

Martina Deichl

Immobilien-Betriebswirtin (Dipl. E.I.A.)
Gutachterin für Immobilienwertermittlung
(Dipl. E.I.A.)
Zertifizierte Wertermittlerin von Immobilien
(IHK)
Mitglied der Gutachterausschüsse der
Landkreise Neunkirchen und Saarlouis
sowie der Landeshauptstadt Saarbrücken

**August-Macke-Str. 10
66424 Homburg**

**Telefon: 06841-688 9681
Telefax: 06841-922 4038
eMail: mdeichl@t-online.de**

G U T A C H T E N

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

11/1.000 Miteigentumsanteils an dem mit einer Wochenendhaussiedlung bebauten Grundstück in **67742 Herren-Sulzbach, Heideheck 38a**, verbunden mit dem Sondereigentum am Wochenendhaus Nr. 38a und einem Sondernutzungsrecht



Az. des Gerichts:

1 K 27/25

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 18.05.2026 ermittelt mit rd.

17.614 €.

**Davon entfallen auf den 11/1.000 Anteil am Flurstück 39/1 1,00 Euro
und auf den 11/1.000 Anteil am Flurstück 154 13 Euro.**

Dieses Gutachten besteht aus 53 Seiten inkl. Anlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Zusammenstellung der wesentlichen Daten	4
2	Allgemeine Angaben.....	5
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	5
2.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
2.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	6
3	Grund- und Bodenbeschreibung	7
3.1	Lage.....	7
3.1.1	Großräumige Lage	7
3.1.2	Kleinräumige Lage	7
3.2	Grundstücksinformation:	7
3.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
3.4	Privatrechtliche Situation	8
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	8
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
3.5.2	Bauplanungsrecht	9
3.5.3	Bauordnungsrecht.....	9
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	9
3.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	9
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen	10
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	10
4.2	Sondereigentum Wochenendhaus	10
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	10
4.2.2	Nutzungseinheiten	10
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	10
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	11
4.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	11
4.3	Außenanlagen.....	11
4.3.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum	11
4.3.2	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet.....	11
4.4	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen.....	12
4.5	Beurteilung der Gesamtanlage.....	12
5	Ermittlung des Verkehrswerts.....	13
5.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche	13
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung	13
5.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück	14

5.4	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 39/4“	14
5.4.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	15
5.5	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 39/4“	16
5.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	16
5.5.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	17
5.5.3	Sachwertberechnung	20
5.5.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	20
5.6	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 39/4“	25
5.6.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	25
5.6.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	26
5.6.3	Ertragswertberechnung	29
5.6.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	30
5.7	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 39/1“	31
5.7.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	32
5.7.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	33
5.8	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 39/1“	33
5.8.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	33
5.8.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe.....	34
5.9	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 154“	35
5.9.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	36
5.9.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	37
5.10	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 154“	37
5.11	Verkehrswert.....	38
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	41
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	41
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	41
6.3	Verwendete fachspezifische Software	42
7	Verzeichnis der Anlagen.....	43

1 Zusammenstellung der wesentlichen Daten

Auftraggeber:	Amtsgericht Kusel
Aktenzeichen des Auftraggebers:	1K 27/25
Bewertungsgegenstand:	11/1.000 Miteigentumsanteil an einem mit einer Wochenendhaussiedlung bebauten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Wochenendhaus Nr. 38a und dem Sondernutzungsrecht an einer Teilfläche des Grundstücks von 147 m ² .
Postadresse:	Heideheck 38a 67742 Herren-Sulzbach
Grundbuchangaben:	Herren-Sulzbach, Blatt 726
Katasterangaben mit Grundstücksgrößen:	Gemarkung Herren-Sulzbach, Flur 3, Flurstück 39/4 (23.051 m ²); Flur 3, Flurstück 39/2 (65 m ²) und Flur 7, Flurstück 154 (2.605 m ²) -jeweils 11/1.000 Miteigentumsanteil-
Nutzung:	Wochenendhaus in Holzbauweise mit ca. 38 m ² Nutzfläche; seit längerem ungenutzt
Wertermittlungstichtag:	18.05.2026
Baujahr des Gebäudes:	Ca. 1985 (nach Schätzung der Sachverständigen)
Maßgebliche Bewertungsverfahren:	Sachwertverfahren und Ertragswertverfahren (zur Plausibilitätsprüfung)
Sachwert 11/1.000 Anteil Flurstück 39/4:	17.600 Euro
Ertragswert 11/1.000 Anteil Flurstück 39/4:	17.500 Euro
Besonderheiten:	Nach Auskunft des Bauamts der Verbandsgemeinde Lauterecken-Wolfstein ist ein dauerhaftes Wohnen auf dem Grundstück nicht zulässig.
Verkehrswert:	17.614 Euro – davon entfallen auf den 11/1.000 Anteil von Flurstück 39/2 1€ und auf den 11/1.000 Anteil von Flurstück 154 13 Euro.

