

SV-Büro Strunck & Meinzer ♦ Thaddenstr. 14 A ♦ 69469 Weinheim

Amtsgericht Frankenthal
- Vollstreckungsgericht -
Bahnhofstr. 33
67227 Frankenthal

Marion Strunck
Dipl. Betriebswirtin (BA)
Sachverständige für Immobilienbewertung

www.BewertungvonImmobilien.de

Datum: 27.03.2026

AZ.: FT 5K18/24

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Einfamilienhaus und Garage/Schuppen bebaute Erbbaurecht
in 67258 Heßheim, Birkenweg 35



Der erbbauzinsfreie (unbelastete) Verkehrswert des Erbbaurechts
wurde zum Stichtag 04.11.2025 ermittelt mit rd.

161.000 €.

Dieses Gutachten besteht aus 42 Seiten inkl. 3 Anlagen mit insgesamt 5 Seiten. Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine digital und eine für unsere Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags	4
1.5	Fragen des Gerichtes.....	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.2	Gestalt und Form	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	6
2.4	Privatrechtliche Situation.....	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	7
2.5.2	Bauplanungsrecht	7
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	7
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	7
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	8
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	8
3.2	Einfamilienhaus.....	8
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	8
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	9
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	9
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	10
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	10
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	10
3.2.6	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	10
3.3	Garage/Schuppen	11
3.4	Weitere Nebengebäude	11
3.5	Außenanlagen.....	11
4	Ermittlung des Verkehrswerts	12
4.1	Grundstücksdaten	12
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	12
4.3	Bodenwertermittlung	13
4.3.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks.....	13
4.3.2	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	13
4.3.3	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	14
4.4	Sachwertermittlung	15
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	15
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	15
4.4.3	Sachwertberechnung	18
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	19
4.5	Ertragswertermittlung	23
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	23
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	23
4.5.3	Ertragswertberechnung.....	26
4.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	27
4.6	Verkehrswert des fiktiven Volleigentums.....	28
4.7	Vergleichswertermittlung des Erbbaurechts.....	29
4.7.1	Das Erbbaurechtsmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	29
4.7.2	Erläuterungen der bei der Erbbaurechtsberechnung verwendeten Begriffe.....	29
4.8	Zusammenfassung des Erbbauvertrags	31
4.9	Bewertung der Besonderheiten des Erbbaurechts.....	32
4.9.1	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Bewertung des Erbbaurechts	32
4.10	Verkehrswert des Erbbaurechts	34
5	Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur	36
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	36
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	36
6	Verzeichnis der Anlagen	37

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Erbbaurecht, bebaut mit einem Einfamilienhaus und Garage/Schuppen
Objektadresse:	Birkenweg 35 67258 Heßheim
Grundbuchangaben:	Erbbau-Grundbuch von Heßheim, Blatt 1062, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Heßheim, Flurstück 2531/11, Fläche 532 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Frankenthal - Vollstreckungsgericht - Auftrag vom 16.09.2025 (Datum des Beschlusses)
---------------	--

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	04.11.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Umfang der Besichtigung etc.:	Es konnte lediglich eine Außenbesichtigung des Objekts durchgeführt werden. Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Außenbesichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht. Die Bewertung erfolgt aufgrund augenscheinlicher Eindrücke während der Besichtigung (ohne Bauteilöffnung).
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 19.03.2025 Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Bodenrichtwert und Straßenkarte über Sprengnetter Datenportal • Bauakte (auszugsweise) • Berechnung der Flächen • Erbbaurechtsvertrag nebst aktuellem Erbbauzins • Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis • Auskünfte aus Flächennutzungs- bzw. Bebauungsplänen (sofern vorhanden) • Altlastenauskunft • Landesgrundstücksmarkbericht 2025 Rheinland-Pfalz

1.4 Besonderheiten des Auftrags

Das Wohnhaus konnte nicht von innen besichtigt werden. Alle Annahmen basieren somit auf den zur Verfügung stehenden Unterlagen. Als Bewertungsgrundlage für das Objekt wird ein (bauzeittypischer) mittlerer Ausbaustandard zu Grunde gelegt.

Der nicht möglichen Innenbesichtigung wird durch einen Sicherheitsabschlag von 15 % auf den Gebäudesachwert (rund 12.500 €) Rechnung getragen; dieser ist als Pauschale zu sehen und ersetzt nicht ggf. auftretende Sanierungs- oder Instandsetzungskosten. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keinerlei Gewähr für den angenommenen Zustand der Gebäude und Gebäudeteile übernommen werden kann. Das nachfolgende Gutachten wird im Sinne des § 194 BauGB und der Immobilienwertverordnung erstellt.

