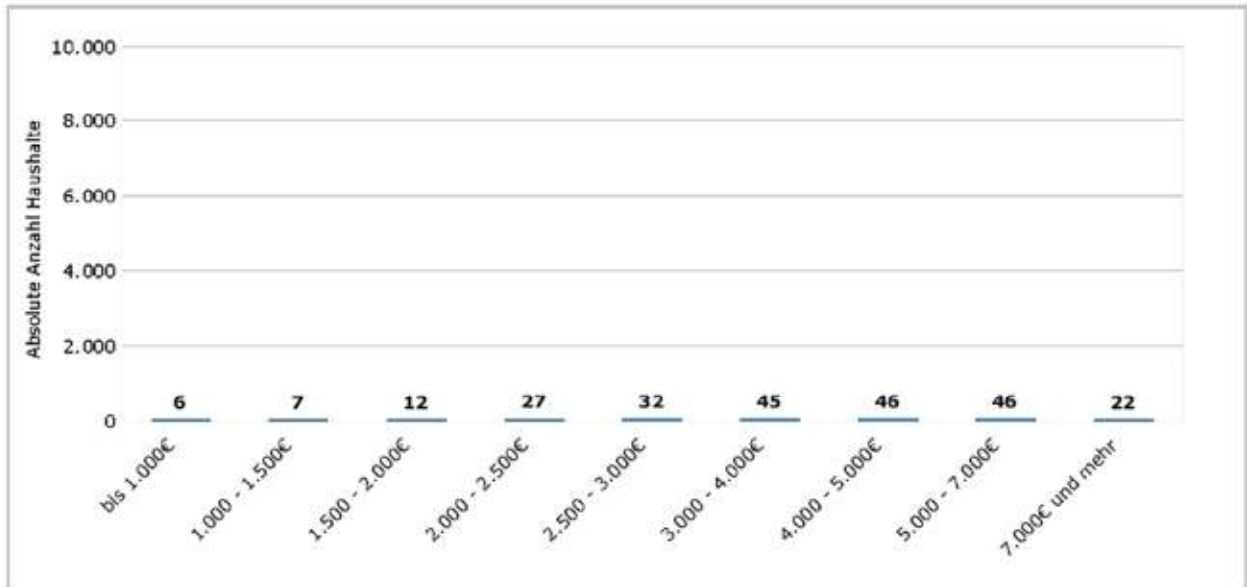
Lage- und Standortdaten <sup>2</sup>	Makromarkt	Mikromarkt
<b>BONITÄT</b>		
Risiko für Zahlungsausfälle (Bezug: BRD = 100)	73	74
<b>PRIVATE KAUFKRAFT</b>		
Index private Kaufkraft (Bezug: BRD = 100)	108	108
Absolute private Kaufkraft [in Mio. EUR]	16	16
Durchschnittliche private Kaufkraft (pro Einwohner in EUR)	30.669	30.669
<b>EINZELHANDELSRELEVANTE KAUFKRAFT</b>		
Index einzelhandelsrelevante Kaufkraft (Bezug: BRD = 100)	99	99
Absolute einzelhandelsrelevante Kaufkraft [in Mio. EUR]	3	3
Durchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft (pro Einwohner in EUR)	6.867	6.867
<b>KAUFKRAFTBINDUNG IM EINZELHANDEL</b>		
Kaufkraftbindungsindex (Bezug: BRD = 100)	12	12
<b>EINZELHANDELSZENTRALITÄT</b>		
Einzelhandelszentralitätsindex (Bezug: BRD = 100)	14	14
<b>EINZELHANDELSRELEVANTER UMSATZ</b>		
Einzelhandelsumsatz [in Mio. EUR]	0	0
Einzelhandelsumsatz (pro Person in EUR)	800	800
Index einzelhandelsrelevanter Umsatz (Bezug: BRD = 100)	14	14
<b>Soziodemografie und -ökonomie Makromarkt</b>		
<b>2025</b>		
<b>STRUKTUR ERWERBSTÄTIGKEIT</b>		
	<b>Anzahl</b>	<b>%</b>
<b>Erwerbstätige insgesamt</b>	283	100
Selbstständige und Familienangehörige (Zum Vgl. BRD = 11,5%)	23	8,28
Arbeitnehmer (Zum Vgl. BRD = 88,5%)	260	91,72

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03804397 vom 10.11.2025 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de): ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

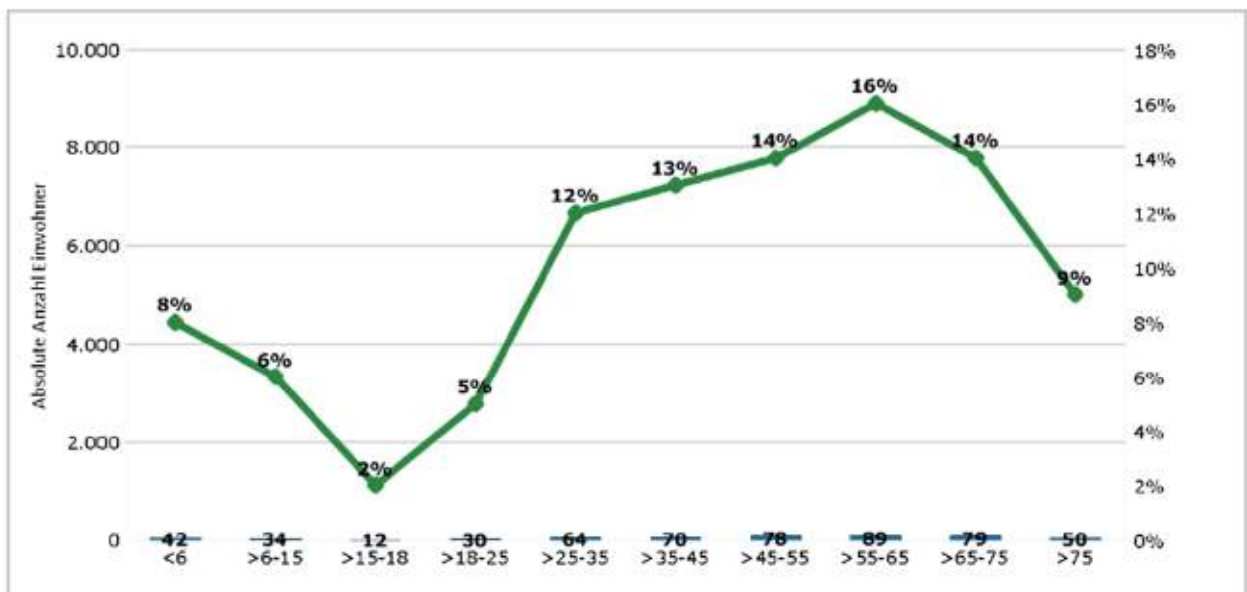
## Report Makromarkt

76863 Herxheimweyher b Landau, Pfalz, Am Spielberg 32

### MONATLICHES NETTOHAUSHALTSEINKOMMEN



### BEVÖLKERUNG NACH ALTERSKLASSEN



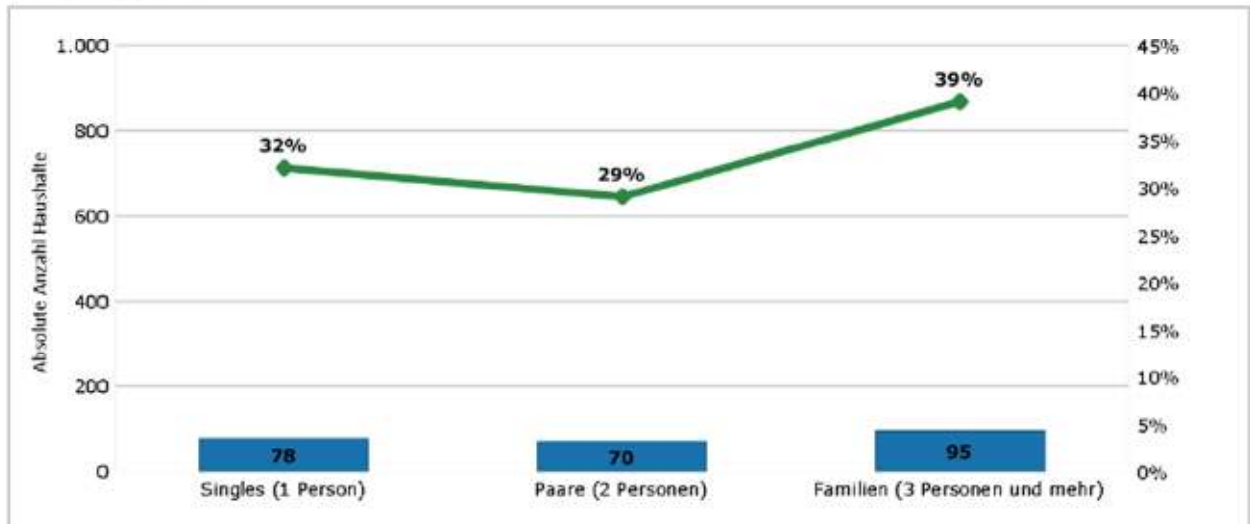
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03804397 vom 10.11.2025 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de): ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