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	11/1.000 Miteigentum an einer Wochenendhaussiedlung, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Wochenendhaus Nr. 38a und dem Sondernutzungsrecht an einer Grundstücksfläche von 147 m ²
Objektadresse:	Heideheck 38a 67742 Herren-Sulzbach
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Herren-Sulzbach, Blatt 726
Katasterangaben:	Gemarkung Herren-Sulzbach, Flur 3, Flurstück 39/4, Fläche 23.051 m ² ; Gemarkung Herren-Sulzbach, Flur 3, Flurstück 39/1, Fläche 65 m ² Gemarkung Herren-Sulzbach, Flur 7, Flurstück 154, Fläche 2.605 m ² ;

2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Kusel soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert festgestellt werden.
Wertermittlungstichtag:	18.05.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	18.05.2026 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 18.05.2026 wurden die Verfahrensbeteiligten schriftlich eingeladen.
Umfang der Besichtigung:	Das Gebäude im Sondereigentum konnte von innen und außen besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Antragsgegnerin, die Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 20.01.2026 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Flurkartenauszüge im Maßstab 1:1.500 vom 17.05.2026 • Teilungserklärung aus den Grundakten • Aufteilungsplan mit Sondernutzungsrechten • Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2026 • Auskunft aus der Kaufpreissammlung • Auskünfte des zuständigen Gutachterausschusses • Auskünfte des zuständigen Bauamts der Verbandsgemeinde Lauterecken-Wolfstein • Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025

2.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Der geschätzte Werteinfluss von Baumängel/Bauschäden oder Modernisierungserfordernissen ist nicht gleichzusetzen mit den tatsächlichen Kosten, die für die Beseitigung bzw. Modernisierungsmaßnahmen entstehen können.

Der Werteinfluss beruht nicht auf einer differenzierten Kostenschätzung einer Bauzustandsanalyse, sondern wird auf Grund von Erfahrungswerten geschätzt. Er wird soweit berücksichtigt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Die im Zuge der späteren Beseitigung der Baumängel/Bauschäden bzw die für die Modernisierung entstehenden Kosten können hiervon abweichen.

Die Flächenberechnungen wurden nach örtlichem Aufmaß erstellt. Die ermittelten Flächen erfüllen teilweise nicht die Anforderung an dauerhaften Wohnraum.

Nach Auskunft des Bauamts Lauterecken-Wolfstein ist dauerhaftes Wohnen im Bereich des Bewertungsgrundstücks nicht zulässig. Der Flächennutzungsplan weist eine Sonderfläche für Wochenendhäuser aus.

Gemäß Teilungserklärung können die Miteigentumsanteile nur an Mitglieder des Vereins „Heideheck e.V.“ verkauft werden.

Angaben über Wirtschaftsplan, Instandhaltungsrücklage etc sind nicht bekannt und nicht im Gutachten berücksichtigt.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Kusel
Ort und Einwohnerzahl:	Herren-Sulzbach (ca. 160 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Kusel (ca. 25 km); Kaiserslautern (ca. 38 km), Bad Kreuznach (ca. 48 km), Mainz (ca. 84 km), Trier (ca. 106 km) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 62 (ca. 35 km), A 63 (ca. 40 km) <u>Bahnhof:</u> Lauterecken (ca. 6 km) <u>Flughafen:</u> Saarbrücken (ca. 83 km), Frankfurt am Main (ca. 112 km)

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsrand; die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 1 km, einfache Lage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Wochenendhaussiedlung
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	Hanglage

3.2 Grundstücksinformation:

Grundstücksinformation:	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 25.721 m ² ; <u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform
-------------------------	---

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	innerörtliche Straße mit sehr geringem Verkehrsaufkommen
Straßenausbau:	Fahrbahn aus Bitumen
Anschlüsse an Versorgungsleitungen	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung;

und Abwasserbeseitigung:	vermutlich Kanalanschluss;
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine hinsichtlich des Gesamtgrundstücks
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Altlasten gehören nicht zum Gutachtauftrag und werden nicht vorgenommen. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als frei von Altlasten unterstellt.

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 20.01.2026 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Herren-Sulzbach, Blatt 726, folgende Eintragung: <i>Belastung jeden Anteils zugunsten der jeweiligen Miteigentümer: die Aufhebung der Gemeinschaft darf nie verlangt werden.</i>
Anmerkung:	Anmerkung: Das Recht beruht auf Gegenseitigkeit der einzelnen Miteigentümer und ist somit wertneutral. Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Herrschvermerke:	Keine
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen, Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis wurde nicht eingesehen. Ggf. bestehende wertbeeinflussende Eintragungen sind deshalb zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.
Denkmalschutz:	Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der

Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan: Das Hauptgrundstück Flurstück 39/4 ist im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche für Wochenendhäuser dargestellt.

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.

3.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land mit Sondernutzung für Wochenendhäuser

3.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit mehreren Wochenendhäusern (jeweils im Sondereigentum) bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Die zu bewertende Einheit ist derzeit ungenutzt.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht 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. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass, abgesehen von den eventuell festgestellten Mängeln, die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

Es handelt sich bei diesem Gutachten um ein Verkehrswertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten. 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 und sind daher im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens unvollständig und unverbindlich.