Im Zwangsversteigerungsverfahren sollen Rechte und Lasten aus der Abteilung II des Grundbuches nicht berücksichtigt werden. Es soll belastungsfrei bewertet werden. Sollten solche Rechte oder Lasten bestehen bleiben, wären diese in einer Wertermittlung außerhalb des Zwangsversteigerungsverfahrens zu berücksichtigen. Auskünfte, welche Rechte oder Lasten im Zwangsversteigerungsverfahren bestehen bleiben, erteilt ausschließlich das Gericht. Unter dem nachstehenden Punkt "privatrechtliche Situation" erfolgt eine Auflistung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches zur Kenntnis des Lesers.

1.5 Fragen des Gerichtes

Mieter oder Pächter:	eigengenutzt
Zwangsverwaltung:	nein
Gewerbebetrieb:	es wird kein Gewerbebetrieb unterhalten
Zubehör, Maschinen, Betriebsanlagen:	wurden nicht vorgefunden
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:	keine
Energieausweis:	liegt nicht vor

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Rhein-Pfalz-Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Ortsgemeinde Heßheim, rd. 3.000 Einwohner Verbandsgemeinde Lamsheim-Heßheim
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Frankenthal (5 km), (Mannheim (15 km), Ludwigshafen (15 km) <u>Landesstraßen:</u> L 453, L 520 <u>Autobahnzufahrt:</u> A6 (AS Frankenthal-Nord) <u>Bahnhof:</u> Frankenthal <u>Flughafen:</u> Frankfurt (80 km)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	südöstlicher Ortsrand öffentliche Verkehrsmittel (Bus), Kindergarten, Grundschule, Ärzte, Freizeitanlagen, Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung gute Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der näheren Umgebung:	ausschließlich wohnbauliche Nutzungen aufgelockerte, bis zweigeschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	mäßig (durch Straßenverkehr A 6)
Topografie:	eben, Garten mit Südausrichtung

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 15 m <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 35 m <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 532,00 m² <u>Bemerkungen:</u> rechteckige Grundstücksform
-------------------	---

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohn-/Spielstraße
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Betonpflastersteinen keine Gehwege vorhanden Parkmöglichkeiten am Straßenrand vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Gas und Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telekommunikation
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses Bauwischgarage eingefriedet durch Mauer, Zaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Neustadt a.d.W. vom 20.10.2025 ist das Grundstück im Bodeninformationssystem/Bodenkataster (BisBoKat) des Landes Rheinland-Pfalz nicht als bodenschutzrechtlich relevante Fläche erfasst. Bei der Ortsbesichtigung ergaben sich keine Hinweise auf Altlasten. Es wurden keine weiteren Untersuchungen vorgenommen.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinaus gehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 19.03.2025 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Heßheim, Blatt 1062 folgende Eintragungen: • 10,64 DM (entspricht 5,44 €) jährlicher Erbbauzins für die Gemeinde Heßheim • Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Erbbaugrundstücks • Zwangsversteigerungsvermerk Der Zwangsversteigerungsvermerk wird nach Abschluss des Zwangsversteigerungsverfahrens gelöscht. Er ist nicht wertrelevant.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind soweit ersichtlich nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.
Denkmalschutz:	Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

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 ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.5.3 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 und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht abschließend geprüft. Die Inaugenscheinnahme der eingesehenen Bauakten ergab keinen Hinweis auf gravierende Abweichungen. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der bewerteten baulichen Anlagen 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.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden schriftlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus und einer Garage/Schuppen bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). 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.

Es wird ausdrücklich daraufhin gewiesen, dass alle Angaben zu den Gebäudebeschreibungen nach bestem Wissen und Gewissen und ohne jegliche Gewähr abgegeben werden.

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.

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.

In der nachfolgenden Wertermittlung werden nur Kosten für Arbeiten berücksichtigt, die das Bewertungsobjekt für die gewählte Restnutzungsdauer nutzbar machen. Grundlegende Modernisierungsarbeiten, die zu einer nachhaltigen Verlängerung der Restnutzungsdauer führen, werden nachfolgend nicht zu Grunde gelegt. Für die Ermittlung des Verkehrswertes fließen Aufwendungen für Instandsetzungen pp. jedoch nur in dem Maße ein, wie sie von den Marktteilnehmern berücksichtigt werden.

Wertmäßig gefasste Aussagen über Bauschäden oder Baumängel (auch im Bewertungsteil) beruhen auf überschlägigen Berechnungen bzw. Schätzungen. Die Wertangaben sollen als Anhaltspunkt der vermuteten Beseitigungskosten der Bauschäden bzw. Baumängel dienen und stellen nicht die Kosten einer tatsächlichen Behebung der Bauschäden oder Baumängel dar. Konkrete Aussagen über das genaue Maß solcher Kosten lassen sich nur durch Angebotseinholung im Einzelfall darstellen.