# Report Makromarkt

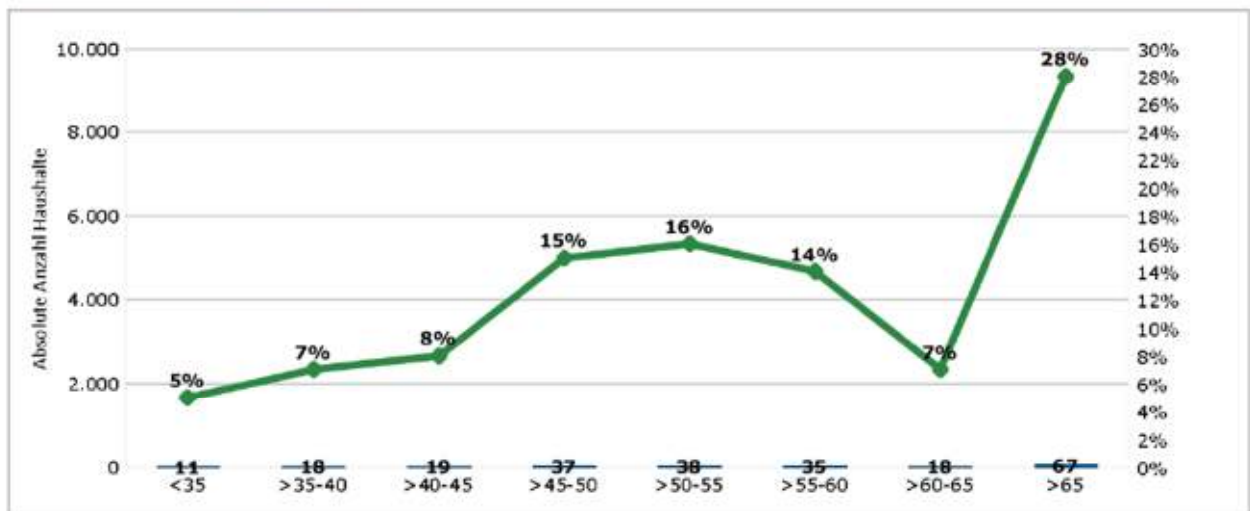
76863 Herxheimweyher b Landau, Pfalz, Am Spielberg 32

## HAUSHALTSSTRUKTUR

Haushaltsgröße



Alter des Haushaltsvorstands



### <sup>1</sup>Risiko für Zahlungsausfälle

Der microm Zahlungsindex beschreibt die statistische Wahrscheinlichkeit von Zahlungsausfällen für jedes Haus in Deutschland. Je höher der Index desto größer ist die Wahrscheinlichkeit von Zahlungsausfällen.

### <sup>2</sup>Kaufkraft - und Marktdaten auf Gemeindeebene

Die Einzelhandelszentralität ist ein Maß für die Attraktivität einer Stadt oder einer Region als Einkaufsort. Sie beschreibt den Kaufkraftzufluß bzw. -abfluß einer Gemeinde oder einer Region. Ist der POS-Umsatz höher als die Kaufkraft für den Einzelhandel in einer Region, so wird in dieser Region mehr Umsatz im Einzelhandel getätigt als die dort lebende Bevölkerung im Einzelhandel ausgibt. D. h. es kommen z. B. auch die Einwohner des Umlandes in diese Region, um dort einzukaufen. Ist der POS-Umsatz jedoch geringer als die Kaufkraft für den Einzelhandel in einer Region, so wird in dieser Region weniger Umsatz im Einzelhandel getätigt als die dort lebende Bevölkerung im Einzelhandel ausgibt. D. h. die in dieser Region lebende Bevölkerung fährt zum Einkaufen in die benachbarten Städte.

**Datenquellen:** Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2025

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03804397 vom 10.11.2025 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de): ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

## 2.1.2 Kleinräumige Lage (Mikrolage)

### Report Mikromarkt

76863 Herxheimweyher b Landau, Pfalz, Am Spielberg 32

#### IDENTIFIKATION MIKROMARKT (PLZ8-EBENE<sup>1</sup>)

Mikromarktname	Herxheimweyher, null
Gebietseinheit	Postleitzahl Acht- Bereich (PLZ8)
PLZ8-ID	76863030
Fläche (km <sup>2</sup> )	4,25
Bevölkerungszahl	548
Haushalte	243
Bevölkerungsdichte (Einwohner / km <sup>2</sup> )	129

#### IDENTIFIKATION MAKROMARKT (GEMEINDE-EBENE)

Gemeinde	Herxheimweyher
Gemeindekennziffer	07337039
Gemeindetyp	Agglomerationsräume - verdichtete Kreise, Ober-/Mittelzentren
Ortsgrößenklasse	unter 2.000 Einwohner
Bevölkerungszahl	548
Haushalte	243
Fläche (km <sup>2</sup> )	4,25
Bevölkerungsdichte (Einwohner / km <sup>2</sup> )	129

#### SOZIALRAUMBESCHREIBUNG MIKROMARKT

Vorherrschendes Milieu <sup>2</sup>	Konservativ-Etablierte
Vorherrschende Lebensphase <sup>2</sup>	Ältere Mehrpersonenhaushalte
Raumtypologie	Wohnen im ländlichen Raum
Vorherrschender Besatz	Dominanz von Dienstleistungen
Wohnumfeldtypologie	Landbevölkerung: Ältere Landbevölkerung
Typische Bebauung	1-2 Familienhäuser in nicht homogen bebautem Straßenabschnitt

#### ERLÄUTERUNG ZUR SOZIALRAUMBESCHREIBUNG MIKROMARKT

Konservativ-etabliertes Milieu (sozial gehobenes Milieu) - Das klassische Establishment: Verantwortungs- und Erfolgsethik; Exklusivitäts- und Führungsansprüche; Standesbewusstsein, Entre-nous-Abgrenzung. Wohnen im ländlichen Raum in Gemeinden mit geringer Zentralität. Die Bebauung ist geprägt durch Ein- bis Zweifamilienhäuser. Häufig auch mit landwirtschaftlicher und/oder touristischer Nutzung. Ältere Landbevölkerung - Ältere größere Haushalte in alten Ein- und Zweifamilienhäusern; geringes Einkommens- und Bildungsniveau; dominant in landwirtschaftlichen Berufen; geringes Umzugsvolumen; kommt stark im Westen vor.

Die Mikroanalyse auf der PLZ8-Ebene ermöglicht ein präzises Bild des direkten Wohnumfelds. Sie zeichnet die spezifische soziale Struktur und die wirtschaftlichen Gegebenheiten nach, die über die allgemeinen Daten der Gesamtgemeinde hinausgehen und für die unmittelbare Standortqualität entscheidend sind.

Charakterisierung des direkten Umfelds:

Die qualitativen Merkmale des direkten Umfelds beschreiben einen sozial gehobenen und strukturell homogenen Raum.

- Vorherrschendes Milieu: Das Umfeld wird dem "Konservativ-etablierten Milieu" zugeordnet. Dies beschreibt das klassische Establishment, das durch eine ausgeprägte Verantwortungs- und Erfolgsethik, Standesbewusstsein und Führungsansprüche gekennzeichnet ist. Es deutet auf eine wertorientierte und finanziell gut situierte Anwohnerschaft hin.
- Sozial- und Baustruktur: Die Kombination der Merkmale "Ältere Mehrpersonenhaushalte", "Wohnen im ländlichen Raum", "Dominanz von Dienstleistungen" und eine Bebauung mit "1-2 Familienhäusern" ergibt das Bild eines etablierten, ländlichen Wohngebiets. Es wird hauptsächlich von älteren Haushalten bewohnt, die in Eigenheimen leben und deren berufliche Schwerpunkte im Dienstleistungssektor liegen.
- Wohnumfeldtypologie: Die Typologie "Ältere Landbevölkerung" wird mit Merkmalen wie einem geringen Einkommens- und Bildungsniveau sowie einer Dominanz landwirtschaftlicher Berufe beschrieben. Diese allgemeine Typisierung muss mit Vorsicht interpretiert werden, da die spezifischen ökonomischen Daten für dieses PLZ8-Gebiet klar belegen, dass die lokale Bevölkerung eine signifikant wohlhabendere Untergruppe dieser breiteren demografischen Kategorie darstellt.