4.2 Sondereigentum Wochenendhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Eingeschossiges, freistehendes Wochenendhaus in Holzbauweise, nicht unterkellert, gering geneigtes Satteldach. Rechtsseitig Anbau um ein Zimmer.
Baujahr:	1985 (nach Schätzung der Sachverständigen)
Modernisierung:	leicht modernisiert – teilweise Erneuerung der Bodenbeläge
Außenansicht:	Profilholz

4.2.2 Nutzungseinheiten

Erdgeschoss:

Zentrale Küche mit Essbereich, durch die alle anderen Räume erschlossen werden. Bad, Schlafzimmer und Wohnzimmer im Anbau.

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

Umfassungswände:	Profilholz
Innenwände:	Profilholz
Hauseingang(sbereich):	Einfache Holztür

Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten
	<u>Dachform:</u> sehr flaches Satteldach
	<u>Dacheindeckung:</u> Dachpappe; Dach vermutlich ohne Dämmung

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung vermutlich in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung
Heizung:	Ältere Gastherme, Flachheizkörper. Die Gasversorgung erfolgt über Flüssiggasflaschen, die in einem Anbau im Außenbereich des Wochenendhauses untergebracht sind. Warmwasserbereitung über elektrischen Durchlauferhitzer.

4.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe aus drei Stufen Waschbeton, einfache Eingangsüberdachung
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	mäßig
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend. Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungsstau allgemeiner Renovierungsbedarf.

4.3 Außenanlagen

4.3.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Ver- und Entsorgungsanlagen, asphaltierte Zuwegungen, Bepflanzungen

4.3.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

befestigte Flächen in Waschbeton, Pflanzungen

4.4 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte: An der mit Nr. 38a gekennzeichneten Fläche und den darauf befindlichen Baulichkeiten

4.5 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage macht insgesamt einen ansprechenden Eindruck

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 11/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einer Wochenendhaussiedlung bebauten Grundstück in 67742 Herren-Sulzbach, Heideheck 38a verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen des Wochenendhauses, im Aufteilungsplan mit Nr. 38a bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht an der mit Nr. 38a gekennzeichneten Fläche und den darauf befindlichen Baulichkeiten zum Wertermittlungsstichtag 18.05.2026 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt		
Herren-Sulzbach	726		
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Herren-Sulzbach	3	39/4	23.051 m ²
Herren-Sulzbach	3	39/1	65 m ²
Herren-Sulzbach	7	154	2.605 m ²

Fläche insgesamt:

25.721 m²

Das (Teil-)Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
Flurstück 39/4	Wochenendhaussiedlung	23.051 m ²
Flurstück 39/1	Acker	65 m ²
Flurstück 154	Grünland	2.605 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		25.721 m ²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen 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 (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV).

Die Kaufpreissammlung wurde eingesehen. Aufgrund der weit gestreuten Kaufpreise und der unterschiedlichen Bebauung auf den Sondernutzungsrechten ist die Durchführung eines Vergleichswertverfahrens als führendes Verfahren nicht möglich.

Unterstützend oder auch alleine (z. B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Aufgrund der Besonderheit des Bewertungsfalls beim bebauten Grundstück mit den einzelnen

Gebäuden im Sondereigentum, was nicht dem eigentlichen Gedanken des Wohnungs- und Teileigentums entspricht, ist analog der Vorgehensweise bei Einfamilienhäusern eine Bewertung über das Sachwertverfahren als führendes Verfahren sachgerecht. Das Ergebnis des Sachwertverfahrens wird über das Ertragswertverfahren plausibilisiert.

Die unbebauten Grundstücke werden mittels des Vergleichswertverfahrens bewertet.

5.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungs-/Teileigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungs- / Teileigentums am Gesamtgrundstück.

5.4 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 39/4“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **10,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	SE (Sonderbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungstichtag	=	18.05.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	SE (Sonderbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 25.721 m ² Bewertungsteilbereich = 23.051 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 18.05.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 10,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	18.05.2026	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	SE (Sonderbaufläche)	SE (Sonderbaufläche)	×	1,000
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			=	10,00 €/m ²
Fläche (m ²)	Keine Angabe	23.051	×	1,000
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,000
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	10,00 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 10,00 €/m²	
Fläche	×	23.051 m ²
beitragsfreier Bodenwert	= 230.510,00 € <u>rd. 231.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 18.05.2026 insgesamt **231.000,00 €**.

5.4.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 11/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	231.000,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	-88.000,00 €	E1
angepasster Gesamtbodenwert	143.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	×	11/1.000
vorläufiger anteiliger Bodenwert	1.573,00 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	1.180,00 €	E2
anteiliger Bodenwert	= 2.753,00 € <u>rd. 2.750,00 €</u>	

E1

Für die Sondernutzungsrechte der anderen Miteigentümer wird ein Abschlag angesetzt, der rund 80% des Bodenwerts der fremden Sondernutzungsrechte entspricht.

E2

Für das Sondernutzungsrecht an einer Grundstücksfläche von 147 m², das mit dem zu bewertenden Sondereigentum verbunden ist, wird ein Zuschlag von rund 80% des Bodenwerts der Fläche im Sondernutzungsrecht angesetzt.

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 18.05.2026 **2.750,00 €**.