Für einen möglichen Erwerber ist zu beachten, dass sich aus den Instandhaltungsmaßnahmen gesetzliche Verpflichtungen zur energetischen Aufwertung ergeben können. Ebenso sind bereits bestehende Nachrüstpflichten zu beachten. Nicht ausdrücklich genannte Aufwendungen hierfür sind im Gutachten nicht erfasst.

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	freistehendes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, unterkellert
Baujahr:	um 1956
Modernisierung:	Dach, straßen- und westseitig neuer Anstrich der Außenfassade, von außen keine weiteren erkennbar
Flächen:	Die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 210 m ² . Nach Auskunft des Bauaktenarchivs Rhein-Pfalz-Kreis sind die Bauakten verfilmt, aber nicht mehr lesbar, die Pläne nicht zu erkennen. Wegen nicht möglicher Innenbesichtigung ist daher die Raumaufteilung nicht bekannt. Nach [1] Sprengnetter Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen beträgt die Wohnfläche rd. 90 m ² .

Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Erweiterungsmöglichkeiten:	gegeben
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen, Rauputz, Anstrich nord- und westseitig erneuert, Sockel verputzt und gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Nach Auskunft des Bauaktenarchivs Rhein-Pfalz-Kreis sind die Bauakten verfilmt, aber nicht mehr lesbar, die Pläne nicht zu erkennen. Wegen nicht möglicher Innenbesichtigung ist daher die Raumaufteilung nicht bekannt.

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament, Beton
Keller:	vtl. Mauerwerk
Umfassungswände:	vtl. einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung
Innenwände:	vtl. Mauerwerk
Geschossdecken:	vtl. Stahlbeton
Treppen:	<u>Hauseingangsstufe:</u> 1 Stufe Beton (innenliegend)
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium mit Drahtglas
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton) Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer Ist die oberste Geschossdecke über beheizten Räumen nicht gedämmt, schreibt die EnEV 2014 eine Dach-(boden)dämmung vor.

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwassernetz
Elektroinstallation:	Satellitenantenne ansonsten wegen nicht möglicher Innenbesichtigung nicht feststellbar
Heizung:	wegen nicht möglicher Innenbesichtigung nicht feststellbar

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Da keine Innenbesichtigung stattfand, unterbleibt die Ausstattungsbeschreibung mit Ausnahme der von außen erkennbaren Bauteile.

Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung älteren Baujahres Glasbausteine, Dachflächenfenster Rollläden aus Kunststoff Fensterbänke außen aus Betonwerkstein
----------	--

3.2.6 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	innenliegende Eingangsstufe
besondere Einrichtungen:	vtl. keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	normal
Bauschäden und Baumängel:	Baumängel, Bauschäden sowie Unterhaltungsstau sind mangels Zugang nicht bekannt. Das Risiko des Vorliegens von Baumängeln und Bauschäden sowie Unterhaltungsstau und ggf. Restfertigstellungsbedarf einerseits sowie eine von den Baugenehmigungsunterlagen abweichende Ausführung und Ausstattung des Gebäudes andererseits werden durch einen Sicherheitsabschlag berücksichtigt. ansonsten von außen keine wesentlichen erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung
Allgemeinbeurteilung:	Nach dem äußeren Eindruck durchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, durchschnittliche Verschleißerscheinungen, Objekt ohne durchgreifende Modernisierung bei durchschnittlicher Instandhaltung.

3.3 Garage/Schuppen

einseitig angebaute Garage

Baujahr: 1956

Bauart: massiv

Außenansicht: verputzt

Dachform: Flachdach

Dach aus: vtl. Beton mit Flachdachabdichtung

Tor: Stahlschwingtor (vtl. manuell)

Grundfläche gemäß Lageplan (geoportal.rlp) rd. 60 m²

Hinweis:

Sowohl auf Luftbildern verschiedener Internetportale als auch von der Rückseite des Grundstückes ist gartenseitig eine weitergehende Bebauung mit Nebengebäuden erkennbar. Für diese Bauwerke liegen keine Genehmigungen vor; sie bleiben bei der Bewertung unberücksichtigt.

3.4 Weitere Nebengebäude

zweigeschossiger Schuppen in Massivbauweise, Pultdach (Ziegel), westseitige Grenzbebauung

eingeschossiger Schuppen/Stall in Massivbauweise, Flachdach (Faserzementplatten gewellt), Glasbausteine, südwestseitige Grenzbebauung

3.5 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hof- und Wegbefestigung, befestigte Stellplatzfläche, tlw. überdachte Terrasse (Pergola), Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Mauer, Zaun)