Vergleichende Wirtschaftsdaten (Mikro- vs. Makroebene):

Der direkte Vergleich der Kennzahlen zwischen der Mikro- (PLZ8) und der Makroebene (Gemeinde) zeigt eine weitgehende Übereinstimmung.

Die pro-Kopf- und Indexwerte sind auf beiden Analyseebenen nahezu identisch, was auf eine hohe sozioökonomische Homogenität innerhalb der gesamten Gemeinde Herxheimweyher hindeutet. Geringfügige Abweichungen in den absoluten Kaufkraftsummen (z. B. 16 Mio. € private Kaufkraft auf Mikroebene vs. 17 Mio. € auf Gemeindeebene) ändern nichts an dieser Gesamtbewertung, vervollständigen jedoch das analytische Bild. Der einzig nennenswerte Unterschied in den Indizes ist ein marginal höherer Wert für das Zahlungsausfallrisiko auf der Mikroebene, der jedoch weiterhin auf einem exzellenten Niveau liegt.

Arbeitsmarktsituation im Detail

Die nur für die Mikroebene verfügbaren Arbeitsmarktdaten bestätigen das Bild eines sehr stabilen Umfelds.

- Durchschnittliche Arbeitslosenquote: 4,94 %
- Bewertung der Arbeitslosenquote: "leicht unterdurchschnittlich" im Bundesvergleich
- Index Arbeitslosenquote (Bezug: BRD = 100): 81

Mit einem Index von 81 liegt die Arbeitslosenquote im direkten Umfeld des Standorts deutlich unter dem Bundesdurchschnitt. Dies unterstreicht die robuste Beschäftigungssituation und die wirtschaftliche Stabilität der Region.

Die folgende Synthese fasst die Erkenntnisse beider Analyseebenen zu einem ganzheitlichen Urteil zusammen.

Synthese und Gesamtbewertung des Standorts

Die Integration der Makro- und Mikroanalyse ermöglicht eine ganzheitliche Bewertung des Standorts "Am Spielberg 32". Die wesentlichen Stärken und Herausforderungen werden im Folgenden klar herausgearbeitet, um ein aussagekräftiges Fazit zu ziehen.

Stärken des Standorts

- Hohe Finanzkraft und Stabilität: Mit einer überdurchschnittlichen privaten Kaufkraft (Index 108) und einem sehr geringen Risiko für Zahlungsausfälle (Index 73-74) verfügt der Standort über eine äußerst solide finanzielle Basis.
- Stabiler Arbeitsmarkt: Die leicht unterdurchschnittliche Arbeitslosenquote (Index 81) zeugt von einer robusten lokalen Wirtschaft und einer hohen Beschäftigungssicherheit für die Anwohner.
- Etabliertes und homogenes Wohnumfeld: Das Umfeld ist sozial gehoben ("Konservativ-Etablierte") und strukturell einheitlich. Die ländliche Prägung mit einem hohen Anteil an 1-2 Familienhäusern schafft ein ruhiges und stabiles Wohnklima.

## Herausforderungen des Standorts

- Extrem schwache Einzelhandelsinfrastruktur: Die größte Schwäche des Standorts ist das Fehlen einer lokalen Versorgungsinfrastruktur. Sehr niedrige Werte für die Einzelhandelszentralität (Index 14) und Kaufkraftbindung (Index 12) belegen einen massiven Kaufkraftabfluss. Dies macht den Standort für jegliche Einzelhandelsnutzung ungeeignet.
- Demografische Struktur: Die Dominanz der "älteren Landbevölkerung" und "älterer Mehrpersonenhaushalte" prägt den Standort. Je nach geplantem Verwendungszweck kann diese demografische Ausrichtung eine Chance (z.B. für altersgerechtes Wohnen) oder eine Einschränkung (z.B. für familienorientierte Angebote) darstellen.

## Fazit

Der Standort Am Spielberg 32 in Herxheimweyher präsentiert sich als ein finanziell sehr solider und stabiler Wohnstandort in einem ländlichen, konservativ-etablierten Umfeld. Seine Stärken liegen eindeutig im Bereich des Wohnens für eine kaufkräftige, etablierte und tendenziell ältere Zielgruppe, die Wert auf ein ruhiges und sicheres Umfeld legt.

Aufgrund der fehlenden lokalen Einzelhandelsinfrastruktur und des daraus resultierenden massiven Kaufkraftabflusses in benachbarte Orte erscheint der Standort für gewerbliche Nutzungen, insbesondere im Einzelhandel, als ungeeignet. Die Qualität des Standorts ist somit primär an seiner Attraktivität als reiner Wohnort zu messen.

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:  
(vgl. Anlage 1)

Straßenfront:

ca. 8 m;

Tiefe:

ca. 40 m;

Grundstücksgröße:

insgesamt 1872,00 m<sup>2</sup>;

Bemerkungen:

unregelmäßige Grundstücksform;  
Eckgrundstück

Topografie:

eben;  
Garten mit Südausrichtung

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Anliegerstraße;  
Straße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;  
Gehwege nicht vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung;  
Kanalanschluss;  
Fernsehkabelanschluss;  
Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung des Wohnhauses;  
eingefriedet durch Mauer, Hecken, Maschendrahtzaun

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 07.08.2025 ist das

Bewertungsobjekt im Bodeninformationssystem des Landes Rheinland-Pfalz (BIS Rheinland-Pfalz), Bodenschutzkataster (BOKAT) nicht als bodenschutzrechtlich relevante Fläche erfasst.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 20.06.2025 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Herxheimweyher, Blatt 544, folgende Eintragung:

- Zwangsversteigerungsvermerk

“Die Zwangsversteigerung ist angeordnet; eingetragen am 20.06.2025”

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.

Herrschermerke:

keine Eintragung vorhanden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nach derzeitiger Aktenlage nicht vorhanden.

Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

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

Denkmalschutz:

Nach schriftlicher Auskunft der Denkmalschutzbehörde vom 30.07.2025 ist das Bewertungsobjekt nicht als denkmalschutzwürdig einzustufen.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan, in Kraft getreten am 10.09.1971, im Wesentlichen, folgende Festsetzungen: WR = reines Wohngebiet; I = 1 Vollgeschosse (max.); GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl); GFZ = 0,5 (Geschossflächenzahl); o = offene Bauweise
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.

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

### 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

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

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

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, (fern)mündlich eingeholt.

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

### 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude und einer Doppelgarage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 2 Garagenplätze. Das Objekt ist eigengenutzt.

### 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 Einfamilienhaus

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig; vollständig unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend; mit Schwimmbadanbau
Baujahr:	1975 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	teilweise modernisiert (gemäß Angaben des Eigentümers u. Feststellungen vor Ort)
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 184,83 m <sup>2</sup> ; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 397,9 m <sup>2</sup>
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist barrierefrei.
Außenansicht:	Vorderseite Holzverblendung; Gartenseite verputzt und gestrichen

##### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:  
-Gästezimmer  
-Sauna

- Hauswirtschaftsraum
- Heizraum
- Heizöltankraum
- Bad

Erdgeschoss:

- Wohn- u. Essbereich
- zusätzlicher offener Wohnbereich
- Küche
- Terrasse
- Windfang
- Gäste-WC

Obergeschoss:

- Arbeitszimmer mit Balkon
- Schlafzimmer mit Balkon
- Badezimmer

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament gemäß Bauunterlagen
Keller:	Beton
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	tragende Innenwände Wanddicke 24 cm; nichttragende Innenwände Wanddicke 12 cm
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	repräsentativ, gepflegt;  <u>Kelleraußentreppe:</u> Beton mit Fliesen  <u>Kellertreppe:</u> Beton mit Holzbelag  <u>Geschosstreppe:</u> Stahlkonstruktion mit Stufen aus Holz
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt, Hauseingang gepflegt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach  <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach  <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton)