Berücksichtigung bestehender Sondernutzungsrechte am Bodenwert des Gesamtgrundstücks

Abschlag für fremdem Sondereigentum zugeordnete Sondernutzungsrechte

Bezeichnung	Abschlag
fremde Sondernutzungsrechte	88.000,00 €
Summe	88.000,00 €

Berücksichtigung bestehender Sondernutzungsrechte am anteiligen Bodenwert des Gesamtgrundstücks

Zuschlag für dem Sondereigentum zugeordnete Sondernutzungsrechte

Bezeichnung	Zuschlag
der Fläche Nr. 38a	1.180,00 €
Summe	1.180,00 €

5.5 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 39/4“

5.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

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

5.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

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

Normalherstellungskosten

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

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

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

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

Baukostenregionalfaktor

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise

besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. 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.

5.5.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wochenendhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	777,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	42,00 m²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	32.634,00 €
Baupreisindex (BPI) 18.05.2026 (2010 = 100)	x	193,4/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	63.114,16 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	63.114,16 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		50 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		11 Jahre
• prozentual		78,00 %
• Faktor	x	0,22
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	13.885,12 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	500,00 €
anteilig mit	x	100 %
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	14.385,12 €

vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) des Wohnungseigentums insgesamt		14.385,12 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	1.000,00 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen	=	15.385,12 €
beitragsfreier anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	2.750,00 €
vorläufiger anteiliger Sachwert	=	18.135,12 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	1,00
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Wohnungseigentums	=	18.135,12 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	500,00 €
(marktangepasster) Sachwert des Wohnungseigentums	=	17.635,12 €
	rd.	17.600,00 €

5.5.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF)) wurde von der Sachverständigen auf Basis der zur Verfügung stehenden Unterlagen durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab;

sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

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

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

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 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %	1,0				
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %	1,0				
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %	1,0				
insgesamt	100,0 %	66,0 %	31,5 %	2,5 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 1	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 1	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungen, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 1	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz

Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 1	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FISchalter), Leitungen teilweise auf Putz

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Wochenendhaus

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser (in bester Näherung)
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	EG, nicht unterkellert, FD oder flach geneigtes Dach

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	920,00	66,0	607,20
2	1.025,00	31,5	322,88
3	1.180,00	2,5	29,50
4	1.420,00	0,0	0,00
5	1.775,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			959,58
gewogener Standard = 1,4			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 959,58 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

- Objektgröße × 1,000
- Wochenend-/Ferienhäuser × 0,900

sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren

- besonders einfache Bauweise × 0,900

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 777,26 €/m² BGF

rd. 777,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Gebäude: Wochenendhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung) Eingangsstufen u Überdachung	500,00 €
Summe	500,00 €

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)	Anteil	vorläufiger anteiliger Sachwert (inkl. BNK)
pauschale Schätzung			1.000,00 €
Summe			1.000,00 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv 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: Wochenendhaus

Das (nach Schätzung der Sachverständigen) ca. 1985 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 1 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	0,0
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 Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	0,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0
Summe	20	1,0	0,0

Ausgehend von den 1 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (50 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1985 = 41 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (50 Jahre – 41 Jahre =) 9 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 11 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1987.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und

der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

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

bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten		-500,00 €
• Allgemeiner Instandhaltungsstau (Heizungswartung - und kontrolle etc)	-500,00 €	
Summe		-500,00 €

5.6 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 39/4“

5.6.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.6.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 21 ImmoWertV)

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

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch

vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

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

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV)

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

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

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

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 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 Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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 Nr. 2 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 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.

5.6.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wochenendhaus Nr. 38a	Wochenendhaus	38,00		6,00	228,00	2.736,00
Summe		38,00	-		228,00	2.736,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		2.736,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (28,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	766,08 €
jährlicher Reinertrag	=	1.969,92 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 5,00 % von 2.750,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	–	137,50 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	1.832,42 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 5,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 11 Jahren Restnutzungsdauer	×	8,306
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	15.220,08 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	2.750,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	17.970,08 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	17.970,08 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	500,00 €
Ertragswert des Teileigentums	=	17.470,08 €
	rd.	17.500,00 €

5.6.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von der Sachverständigen auf Basis des örtlichen Aufmasses durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

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

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

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

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Gesamtnutzungsdauer

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

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Siehe Sachwertverfahren

5.7 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 39/1“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,55 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	landwirtschaftliche Fläche (Acker)
Grundstücksfläche (f)	=	12.000 m ²
Ackerzahl	=	37

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	18.05.2026
Entwicklungsstufe	=	landwirtschaftliche Fläche (Acker)
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 25.721 m ² Bewertungsteilbereich = 65 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 18.05.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts		Erläuterung
Bodenrichtwert für Ackerfläche (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 0,55 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	18.05.2026	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster BRW am Wertermittlungsstichtag		=	0,55 €/m ²	
Fläche (m ²)	12.000	65	× 0,900	E1
Entwicklungsstufe	landwirtschaftliche Fläche (Acker)	landwirtschaftliche Fläche (Acker)	× 1,000	
Ackerzahl	37		× 1,000	E2
vorläufiger objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert		=	0,50 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	= 0,50 €/m ²	
Fläche	× 65 m ²	
Bodenwert	= 32,50 € rd. 32,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 18.05.2026 insgesamt **32,00 €**.