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus und Garage/Schuppen bebaute Erbbaurecht in 67258 Heßheim, Birkenweg 35 zum Wertermittlungsstichtag 04.11.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Erbbaugrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Heßheim	1062	1	
Gemarkung		Flurstück	Fläche
Heßheim		2531/11	532 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Bevor das Erbbaurecht bewertet werden kann, ist gemäß § 50 ImmoWertV das fiktive Volleigentum zu bewerten, also das im Erbbaurecht stehende Gebäude mit dem Grund und Boden so, als gäbe es keinen Erbbaurechtsvertrag. Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind. Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen. Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

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

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

4.3 Bodenwertermittlung

4.3.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **320,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	450 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	04.11.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	I
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	532 m ²

4.3.2 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 04.11.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Beitragsfreier Bodenrichtwert	=	320,00 €/m²
---	---	-------------------------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	04.11.2025	× 1,100	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	lagetypisch	Garten mit Südausrichtung, Ortsrandlage	× 1,100	E2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 387,20 €/m ²	
Fläche (m ²)	450	532	× 0,969	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,000	
Vollgeschosse	II	I	× 1,000	
Bauweise	offen	offen	× 1,000	
beitragsfreier relativer Bodenwert			= 375,20 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
beitragsfreier relativer Bodenwert	= 375,20 €/m²	
Fläche	× 532 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 199.606,40 € <u>rd. 200.000,00 €</u>	

4.3.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag erfolgt unter Verwendung der Bodenpreisentwicklung für baureifes Land (Gesamtdeutschland) gemäß den Berichten des Statistischen Bundesamtes.

E2

Bei Wohnbaugrundstücken ist die Ausrichtung (insbesondere die Orientierung des straßenabgewandten Gartens zur Himmelsrichtung) grundsätzlich als wertbeeinflussendes Zustandsmerkmal zu berücksichtigen. Dies ist selbst dann der Fall, wenn die Grundstücke eines (Neu-)Baugebiets trotz unterschiedlicher Orientierung zu gleichen Preisen veräußert wurden. Hier zeigt die Markterfahrung, dass die Grundstücke mit einer vorteilhaften Orientierung regelmäßig zuerst veräußert werden.

Bei der ggf. durchzuführenden Boden(richt)wertanpassung wird i. d. R. von folgenden Wertrelationen (Umrechnungskoeffizienten) ausgegangen:

Durchschnitt aller Grundstücke in der Bodenrichtwertzone in der Regel SO bzw. NW = 1,00
SSW = 1,10; NNO = 0,90 (wobei: S = Süd; W = West; O = Ost; N = Nord).

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

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

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

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

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF oder Wohnflächen – WF) wurde von mir durchgeführt bzw. soweit vorhanden aus Bauakten oder sonstigen Unterlagen übernommen und auf Plausibilität überprüft. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (Sachwertrichtlinie, Abschnitt 4.1.1.4) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor (BKRf) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRf wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

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

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

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

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind. Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

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

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

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.

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

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen 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.

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

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

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

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

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

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Garage/Schuppen
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	725,00 €/m² BGF	388,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	rd. 210 m²	rd. 60 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	152.250,00 €	23.280,00 €
Baupreisindex (BPI) 04.11.2025 (2010 = 100)	x	189,6/100	189,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	288.666,00 €	44.138,88 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	288.666,00 €	44.138,88 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		21 Jahre	10 Jahre
• prozentual		73,75 %	83,33 %
• Faktor	x	0,2625	0,1667
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	75.774,82 €	7.357,95 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		83.132,77 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	4.156,64 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	87.289,41 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	200.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	287.289,41 €
Sachwertfaktor	x	1,09
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	313.145,46 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	12.500,00 €
Sachwert	=	300.645,46 €
	rd.	301.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen - BGF oder Wohnflächen - WF) wurde von mir durchgeführt bzw. soweit vorhanden aus Bauakten oder sonstigen Unterlagen übernommen und auf Plausibilität überprüft. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (Sachwertrichtlinie, Abschnitt 4.1.1.4) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt.

Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK 2010) für das 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 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	23,0 %	62,0 %	15,0 %	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 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
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, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Einfamilienhaus

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	655,00	23,0	150,65
2	725,00	62,0	449,50
3	835,00	15,0	125,25
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 725,40 gewogener Standard = 2,0			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 725,40 €/m² BGF
 rd. 725,00 €/m² BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für die Garage/Schuppen

Nutzungsgruppe: Garagen
 Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
4	485,00	100,0	485,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 485,00 gewogener Standard = 4,0			

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 485,00 €/m² BGF

sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren

• überwiegend Schuppen × 0,800

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 388,00 €/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. Ausbausezuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der letzte zur Verfügung stehende Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes wurde auf den Wertermittlungsstichtag extrapoliert.

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.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen werden als prozentualer Zuschlag zu den Herstellkosten berechnet.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (83.132,77 €)	4.156,64 €
Summe	4.156,64 €

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und 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 Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Einfamilienhaus

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

Hieraus ergeben sich 3 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Max. Punkte	Tatsächliche Punkte		Jahr	Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen		
• Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	3,0	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	0,0	0,0		
• Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0		
Summe		3,0	0,0		

Ausgehend von den 3 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 – 1956 = 69 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 69 Jahre =) 11 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 21 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1966.