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	gute Ausstattung; je Raum mehrere Steckdosen
Heizung:	Zentralheizung, mit festen Brennstoffen (Öl): Wärmetauscher: Viessmann Vitoladens, 20.2 KW, BJ 2008 Brenner: Viessmann, VGH I-2, BJ 2022 Stahltank im Gebäude, Tankgröße ca. 8000 Liter, Baujahr nicht bekannt, vermutlich noch Original BJ1975 zusätzlicher Kaminanschluss; Klimaanlage;
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

### 3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.2.5.1 Einfamilienhaus

Bodenbeläge:	Fliesen, Parkett
Wandbekleidungen:	Tapeten mit Anstrich, Fliesen, Fliesenspiegel
Deckenbekleidungen:	Holzvertäfelungen (teilweise) Holzbalkendecke mit Tapete und Anstrich (überwiegend)
Fenster:	Fenster aus Holz mit Doppelverglasung im Keller- u. Erdgeschoss, BJ 1978  Fenster aus Holz mit 3-fach Verglasung im Obergeschoss, BJ unbekannt  Rollläden aus Kunststoff, mit elektrischem Antrieb; Fensterbänke innen aus Naturstein
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür mit seitlichen Fensterelement  <u>Zimmertüren:</u> bessere Türen, aus Holz
sanitäre Installation:	Wasser- und Abwasserinstallation, unter Putz;  <u>Bad (OG):</u>  1 eingebaute Wanne, 1 eingebaute Dusche, (bodengleich), 1 WC, 2 Handwaschbecken  bessere Ausstattung und Qualität

Bad (KG):

1 eingebaute Dusche, (bodengleich),  
1 WC,  
1 Handwaschbecken

bessere Ausstattung und Qualität

besondere Einrichtungen:

Sauna

Bauschäden und Baumängel:

Riss im Fenster (Schlafzimmer OG)

Grundrissgestaltung:

zweckmäßig, individuell

wirtschaftliche Wertminderungen:

keine

### 3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:

Markise,  
Kelleraußentreppe,  
Dachgaube

Besonnung und Belichtung:

gut

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand ist gut.

## 3.3 Doppelgarage

### 3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

Doppelgarage;  
eingeschossig;  
nicht unterkellert;  
Flachdach;  
einseitig angebaut  
elektrisches Garagentor

Baujahr:

1975 gemäß Bauakte

Flächen und Rauminhalte

die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 50,92 m<sup>2</sup>

Außenansicht:

insgesamt verputzt und gestrichen

### 3.3.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:

Massivbau

Fundamente:

Streifenfundament gemäß Bauunterlagen

### 3.3.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Heizung:

keine

### 3.3.4 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist gut.

## 3.4 Schwimmhalle

### 3.4.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Schwimmhalle;  
eingeschossig;  
nicht unterkellert;  
Flachdach;  
angebaut

Baujahr: 1980 (gemäß Bauakte)

Flächen und Rauminhalte die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 103 m<sup>2</sup>

## 3.5 Außenanlagen

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

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 76863 Herxheimweyher, Am Spielberg 32 zum Wertermittlungsstichtag 04.11.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt		
Herxheimweyher	544		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Herxheimweyher		190/8	1.872 m <sup>2</sup>

Das Bewertungsgrundstück weist mit einer Gesamtgröße von 1.827 m<sup>2</sup> eine überdurchschnittliche Grundstücksgröße im Vergleich zum Richtwertgrundstück der maßgeblichen Bodenrichtwertzone (800 m<sup>2</sup>) auf. Aus bewertungstheoretischer Sicht ist bei derartigen Grundstücken davon auszugehen, dass ein Marktteilnehmer für den über den marktüblichen Grundstückszuschnitt hinausgehenden Flächenanteil nicht den vollen Bodenrichtwert entrichten würde. Um diesem Umstand Rechnung zu tragen, wird das Grundstück fiktiv in zwei Teilflächen gegliedert:

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
A - Hauptgrundstück	Einfamilienhaus	800 m <sup>2</sup>
B - Gartenland		1.072 m <sup>2</sup>
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		1.872 m <sup>2</sup>

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

#### 4.2.1 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).

#### 4.2.2 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

#### 4.2.3 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: €/m<sup>2</sup> 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).

#### 4.2.4 Anwendbare Verfahren mit Begründung

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

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

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

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

**Unterstützend** wird in dieser Wertermittlung das **Vergleichswertverfahren** herangezogen. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Bewertungsobjekten oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen. Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (z. B. auf €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Objekts anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall **möglich**, weil hinreichend differenziert beschriebene **Vergleichsfaktoren** des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen.

Zudem stehen **Umrechnungskoeffizienten** für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart zwecks Anpassung der Vergleichsfaktoren an die Wertmerkmale des Bewertungsobjekts zur Verfügung.

### 4.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **280,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	I
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	800 m <sup>2</sup>

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	04.11.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	I
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksteilfläche (f)	=	800 m <sup>2</sup>

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 04.11.2025 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)	= <b>280,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	04.11.2025	× 1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Anbauart	freistehend	freistehend	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 280,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	800	800	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Vollgeschosse	I	I	× 1,000	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			<b>= 280,00 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= <b>280,00 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	× 800 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	<b>= 224.000,00 €</b> <b><u>rd. 224.000,00 €</u></b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** für den Bewertungsteilbereich „A“ beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.11.2025 insgesamt **224.000,00 €**.

### 4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

#### E1

Der zum 01.01.2024 veröffentlichte Bodenrichtwert ist zur Herstellung der Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag (04.11.2025) mittels der im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 veröffentlichten Bodenpreisindexreihe fortzuschreiben. Laut Fortschreibung der Bodenpreisindexreihe zum Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 (Stand Mai 2025) ist der Indexwert Wohnbauland für den Bereich Landkreis Südliche Weinstraße vom Stichtag 01.01.2024 zum 01.01.2025 mit einem Indexstand von 205 unverändert geblieben. Nach telefonischer Rücksprache mit dem örtlichen Gutachterausschuss geht man aktuell von einer Stagnation der Bodenrichtwerte mit dem Stand vom 01.01.25 aus, eine weitere Anpassung auf den Wertermittlungsstichtag 04.11.2025 bleibt daher aus.

### 4.3.2 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B“

#### Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag = 04.11.2025  
 Grundstücksfläche (f) = 1.072 m<sup>2</sup>

Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert des Wohnbaugrundstückes	= 280,00 €/m <sup>2</sup>	E1
20% des Baulandwerts	X 0,20	E2
Fläche	× 1.072,00 m <sup>2</sup>	
<b>vorläufiger beitragsfreier Bodenwert</b>	<b>= 60.032,00€</b>	
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	– 0,00 €	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	<b>= 60.032,00 €</b> <b>rd. <u>60.000,00 €</u></b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** für den Bewertungsteilbereich „B“ beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.11.2025 insgesamt **60.000,00 €**.

### 4.3.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

#### E1 – Bodenrichtwert

Dies ist der gem. Kapitel 4.3. ermittelte objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert des Wohnbaugrundstückteils.

#### E2 – 20% des Wohnbaugrundstückteils

Der Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 hat über diese Art der Flächen (Gartenland) keine Wertermittlungsdaten oder weiterführende Bewertungsansätze veröffentlicht, es wird daher auf eine andere Quelle (Kleiber – Wertermittlerportal) zurück gegriffen.

Der rückwärtige Teil wird vornehmlich "Hausgarten" oder (hausnahes) "Gartenland" sowie "Gartenfläche mit direktem Bezug zum Hausgrundstück" genannt. Die Wertigkeit wird in einem Vomhundertsatz des Vorderlandes bzw. des einschlägigen Bodenwerts für die Baufläche angegeben und zwar in Abhängigkeit von der Lage i.d.R. mit bis zu 30% des angrenzenden Baulandwerts. Dieser Wertanteil reduziert sich ab einer Grundstücksfläche von etwa 400 m<sup>2</sup> auf 20%.

(Quelle: *Kleiber – Wertermittlerportal*)

Der **beitragsfreie Bodenwert** beider Bewertungsteilbereiche beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.11.2025 insgesamt **284.000,00 €**.