5.7.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Das Bewertungsgrundstück ist erheblich kleiner als das Richtwertgrundstück. Bei landwirtschaftlich genutzten Flächen sinkt regelmäßig der relative Wert je m² Fläche mit kleiner werdenden Grundstücken. Umrechnungskoeffizienten sind im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 veröffentlicht.

E2

Die Ackerzahl ist im Bereich des Bewertungsgrundstücks nicht definiert und kann deshalb nicht angepasst werden.

5.7.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 11/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	32,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	32,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 11/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	0,35 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 0,35 € rd. 1,00 €	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 18.05.2026 **1,00 €**.

5.8 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 39/1“

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „Flurstück 39/1“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte oder Wartezeiten bis zur Nutzbarkeit) zu berücksichtigen.

anteiliger Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 39/1“ (vgl. Bodenwertermittlung)		1,00 €
anteiliger Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 39/1“	=	1,00 €
Marktanpassungsfaktor	×	0,00 €
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 39/1“	=	1,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale		0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 39/1“	=	1,00 €
	rd.	1,00 €

5.8.1 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 Wertermittlungsobjekts 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 Wertermittlungstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungstichtag 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 (Gebäundefaktoren), 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 Vergleichswert sachgemäß zu berücksichtigen.

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

5.8.2 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 zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag 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 (Gebäundefaktoren), 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 Wertermittlungstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes (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 Nr. 2 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.

5.9 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 154“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,45 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	landwirtschaftliche Fläche (Grünland)
Grundstücksfläche (f)	=	6.000 m ²
Grünlandzahl	=	39

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungstichtag	=	18.05.2026
Entwicklungsstufe	=	landwirtschaftliche Fläche (Grünland)
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 25.721 m ² Bewertungsteilbereich = 2.605 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 18.05.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts			Erläuterung
Bodenrichtwert für Grünland (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	0,45 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	18.05.2026	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster BRW am Wertermittlungstichtag			= 0,45 €/m ²	
Fläche (m ²)	6.000	2.605	× 0,970	E1
Entwicklungsstufe	landwirtschaftliche Fläche (Grünland)	landwirtschaftliche Fläche (Grünland)	× 1,000	
Grünlandzahl	39		× 1,000	E2
vorläufiger objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert			= 0,44 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	=	0,44 €/m²	
Fläche	×	2.605 m ²	
Bodenwert	=	1.146,20 € rd. 1.150,00 €	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 18.05.2026 insgesamt **1.150,00 €**.

5.9.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung**E1**

Das Bewertungsgrundstück ist erheblich kleiner als das Richtwertgrundstück. Bei landwirtschaftlich genutzten Flächen sinkt regelmäßig der relative Wert je m² Fläche mit kleiner werdenden Grundstücken. Umrechnungskoeffizienten sind im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 veröffentlicht.

E2

Für den Bereich des Bewertungsgrundstücks ist keine Grünlandzahl ausgewiesen. Es kann deshalb keine Anpassung vorgenommen werden.

5.9.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 11/1.000) des zu bewertenden Teileigentums ermittelt.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	1.150,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	1.150,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 11/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	12,65 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 12,65 € rd. 13,00 €	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 18.05.2026 **13,00 €**.

5.10 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 154“

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „Flurstück 154“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte oder Wartezeiten bis zur Nutzbarkeit) zu berücksichtigen.

anteiliger Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 154“ (vgl. Bodenwertermittlung)		13,00 €
anteiliger Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 154“	=	13,00 €
Marktanpassungsfaktor	×	0,00 €
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 154“	=	13,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale		0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 154“	=	13,00 €
	rd.	13,00 €

5.11 Verkehrswert

Die Verfahrenswerte (Sachwert, Ertragswert und/oder Vergleichswert) ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Vergleichs- wert	Ertragswert	Sachwert
Flurstück 39/4		17.500,00 €	17.600,00 €
Flurstück 39/1		1,00 €	1,00 €
Flurstück 154		13,00 €	13,00 €
Summe	-----	17.514,00 €	17.614,00 €

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **17.614,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **17.514,00 €**.

Der **Verkehrswert** für den 11/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einer Wochenendhaussiedlung bebauten Grundstück in 67742 Herren-Sulzbach, Heideheck 38a, verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen des Wochenendhauses , im Aufteilungsplan mit Nr. 38a, bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an der mit Nr. 38a gekennzeichneten Fläche und den darauf befindlichen Baulichkeiten

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Herren-Sulzbach	726	
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Herren-Sulzbach	3	39/4
Herren-Sulzbach	3	39/1
Herren-Sulzbach	7	154

wird zum Wertermittlungstichtag 18.05.2026 mit rd.

17.614 €

in Worten: siebzehntausendsechshundertvierzehn Euro

geschätzt.

Ich versichere, dass ich diese Bewertung unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe.

Homburg, den 25.05.2026



Martina Deichl

Martina Deichl

Immobilien-Betriebswirtin (Diplom Europäische Immobilien Akademie Saarbrücken)

Zertifizierte Wertermittlerin von Immobilien (IHK)

Mitglied der Gutachterausschüsse der Landeshauptstadt Saarbrücken und der Landkreise Neunkirchen und Saarlouis

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

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

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

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen.