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

Im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 veröffentlicht der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz Sachwertfaktoren für mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke, gegliedert in 6 Marktsegmente mit Gemarkungen ähnlicher allgemeiner Wertverhältnisse. Bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 287 T€ (Marktsegment 4) beträgt der Sachwertfaktor interpoliert rd. 1,09.

Aus gutachterlicher Sicht ist ein Sachwertfaktor von 1,09 angemessen.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse sind in diesem Gutachten durch den Ansatz eines marktorientierten (objekt-spezifisch angepassten) Sachwertfaktors ausreichend berücksichtigt. Eine zusätzliche Marktanpassung durch Zu- oder Abschläge ist nicht 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.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten		-12.500,00 €
• 15 % Sicherheitsabschlag wg. fehlender Innenbesichtigung auf den vorl. Gebäudesachwert, rd.	-12.500,00 €	
Summe		-12.500,00 €

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **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 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 vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

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

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am 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 21)

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

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am 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 Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus Garage/Schuppen	1 2	Einfamilienhaus Garage	ca. 90	1	10,00 80,00	900,00 80,00	10.800,00 960,00
Summe			90	1		980,00	11.760,00

Jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)

11.760,00 €

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)
(16,67 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)

– **1.960,20 €**

jährlicher Reinertrag

= **9.799,80 €**

Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung, bebaute Teilfläche)

1,90 % von 200.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))

– **3.800,00 €**

Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen

= **5.999,80 €**

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV)

bei p = 1,90 % Liegenschaftszinssatz

und n = 21 Jahren Restnutzungsdauer

× **17,184**

Ertragswert der baulichen Anlagen

= **103.100,56 €**

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)

+ **200.000,00 €**

vorläufiger Ertragswert

= **303.100,56 €**

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge

– **0,00 €**

marktangepasster vorläufiger Ertragswert

= **303.100,56 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

– **12.500,00 €**

Ertragswert

= **290.600,56 €**

rd. 291.000,00 €

4.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir berechnet bzw. soweit vorhanden aus Bauakten oder sonstigen Unterlagen übernommen und auf Plausibilität geprüft. 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. Literaturverzeichnis [2], Teil 1, Kapitel 15). 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.

Rohrertrag

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 entsprechenden Internetportalen (z. B. immo-scout24.de, Wohnungsbörse.net, engelvoelkers.com, immoportal.com) als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt.

Unter Berücksichtigung der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften wie der Lage, des baulichen Zustandes, der Größe und Ausstattung sowie der energetischen Eigenschaften wird eine Miete von 10,00 €/m² als marktüblich erzielbar angesetzt.

Bewirtschaftungskosten

Gemäß § 32 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21 sind die Bewirtschaftungskosten (BWK) in der Höhe anzusetzen, wie sie bei gewöhnlicher Bewirtschaftung marktüblich entstehen.

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 359,00 €	359,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	90 m ² × 14,00 €/m ²	1.260,00 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 106,00 €	106,00 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		235,20 €
Summe			1.960,20 €

Liegenschaftszinssatz

Im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 veröffentlicht der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz Liegenschaftszinssätze für verschiedene Objektarten in Abhängigkeit von der relativen Restnutzungsdauer, gegliedert in 6 Marktsegmente mit Gemarkungen ähnlicher allgemeiner Wertverhältnisse. Der veröffentlichte Liegenschaftszinssatz für mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke (Marktsegment 4, rel. RND rd. 25 %) beträgt extrapoliert 1,9 %.

Aus gutachterlicher Sicht ist ein Liegenschaftszins unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Merkmale (Gebäudeart, Gesamt-/Restnutzungsdauer, Lage, Größe) von 1,9 % angemessen.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse sind bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes ausreichend berücksichtigt. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts keine zusätzliche Marktpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamt-/Restnutzungsdauer, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. Erläuterungen zum Sachwertverfahren.

4.6 Verkehrswert des fiktiven Volleigentums

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren. Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **301.000 €** ermittelt. Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **291.000 €**.

Der **Verkehrswert des fiktiven Volleigentums** für das mit einem Einfamilienhaus und Garage/Schuppen bebaute Erbbaurecht in 67258 Heßheim, Birkenweg 35

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Heßheim	1062	1
Gemarkung		Flurstück
Heßheim		2531/11

wird zum Wertermittlungstichtag 04.11.2025 mit rd.

300.000 €

in Worten: dreihunderttausend Euro

geschätzt.