## 4.4 Sachwertermittlung

### 4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

#### Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudelfläche (m<sup>2</sup>) 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 „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

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

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

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

#### Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen

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

### **Gesamtnutzungsdauer**

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

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

### **Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)**

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

### **Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile**

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

### **Außenanlagen**

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

### **Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)**

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

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

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

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

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

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)**

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

### **Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)**

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

Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

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

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

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

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

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

### 4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Doppelgarage	Schwimmhalle
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	893,00 €/m <sup>2</sup> BGF	485,00 €/m <sup>2</sup> BGF	3.021,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b>				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	397,90 m <sup>2</sup>	50,92 m <sup>2</sup>	103,68 m <sup>2</sup>
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	355.324,70 €	24.696,20 €	313.217,28 €
<b>Baupreisindex (BPI) 04.11.2025 (2010 = 100)</b>	x	189,6/100	189,6/100	189,6/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	673.695,63 €	46.824,00 €	593.859,96 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000	1,000	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	673.695,63 €	46.824,00 €	593.859,96 €
<b>Alterswertminderung</b>				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	80 Jahre	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		37 Jahre	37 Jahre	37 Jahre
• prozentual		53,75 %	53,75 %	53,75 %
• Faktor	x	0,4625	0,4625	0,4625
<b>Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten</b>	=	311.584,23 €	21.656,10 €	274.660,23 €
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)</b>	+	15.000,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	326.584,23 €	21.656,10 €	274.660,23 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>622.900,56 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>31.145,03 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>654.045,59 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>284.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>938.045,59 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	x	<b>0,82</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>23.075,92 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>792.273,30 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>Sachwert</b>	=	<b>792.273,30 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>792.000,00 €</b>

### 4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

#### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) erfolgt auf Grundlage der vorliegenden Planunterlagen aus der Bauakte. 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 (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17), z. B.:

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

#### Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die

sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten mit dem Basisjahr 2010 – NHK 2010). Diese sind mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Der Ansatz der NHK 2010 ist aus ImmoWertV Anlage 4 entnommen.

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

#### Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			0,5	0,5	
Innenwände und -türen	11,0 %				1,0	
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			0,5	0,5	
Fußböden	5,0 %				1,0	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %				1,0	
Heizung	9,0 %			0,2	0,8	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	23,0 %	27,8 %	49,2 %	0,0 %

#### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
Innenwände und -türen	
Standardstufe 4	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Standardstufe 4	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Heizung	

Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 4	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse

### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

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

### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	23,0	166,75
3	835,00	27,8	232,13
4	1.005,00	49,2	494,46
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 893,34 gewogener Standard = 3,3 (entspricht mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard)			

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

<b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude</b>	=	893,34 €/m <sup>2</sup> BGF
	rd.	893,00 €/m <sup>2</sup> BGF

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

#### Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %

#### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Doppelgarage

Nutzungsgruppe:	Garagen
-----------------	---------

Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = gewogener Standard = 4,0 (entspricht gehobenem Ausstattungsstandard)			485,00

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

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 485,00 €/m<sup>2</sup> BGF  
rd. 485,00 €/m<sup>2</sup> BGF

**Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Schwimmhalle****Ermittlung des Gebäudestandards:**

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	19,0 %			1,0		
Dach	13,0 %				0,5	0,5
Fenster	13,0 %			1,0		
Innentüren	5,0 %			1,0		
Fußböden	8,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	15,0 %			1,0		
Heizung	11,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	16,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	87,0 %	6,5 %	6,5 %

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Schwimmhalle**

Nutzungsgruppe: Anbauten und Nebengebäude  
Gebäudetyp: angebaute Schwimmhallen (private Schwimmhallen)

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00

3	2.800,00	87,0	2.436,00
4	4.000,00	6,5	260,00
5	5.000,00	6,5	325,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 3.021,00 gewogener Standard = 3,2 (entspricht mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard)			

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

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 3.021,00 €/m<sup>2</sup> BGF  
rd. 3.021,00 €/m<sup>2</sup> BGF

### Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Kelleraußentreppe	3.000,00 €
Dachgauben	5.000,00 €
Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung)	
offener Kamin	2.000,00 €
Klimagerät	2.000,00 €
Sauna	3.000,00 €
Summe	15.000,00 €

### 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	III	10.10.2025	189,6

### 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

Der Wert der Außenanlagen wurde – entsprechend der Modellbeschreibung zum Sachwertfaktor gem. Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 und in Übereinstimmung mit den Vorgaben der ImmoWertV sowie den einschlägigen Anwendungshinweisen – pauschal mit 5 % des vorläufigen Gebäudesachwerts angesetzt. Dieser Ansatz entspricht der in der Fachliteratur empfohlenen Bandbreite für wohnbaulich genutzte Grundstücke und gewährleistet die erforderliche Modellkonformität.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (622.900,56 €)	31.145,03 €
Summe	31.145,03 €

## Gesamtnutzungsdauer

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

## Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das (gemäß Bauakte) 1975 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 6 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Jahr	Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen		
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2,0	0,0		B01
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	0,0		B02
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	0,0		
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0		B04
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0		
Modernisierung von Bädern	2	2,0	0,0		B06
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	0,0		
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1,0	0,0		B08

Summe		6,0	0,0	
-------	--	-----	-----	--

### Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

#### B01

Nach Angaben des Eigentümers wurde das Dach nachträglich mit einer Zwischensparrendämmung versehen. Wann diese Maßnahme durchgeführt wurde ist nicht bekannt, es werden daher lediglich 2 von 4 Teilpunkten vergeben.

#### B02

im Obergeschoss wurden zwischenzeitlich 3-fach verglaste Fenster eingebaut, der überwiegende Teil im Erdgeschoss und Kellergeschoss sind allerdings noch aus dem ursprünglichen Baujahr 1975, daher werden keine Teilpunkte vergeben.

#### B04

Der Brenner wurde gem. Kehr- u. Messbescheinigung im Jahr 2022 erneuert, nach Angaben des Eigentümers wurden in diesem Zuge auch die Solarkollektoren für Warmwasser installiert. Der Wärmetauscher ist aus dem Jahr 2008 – es werden daher 1 von 2 Teilpunkten vergeben.

#### B06

Sowohl das Bad im Obergeschoss als auch das Bad im Kellergeschoss wurden zwischenzeitlich erneuert und entsprechen dem heutigen Standard.

#### B08

Im Kellergeschoss wurde die ursprünglich als "Installationsraum" und "Bastelraum" geplanten Räume zusammengelegt und zu einem vollwertigen Badezimmer ausgebaut. Im Erdgeschoss wurden die beiden "Kinderzimmer" zu einem offenen zusätzlichen Wohnraum zusammengelegt und die Küche vergrößert.

Ausgehend von den 6 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1975 = 50 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 50 Jahre =) 30 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 37 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1982.

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Schwimmhalle

Das (gemäß Bauakte) 1980 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

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

Modernisierungsmaßnahmen	Maximale	Tatsächliche Punkte	Jahr	
--------------------------	----------	---------------------	------	--

(vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Punkte	Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	Begründung
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	4,0	0,0	B01
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	0,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	0,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0	
Summe		4,0	0,0	

### Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

#### B01

Nach Angaben des Eigentümers wurde das Flachdach aufgrund einer Undichtigkeit vor einigen Jahren saniert mit Einbringung einer Dämmung.

Ausgehend von den 4 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 – 1980 = 45 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 45 Jahre =) 35 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 37 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1982.

#### 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 4. 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 **0,82** ermittelt, das Streuungsintervall liegt im Bereich + / – 0,15.

### 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 2. VJ 2025 ein marktüblicher Auf- bzw. Abschlag vorgenommen.

Der Preisindex für Ein- und Zweifamilienhäuser (Ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen) des Statistischen Bundesamtes Destatis ist von einem Indexwert 4.Vj 2024 = 139,9 Pkt. auf einen Indexwert im 2. Vj 2025 = 143,9 Pkt. gestiegen, dies entspricht einem Zuwachs von rd. 3%.

Unter sachverständiger Würdigung der vorgenannten Quelle erfolgt eine zusätzliche Marktanpassung als Aufschlag in Höhe von 3% auf den vorläufigen Verfahrenswert um die aktuellen Marktverhältnisse sachgerecht abzubilden.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: 3,00 % von (769.197,38 €)	23.075,92 €
Summe	23.075,92 €

## 4.5 Vergleichswertermittlung

### 4.5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

**Vergleichsfaktoren** sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudedefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

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

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

### 4.5.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

#### Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

#### Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudedefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

**Indexreihen (§ 18 ImmoWertV)**

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

**Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV)**

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

**Zu-/Abschläge**

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

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

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

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

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

**Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)**

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

Bauschäden sind auf unterlassene Instandhaltung, 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.

### 4.5.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Grundstücks auf der Basis eines vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten Vergleichsfaktors ermittelt.