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.

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ImmoWertV:

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

SW-RL:

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

VW-RL:

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

EW-RL:

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

BRW-RL:

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

WertR:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

6.2 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] Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5. Auflage 2007
- [4] Kröll: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken; 5. Auflage 2015
- [5] Kleiber digital

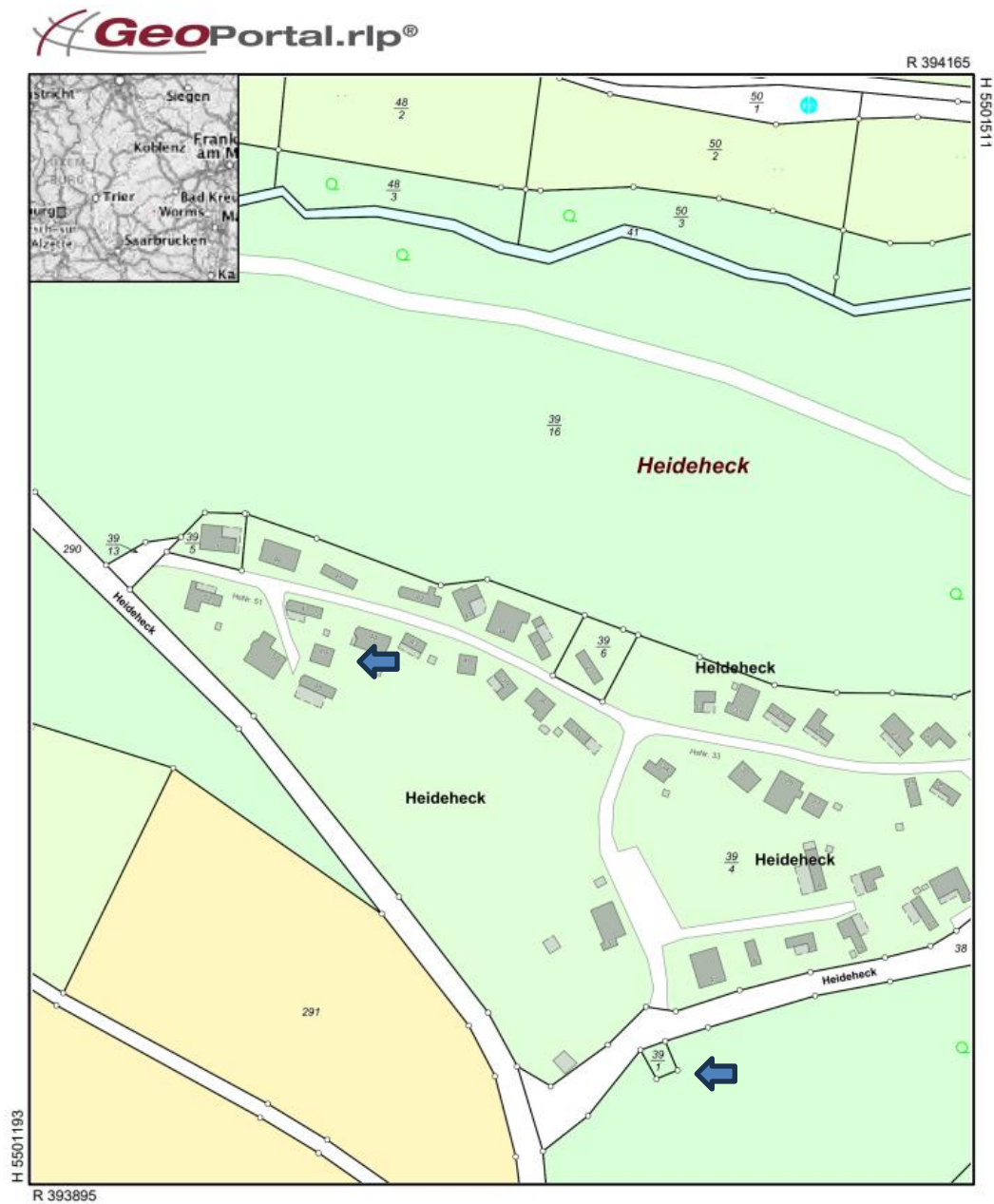
6.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 03.03.2026) erstellt.

7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszüge aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung der Bewertungsgrundstücke
- Anlage 2: Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF)
- Anlage 3: Nutzflächenberechnung
- Anlage 4: Grundriss
- Anlage 5: Fotos