4.7 Vergleichswertermittlung des Erbbaurechts

4.7.1 Das Erbbaurechtsmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Dem Erbbauberechtigten steht das veräußerliche und vererbare Recht zu, auf dem mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstück ein Bauwerk zu haben (§ 1 Abs. 1 ErbbauRG). Rechtlich ist der Erbbauberechtigte Eigentümer der baulichen und sonstigen Anlagen, während das Grundeigentum beim Eigentümer verbleibt. Es bestehen zwei Grundbücher.

Tatsächlich setzt sich i.d.R. der (wirtschaftliche) Wert des Erbbaurechts aus dem Gebäudewertanteil und dem Bodenwertanteil zusammen. In diesem Gutachten erfolgt die Erbbaurechtsbewertung in dem im § 50 ImmoWertV ausnahmsweise zugelassenen Modell.

Der Gebäudewert wird in der zuerst durchzuführenden Bewertung des vergleichbaren (fiktiven) Volleigentums ermittelt. Dieser Wert kann sich verringern, wenn im Erbbauvertrag abweichend vom ErbbauRG eine nur tlw. Gebäudeentschädigung bei Zeitablauf des Erbbaurechts vereinbart wurde. Der Gebäudewert verringert sich um diesen nicht zu entschädigenden Anteil. Es ergibt sich nur ein **Gebäudewertanteil**.

Das dingliche Nutzungsrecht am Grund und Boden ist ein wirtschaftlicher Vorteil. Für den Regelfall des befristeten Erbbaurechts entspricht der Bodennutzungswert dem über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisiertem angemessenen Erbbauzins, dem Barwert des angemessenen Erbbauzinses.

Üblicherweise wird für die Nutzung des Grundstücks der sogenannte Erbbauzins vereinbart, also ein Nutzungsentgelt. Dieser Erbbauzins ist nicht Bestandteil des Erbbaurechts, sondern dessen Belastung. Er kann schuldrechtlich oder dinglich vereinbart werden, wird überwiegend als Reallast im Erbbaugrundbuch gesichert. Einige Erbbaurechte sind erbbauzinsfrei.

Der Bodennutzungswert soll durch den Erbbauzins ausgeglichen werden. In der Praxis werden nicht selten von Anfang an abweichende Vereinbarungen getroffen. Unabhängig davon ergeben sich im Verlauf des Erbbaurechts Abweichungen, weil sich Bodenwerte anders verändern als die Anpassung des Erbbauzinses (gesetzlich und vertraglich) geregelt ist.

Der **Bodenwertanteil** des Erbbaurechts ergibt sich aus der Differenz des Barwerts des angemessenen Erbbauzinses und des Barwerts des erzielbaren Erbbauzinses. In beiden Barwertberechnungen sind i.d.R. unterschiedliche Zinssätze anzuwenden. In ungünstigen Verhältnissen kann der Bodenwertanteil des Erbbaurechts negativ werden. In diesen Fällen ist gesondert zu prüfen, ob ein bei Vertragsabschluss vorhandenes Gebäude ggf. im Erbbauzins berücksichtigt wurde.

Es erfolgt eine Marktanpassung, vorzugsweise mit dem vom örtlichen Gutachterausschuss abgeleiteten Erbbaurechtsfaktor.

4.7.2 Erläuterungen der bei der Erbbaurechtsberechnung verwendeten Begriffe

Barwert des angemessenen Erbbauzinses

Der Erbbauberechtigte ist zwar nicht rechtlicher Eigentümer des Grundstücks, jedoch kann er das Grundstück nach den Vorgaben des Erbbauvertrags für die Dauer des Erbbaurechts nutzen. Der Erbbauberechtigte hat also einen wirtschaftlichen Vorteil aus dem dinglichen Nutzungsrecht am Grund und Boden. Dieser Bodennutzungswert wird gemäß ImmoWertV als Barwert des angemessenen Erbbauzinses berechnet. Der angemessene Erbbauzinssatz ist der Zinssatz, der bei Neubestellung von Erbbaurechten der betroffenen Grundstücksart am Wertermittlungstichtag marktüblich vereinbart wird.

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

Oben wurde der Bodennutzungswert als Barwert des angemessenen Erbbauzinses berechnet. Für die Bodennutzung soll der Erbbauberechtigte üblicherweise im Gegenzug einen Erbbauzins als Nutzungsentgelt bezahlen. Der vertraglich vereinbarte und gesetzlich zulässige Erbbauzins ist auf die Restlaufzeit des Erbbaurechts zu kapitalisieren, also der Barwert des erzielbaren Erbbauzinses zu berechnen. Für die Kapitalisierung kommen gemäß ImmoWertA der Liegenschaftszinssatz, der angemessene Erbbauzinssatz oder ein anderer geeigneter Zinssatz in Betracht. Die Wahl des Zinssatzes ist zu begründen. Empfohlen wird nach Sprengnetter der Differenzzinssatz aus Erbbauzinssatz plus zu erwartende langfristige Bodenwertsteigerung minus langfristige Zinsauswirkung der Wertsicherungsklausel.