Für die Anwendung der Vergleichsfaktoren gem. Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 wird die gem. Kap. 4.4.1.1 aufgeführte Formel für das entsprechende Marktsegment mit den zugehörigen Koeffizienten empfohlen, die Formel lautet wie folgt:

$$VF(01.01.2024) = a + b \times Gf + c \times BWN(01.01.2024) + d \times St + e \times Anb + f \times WF + g \times Vs + h \times K$$

Das Bewertungsobjekt liegt im Marktsegment 4. Bei der Herleitung des Vergleichsfaktors werden die entsprechenden objektspezifischen Merkmale des Bewertungsobjektes wie folgt berücksichtigt:

- Grundstücksfläche (Gf)
- Bodenwertniveau (BWN)
- Gebäudestandard nach NHK2010 (St)
- Anbauart (Anb; freistehend = 0)
- Wohnfläche in m<sup>2</sup> (WF)
- Vermietungssituation (Vs; unvermietet = 0)
- Unterkellerung (K; Keller = 0 / kein Keller = 1)
- Koeffizienten (a-h)

Der anhand der gem. Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 Anwendungsfunktion ermittelte **Vergleichsfaktor** wurde unter Berücksichtigung der Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes mit **3.963,30 € / m<sup>2</sup>** ermittelt, das Streuungsintervall liegt im Bereich (+ / -) 427,25 € / m<sup>2</sup>.

### 4.5.4 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor	3.963,30 €/m <sup>2</sup>	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m <sup>2</sup>	
objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor	= 3.963,30 €/m <sup>2</sup>	
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	× 184,83 m <sup>2</sup>	
Zwischenwert	= 732.536,74 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	= 732.536,74 €	
marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV u.a.)	+ 21.976,10 €	E1
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 754.512,84 €	
Aufschlag Zeitwert Garage + besondere Bauteile u. Einrichtungen	+ 23.000,00 €	E2
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	0,00 €	
<b>Vergleichswert</b>	<b>= 777.512,84 €</b> <b>rd. <u>778.000,00 €</u></b>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 04.11.2025 mit rd. **778.000,00 €** ermittelt.

### 4.5.5 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

#### E1

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21

Der Vgem. Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 bezieht sich auf den Stichtag 01.01.2024.

Für Stichtage über den 01.01.2024 hinaus ist ei

### Zu-/Abschläge vom vorl. Vergleichswert

prozentual

Bezeichnung	Prozent von 732.536,74	Wert
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21	3%	21.976,10 €
Summe		21.976,10 €

### E2

Gemäß Modellbeschreibung zum Vergleichsfaktor ist im Richtwertobjekt nur eine Garage mit einem Wert von 10.000,- € sowie besondere Bauteile mit einem Wert von 4.000,- € enthalten. Dem gegenständliche Bewertungsobjekt liegen gemäß Sachwertverfahren eine Garage mit einem Zeitwert von rd. 22.000,- € sowie besondere Bauteile / Einrichtungen in Höhe von 15.000,- € zugrunde, es erfolgt daher nochmals modellkonform ein Aufschlag um die Differenz von Garage und besondere Bauteile in Höhe von 23.000,- €

## 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 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 Vergleichswertverfahrens von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Vergleichswertermittlung (Vergleichswerte, Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Vergleichswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

### 4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **792.000,00 €**,

der **Vergleichswert** mit rd. **778.000,00 €**

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).

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.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Vergleichswertverfahren in Form von

- **geeigneten Vergleichsfaktoren**

zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten **Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens** wird diesem deshalb das Gewicht 1,000 (v) beigemessen.

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

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) zur Verfügung.

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

Insgesamt erhalten somit

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

das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht** = **1,000**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  
 $[792.000,00 \text{ €} \times 0,900 + 778.000,00 \text{ €} \times 1,000] \div 1,900 = \text{rd. } \mathbf{785.000,00 \text{ €}}$ .

#### 4.6.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 76863 Herxheimweyher, Am Spielberg 32

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Herxheimweyher	544	
Gemarkung	Flur	Flurstück
Herxheimweyher		190/8

wird zum Wertermittlungsstichtag 04.11.2025 mit rd.

**785.000 €**

**in Worten: siebenhundertfünfundachtzigtausend 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 10. November 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.

## 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**ImmoWertV:**

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

**BauNVO:**

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**WoFIV:**

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

**WMR:**

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

**GEG:**

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

### 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [7] Kleiber Wertermittlerportal 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 06.11.2025) 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

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

Seite 1 von 1

**Auszug aus den Geobasisinformationen**  
Liegenschaftskarte



Hergestellt am 30.07.2025

Flurstück: 190/8  
Gemarkung: Herxheimweyher (5526)  
Gemeinde: Herxheimweyher  
Landkreis: Südliche Weinstraße

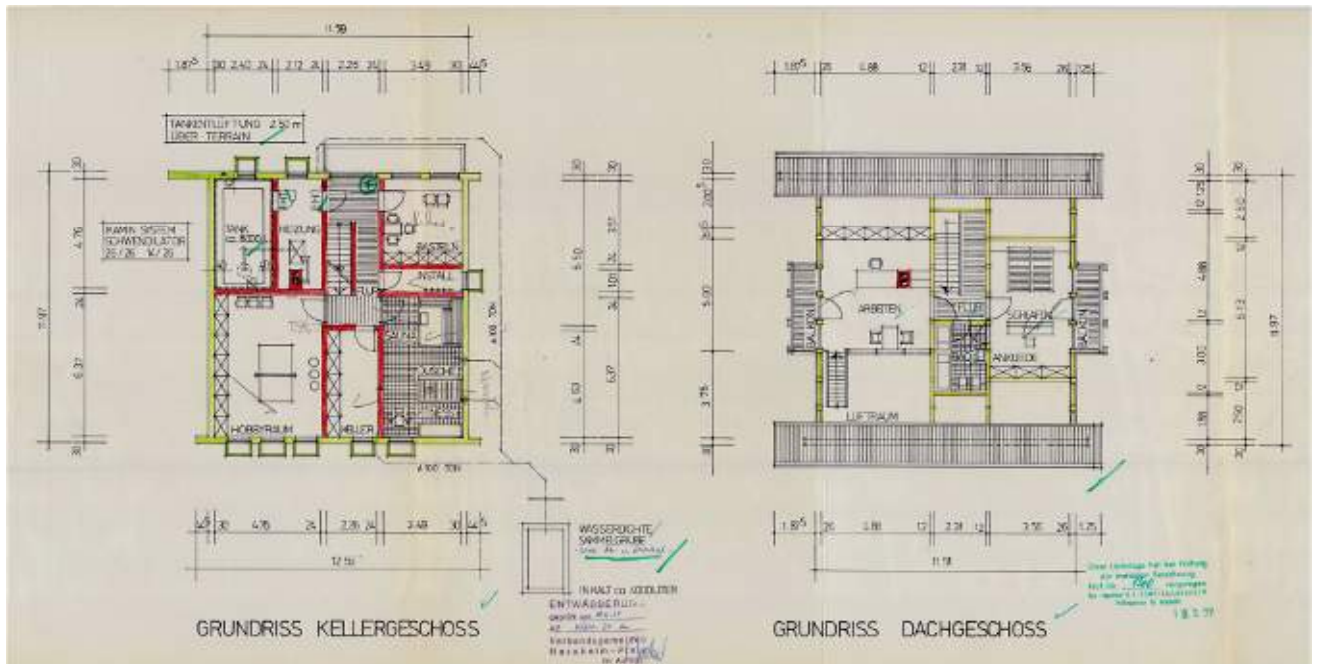
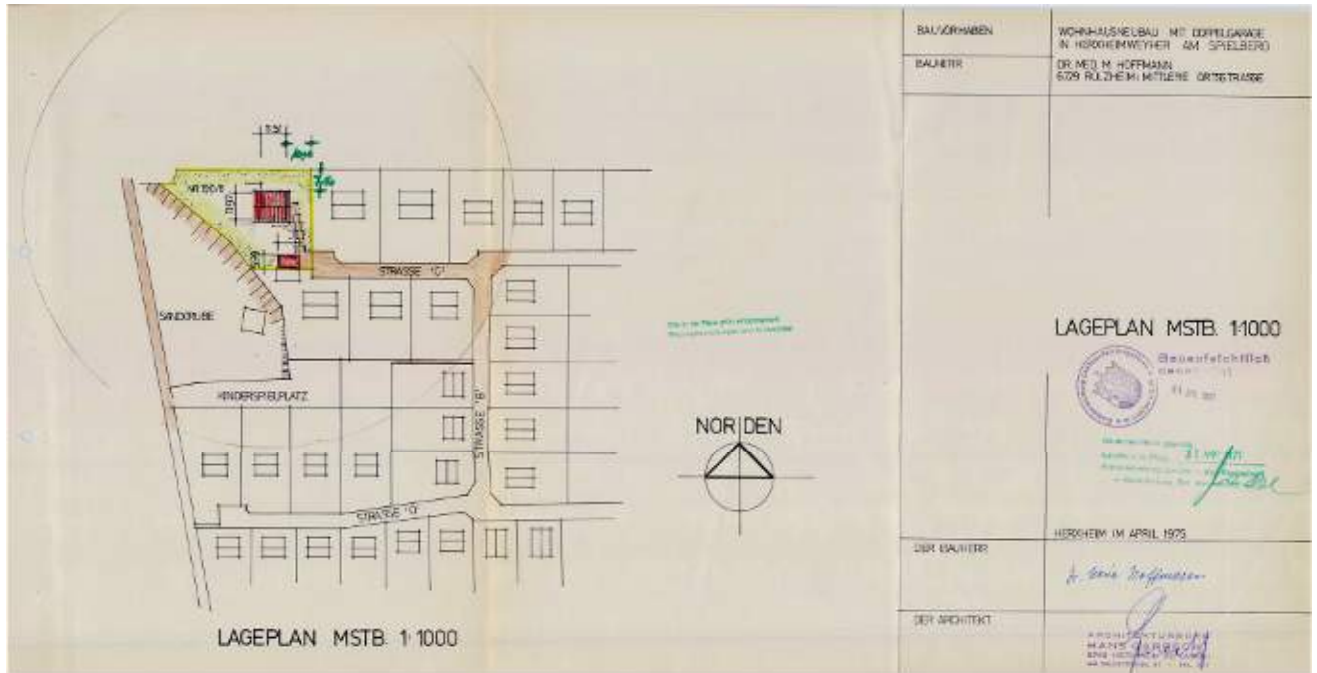
Pestalozzistraße 4  
76829 Landau in der Pfalz



Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermarktung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§ 12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen)  
Hergestellt durch das Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz.

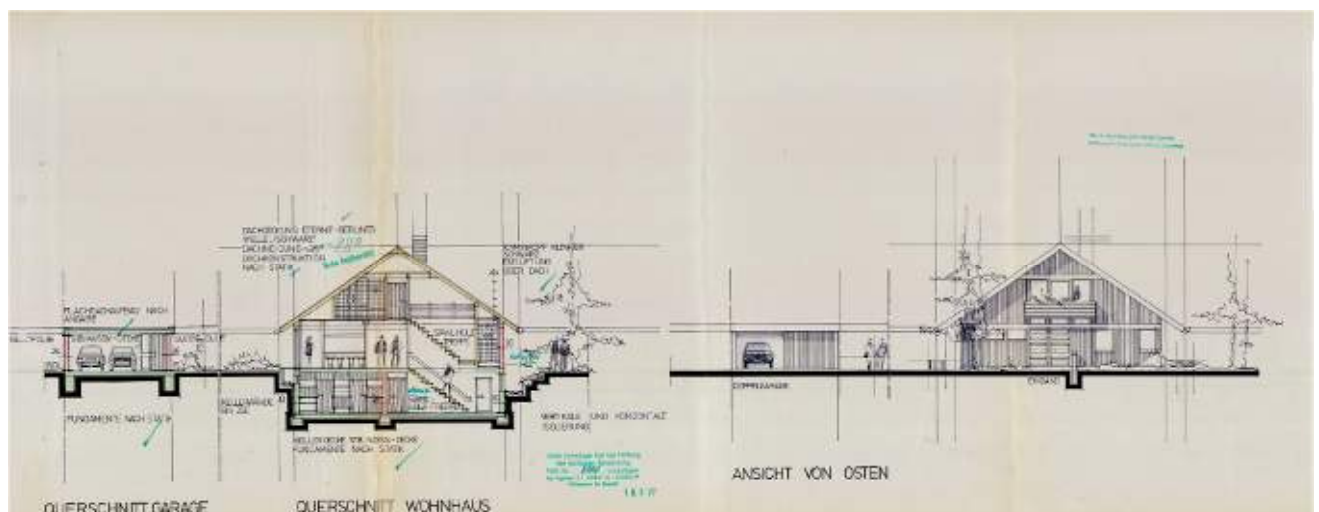
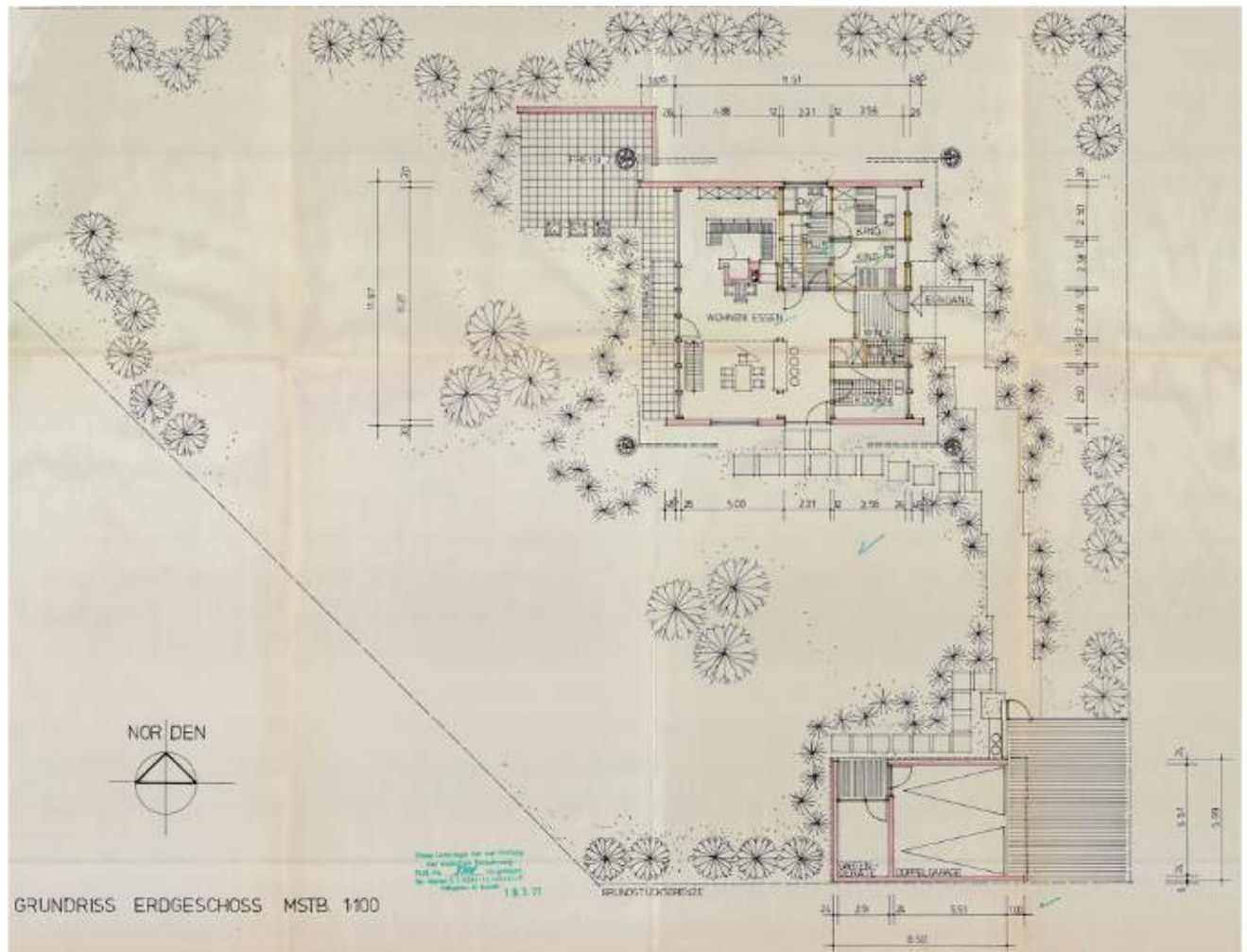
Anlage 2: Grundriss, Schnitte u. Ansichten