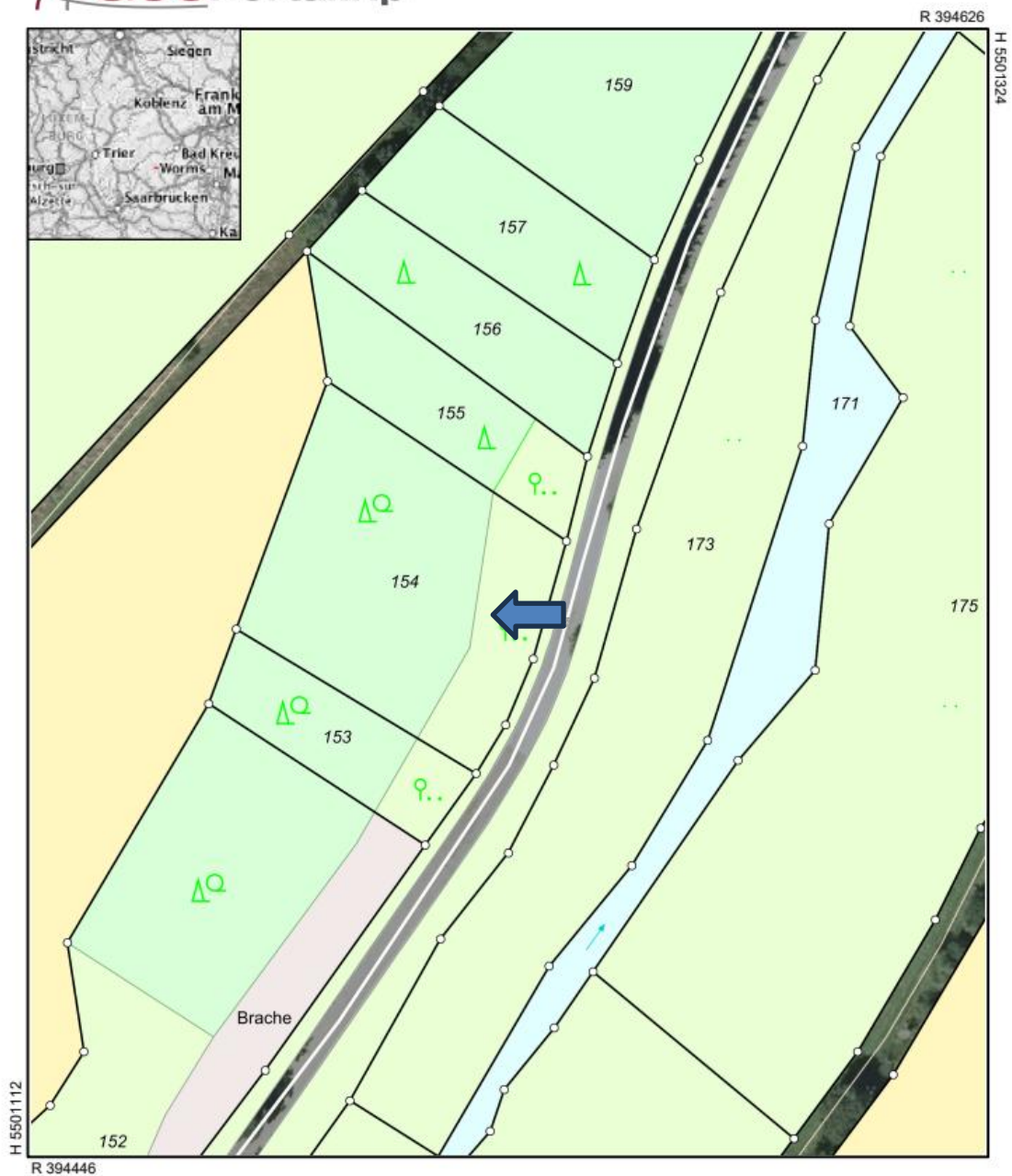
Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts



Datum: 17.5.2026
Notiz

Maßstab: 1 : 1500





Datum: 17.5.2026
Notiz

Maßstab: 1 : 1000



Anlage 2: Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF)