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

Gemäß dem ErbbauRG stehen die baulichen und sonstigen Anlagen rechtlich im alleinigen Eigentum des Erbbauberechtigten. Dementsprechend wird zunächst bei der Bewertung von Erbbaurechten der volle Gebäudewert ermittelt. Im ErbbauRG ist eine volle Gebäudeentschädigung zum Zeitpunkt des Vertragsablaufs geregelt, d.h. auch wirtschaftlich bleibt dann der Gebäudewert beim Erbbauberechtigten.

Abweichend vom ErbbauRG kann eine tlw. Gebäudeentschädigung vereinbart werden, was häufig angewendet wird. Daraus kann sich bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise ein Gebäudewertanteil für den Erbbaurechtsgeber dann ergeben, wenn die Restlaufzeit des Erbbaurechts wesentlich kürzer als die Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen ist. In diesen Fällen ist der bei Zeitablauf des Erbbaurechts bestehende Wert der baulichen Anlagen hinsichtlich des nicht zu entschädigenden Anteils dem Erbbaurechtsgeber zuzuordnen, d.h. beim Wert des Erbbaurechts abzuziehen.

Wenn nach Erwägungen am Wertermittlungstichtag die baulichen und sonstigen Anlagen bei Zeitablauf des Erbbaurechts nicht mehr wirtschaftlich nutzbar erscheinen, ergibt sich kein relevanter Gebäudewert mehr. Auch wenn nur eine tlw. Gebäudeentschädigung vereinbart wurde, ergibt sich hier kein Abzugsbetrag.

Erbbaurechtsfaktor (§ 22 ImmoWertV)

Die Anwendung des Erbbaurechtsfaktors dient gemäß § 49 ImmoWertV der Anpassung des finanzmathematisch errechneten vorläufigen Werts des Erbbaurechts an die marktüblich vereinbarten Kaufpreise. Die Gutachterausschüsse weisen diese Erbbaurechtsfaktoren immer häufiger aus.

Im Bewertungsmodell der ImmoWertV wurde zunächst der vorläufige Marktwert des fiktiven Volleigentums ermittelt. In diesem vorläufigen Marktwert ist die i.d.R. auf breiter Datenbasis bestimmte Marktanpassung für das vergleichbare Volleigentum bereits enthalten. Im anschließenden deduktiven Bewertungsmodell wurden ggf. Wertabschläge für die befristete Grundstücksnutzung (Ansatz eines reduzierten Bodenwerts) und eine nicht vollständige Gebäudeentschädigung bei Zeitablauf des Erbbaurechts (Ansatz des diskontierten Fehlbetrags bezüglich der Gebäudeentschädigung) berücksichtigt. Zudem wird der Barwert der zu zahlenden Erbbauzinsen als Wertabschlag analog zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt. Der Erbbaurechtsfaktor berücksichtigt somit im Wesentlichen die über die finanzmathematischen Betrachtungen ggf. hinaus bestehenden Vorbehalte gegenüber dem Erbbaurecht am örtlichen Grundstücksmarkt. Sollten keine Auswertungen des Gutachterausschusses vorliegen, können Auswertungen aus vergleichbaren Regionen oder die Empfehlungen in [2], Teil 9, Kapitel 2 verwendet werden.

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

Grundsätzlich sind Erbbaurechte individuelle Verträge, weil das ErbbauRG nur einen Rahmen vorgibt und oft spezielle Vereinbarungen getroffen werden. Deshalb können statistische Auswertungen für Erbbaurechtsfaktoren ggf. zu gänzlich anderen Ergebnissen führen als im konkreten Fall angemessen. Für individuelle Verträge oder besondere Marktbedingungen sind deshalb ggf. weitere Anpassungen erforderlich.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Die boG sind insoweit aus der Bewertung des fiktiven Volleigentums zu übernehmen, soweit sie das Erbbaurecht betreffen. Zusätzlich sind solche Regelungen des Erbbauvertrags zu bewerten, die nicht allgemein üblich sind, soweit diese nicht bereits über Zu- oder Abschläge berücksichtigt worden sind.