Seite 1 von 3



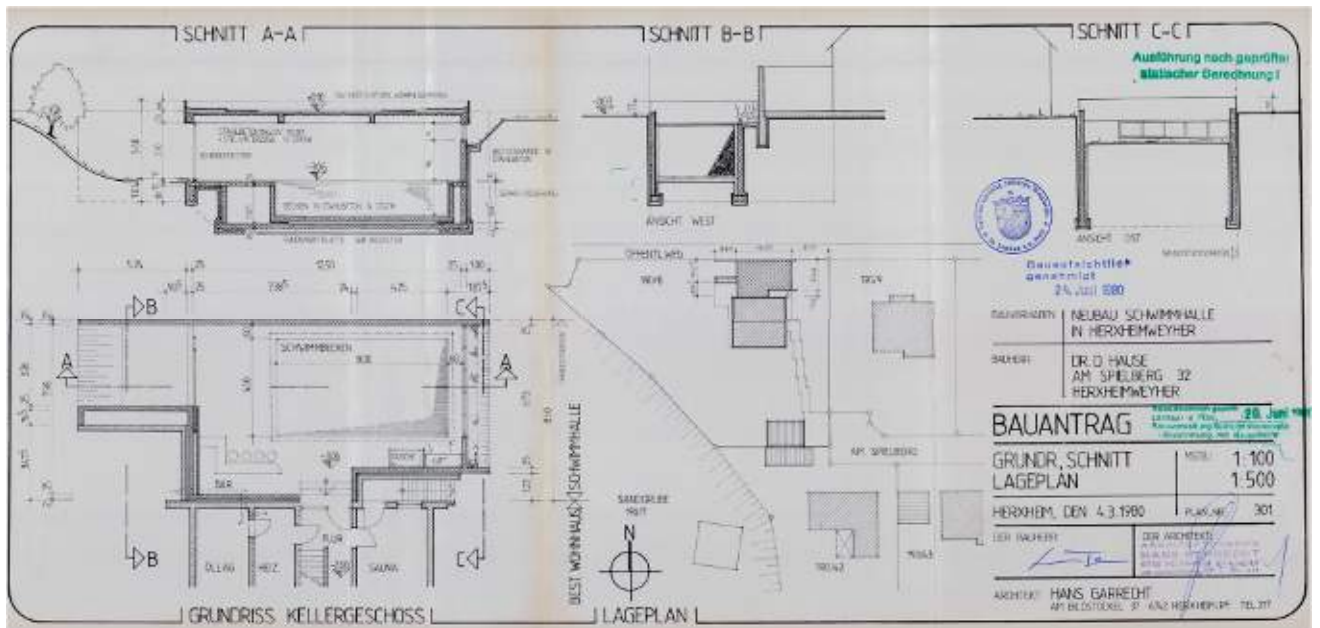
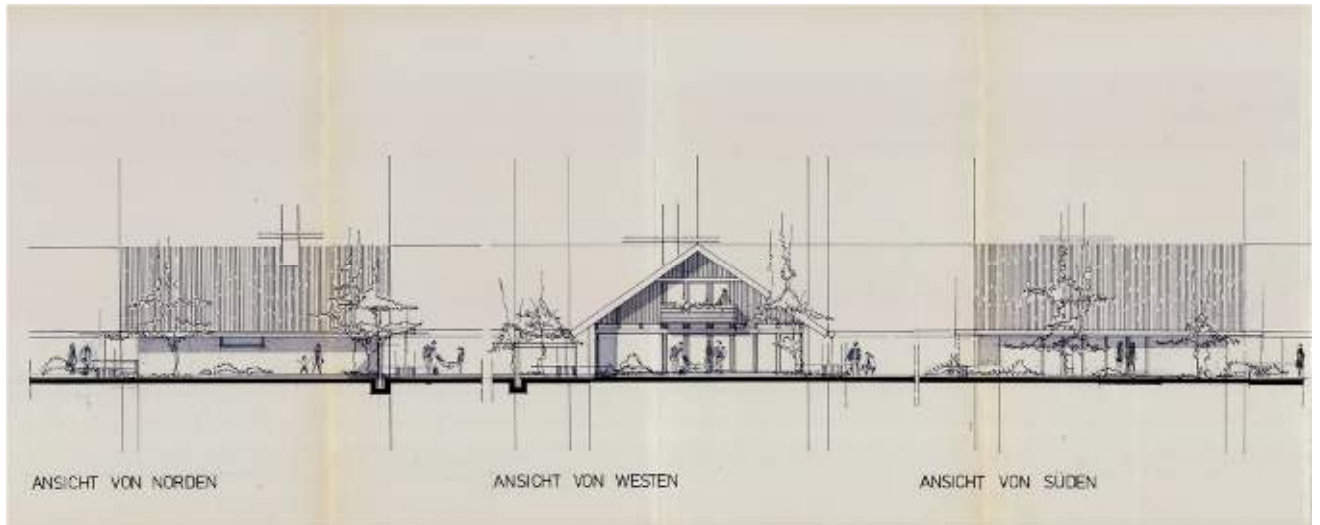
## Anlage 2: Grundriss, Schnitte u. Ansichten

Seite 2 von 3



**Anlage 2: Grundriss, Schnitte u. Ansichten**

Seite 3 von 3



**Anlage 3: Wohnflächenberechnung**

Seite 1 von 1

**Formular zur überschlägigen Wohnflächenberechnung**Berechnung in Anlehnung nach  WoFIV / WMR  DIN 277**OBJEKTDATEN**Einfamilienhaus

Objektart

Am Spielberg 32

Straße/Hausnummer

76863 Herxheimweyher

PLZ/ORT

KG, EG + DG

Stockwerk

-

Wohnungsnummer

**WOHNFLÄCHENBERECHNUNG**

<u>7</u>	<u>1</u>	Wohnhaus:	<u>184,83</u>
Anzahl Räume	Anz. Balkon/Terrasse/Loggia		Gesamtwohnfläche

Geschoss	Raum	Länge	Breite	Anrechnung	Fläche total (m <sup>2</sup> )	Zwischensumme
Erdgeschoss	Wohn- u. Essbereich	7,31	6,25	100%		
		5,12	4,81	100%	70,31	
	Kamin	-1,75	0,60	100%	-1,05	
	offener Wohnraum	3,56	5,00	100%	17,80	
	Windfang	3,56	2,80	100%	9,97	
	Küche	3,56	3,75	100%	13,35	
	Gäste-WC (ehem. DU)	2,31	1,25	100%	2,89	
	Flur	1,13	3,63	100%	4,10	
	Freisitz / Terrasse	5,00	5,00	25%	6,25	123,62
	Obergeschoss	Arbeiten	4,88	5,00	100%	24,40
Kamin			-0,60	0,42	100%	-0,25
Schlafen		3,56	6,13	100%	21,82	
Bad		2,38	2,00	100%		
		2,38	1,00	50%	5,95	
Flur		2,38	1,13	100%	2,69	
		2,38	1,13	100%	2,69	
		1,25	1,13	100%	1,41	
Balkon 1		1,25	4,00	25%	1,25	
Balkon 2		1,25	4,00	25%	1,25	61,21

**Anmerkung:**

Die vorstehenden Maße wurden den Planunterlagen i. V. m. den Berechnungen aus der Bauakte entnommen.

# Anlage 4: Berechnung der Bruttogrundfläche

Seite 1 von 1



## Formular zur Ermittlung der Bruttogrundfläche

Berechnung nach ■ DIN 277

### OBJEKTDATEN

Einfamilienhaus  
Objektart

Am Spielberg 32  
Straße/Hausnummer

76863 Herxheimweyher  
PLZ/ORT

	Fläche:	103,68 (Schwimmbad)
	Fläche:	50,92 (Doppelgarage)
	Fläche:	397,90 (Einfamilienhaus)
KG + EG + OG + DG	-	
Stockwerk	Wohnungsnummer	

### Ermittlung der BGF (Bruttogrundfläche)

Geschoss / Gebäudeteil	Raum	Länge	Breite	Bereich	Def. DIN 277	Anrechnung	NRF total (m²)	Zwischensumme
Einfamilienhaus	Kellergeschoss	11,59	11,97 a			100%	138,73	
	Erdgeschoss	11,59	11,97 a			100%	138,73	
	Dachgeschoss	11,59	11,97 a			100%	138,73	
	abzgl. Luftraum	-3,75	4,88 a				-18,30	397,90
Kellergeschoss	Schwimmbad	8,50	7,63 a			100%	64,86	
		7,23	5,37 a			100%	38,83	103,68
Doppelgarage		8,50	5,99 a			100	50,92	50,92

## Anlage 5: Fotodokumentation

Seite 1 von 2



Frontansicht Straße



Zutritt Grundstück



Ansicht Haus / Garten



Ansicht Haus / Solarkollektoren

## Anlage 5: Fotodokumentation

Seite 2 von 2



Kellertreppe/Flachdach Schwimmbad



Süd-Terrasse



Garten



West-Terrasse