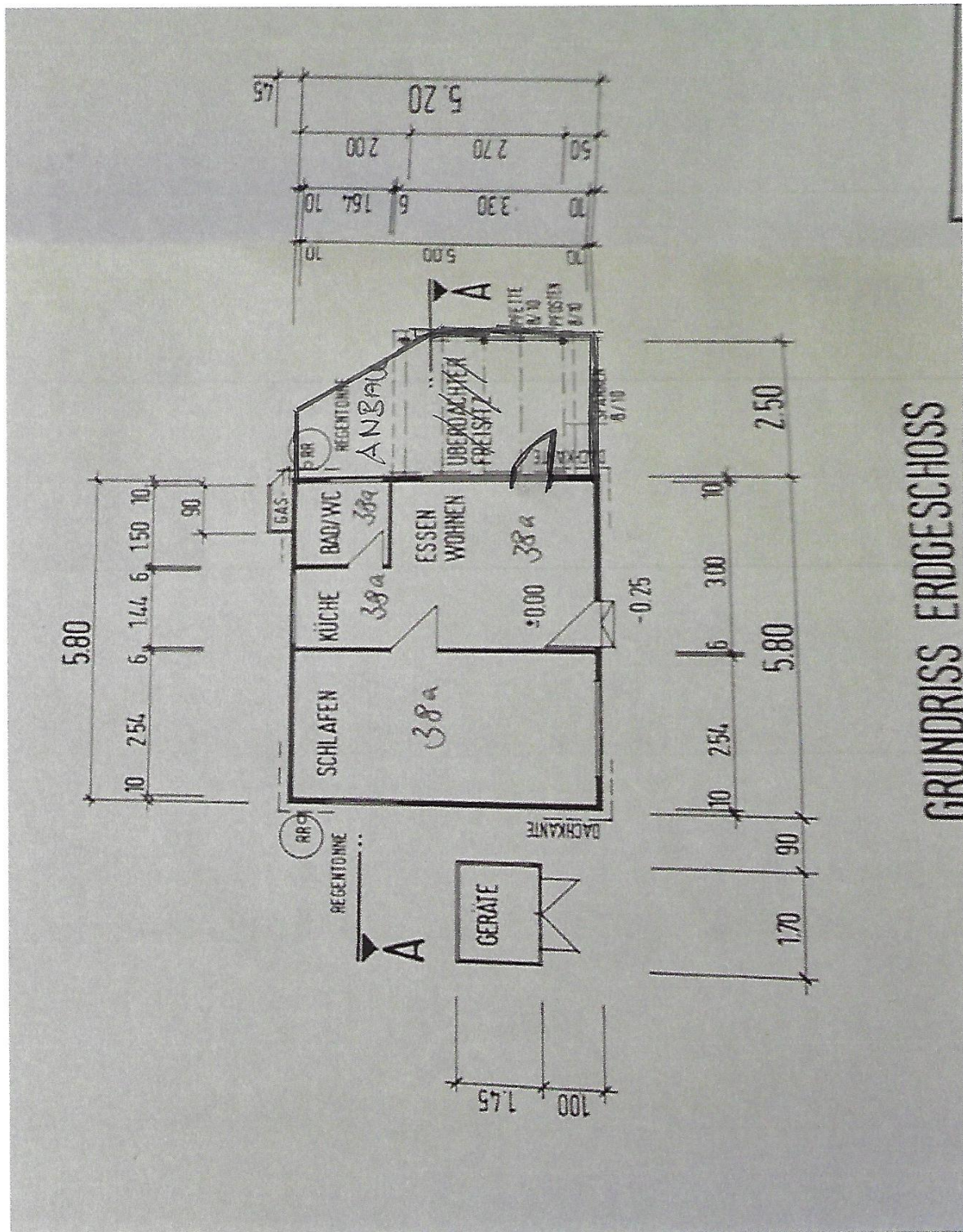
BGF Haupthaus

Hauptgebäude	5,80	x	5,20	=	30,16	
Summe					30,16	30,16 m ²
Anbau	2,50	x	3,00	=	7,50	
+	1,90	x	2,20	=	4,18	
Summe					11,68	11,68 m ²
Summe BGF gesamt						42 m²

Anlage 3: Nutzflächenberechnung

Raum	Länge	Breite	Fläche	
Wochenendhaus				
Küche / Essen	3,00 x	3,30	=	9,90
+	1,44 x	1,70	=	2,45
Summe			12,35	12,35 m ²
Bad	1,64 x	1,50	=	2,46
Summe			2,46	2,46 m ²
Schlafen	5,00 x	2,54	=	12,70
Summe			12,70	12,70 m ²
Anbau	2,36 x	2,85	=	6,73
+	1,75 x	2,08	=	3,64
Summe			10,37	10,37 m ²
Summe Wochenendhaus				38 m²

Anlage 4: Grundriss



Anlage 5: Fotos

Seite 1 von 5



Bild 1: Straßenseitige Ansicht



Bild 2: Straßenseitige Ansicht

Anlage 5: Fotos

Seite 2 von 5



Bild 3: Seitansicht



Bild 4: Rückansicht mit Gaskasten

Anlage 5: Fotos

Seite 3 von 5



Bild 5: Küche mit Essen



Bild 6: Bad

Anlage 5: Fotos

Seite 4 von 5



Bild 7: Anbau

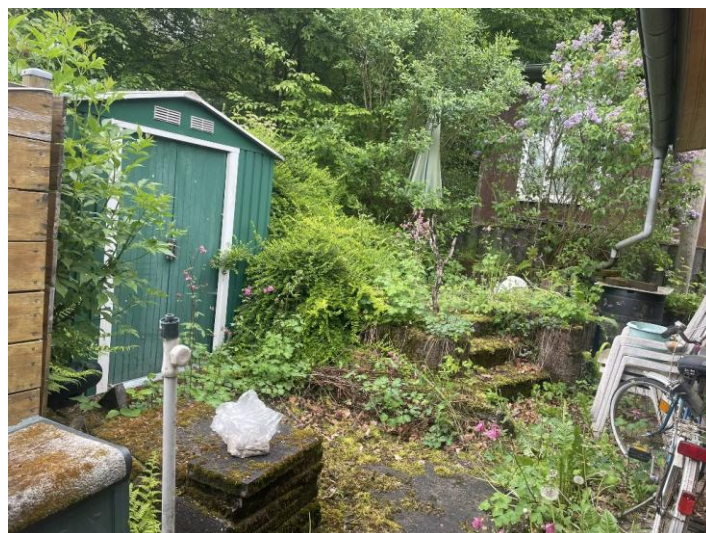


Bild 8: Bereich des Sondernutzungsrechts mit Gerätehaus

Anlage 5: Fotos

Seite 5 von 5



Bild 9: Flurstück 39/1



Bild 10: Flurstück 154 (Ausgleichsfläche)