4.8 Zusammenfassung des Erbbauvertrags

Laufzeit des Erbbaurechts und vereinbarter Erbbauzins

Vertragsbeginn:	16.08.1956
bei Vertragsbeginn vereinbarter Erbbauzins:	10,64 DM / Jahr = 5,44 € / Jahr
vereinbarte Zahlungsweise:	1 Zahlung / Jahr (nachsüssig am 31.12.)
letzte Anpassung vor dem Stichtag:	nicht bekannt
zuletzt vereinbarter/angepasster Erbbauzins:	54,40 € / Jahr
Laufzeit des Erbbaurechts:	99 Jahre
Zeitablauf des Erbbaurechts:	31.12.2054

Vereinbarte Wertsicherungsklausel

Art der Nutzung:	Wohnen
Mindestanstieg des „Auslösers“:	20,00 %
Anpassungsmaßstab:	örtliche Bodenpreisentwicklung
Umfang der Anpassung:	100,00 %

Buchstabe A X wird ergänzt, wie folgt:

Die Vertragsteile verpflichten sich, der Erbbauzinsberechnung bei wesentlicher Änderung des Verkehrswertes des Erbbaugrundstückes einen entsprechend geänderten Bodenpreis zugrunde zu legen. Erfährt der gegenwärtige Bodenwert eine wesentliche Steigerung, d.h. über 20%, so verpflichtet sich der Erbbauberechtigte, jeweils in eine entsprechende Erhöhung des Erbbauzinses einzuwilligen. Ob, in welchem Umfange und von welchem Zeitpunkt ab eine Wertsteigerung des Bodens eingetreten ist, soll bei Meinungsverschiedenheiten der Vertragsparteien die Preisüberwachungsstelle beim Landratsamt Frankenthal bzw. deren Aufgabennachfolgerin entscheiden, wobei die Parteien die Kosten der Wertfeststellung hälftig tragen.

Eintragung dieser Bestimmung ins Grundbuch soll nicht

Vergütung bei Heimfall des Erbbaurechts

vereinbarte Höhe der Vergütung:	2/3 des gemeinen Wertes des Erbbaurechts zur Zeit des Heimfalls
---------------------------------	---

Gebäudeentschädigung bei Zeitablauf des Erbbaurechts

vereinbarte Höhe der Gebäudeentschädigung:	keine Vereinbarung getroffen
--	------------------------------

4.9 Bewertung der Besonderheiten des Erbbaurechts

Ausgangsverkehrswert des vergleichbaren Volleigentums	=	300.000,00 €
Bereinigung um besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale und sonstige Bodenwerte	+	12.500,00 €
vorläufiger Verkehrswert des vergleichbaren Volleigentums	=	312.500,00 €
Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks	-	200.000,00 €
Barwert des angemessenen Erbbauzinses	+	135.872,00 €
Barwert des erzielbaren Erbbauzinses	-	918,15 €
nicht zu entschädigender Wertanteil der baulichen Anlagen	-	0,00 €
(vorläufiger) finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts (§ 50 ImmoWertV)	=	247.453,85 €
Erbbaurechtsfaktor (§ 22 ImmoWertV)	×	1
marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV)	-	74.236,15 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts	=	173.217,70 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	-	12.500,00 €
(erbbauzinspflichtiger) Vergleichswert des Erbbaurechts	=	160.717,70 €
	rd.	<u>160.000,00 €</u>

=> Erbbaurechtskoeffizient (§ 23 ImmoWertV) ohne boG = 0,554

4.9.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Bewertung des Erbbaurechts

Barwert der angemessenen Erbbauzinsen

Der Erbbauberechtigte ist Eigentümer des Gebäudes. Rechtlicher Eigentümer des Grundstücks ist er nicht, jedoch kann er das Grundstück nach den Vorgaben des Erbbauvertrags für die Dauer des Erbbaurechts nutzen. Der Erbbauberechtigte hat also einen wirtschaftlichen Vorteil aus dem dinglichen Nutzungsrecht am Grund und Boden. Dieser Bodennutzungswert wird gemäß ImmoWertV als Barwert des angemessenen Erbbauzinses berechnet.

Es ist zu bestimmen, wie hoch der Erbbauzins wäre, wenn das Erbbaurecht am Wertermittlungstichtag neu vereinbart werden würde. Dieser Wert wird aus dem Bodenwert am Wertermittlungstichtag als Jahresrate abgeleitet und auf die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisiert.

Bodenwert des vom Erbbaurecht unbelasteten Grundstücks am Wertermittlungstichtag		200.000,00 €
üblicher Erbbauzinssatz für vergleichbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Erbbaurechts am Wertermittlungstichtag	×	4,00 %
angemessener Erbbauzins am Wertermittlungstichtag	=	8.000,00 €
Barwertfaktor (jährlich, nachschüssig)	×	16,984
• Restlaufzeit des Erbbaurechts = 29 Jahre		
• angemessener Kapitalisierungszinssatz = 4,00 %		
Barwert des angemessenen Erbbauzinses	=	135.872,00 €
	rd.	<u>135.872,00 €</u>

vertraglich vereinbarter und gesetzlich zulässiger Erbbauzins

In der Verkehrswertermittlung kommt es nicht auf den tatsächlich gezahlten Erbbauzins an. Es ist aus dem vorliegenden Erbbauvertrag zu errechnen, welcher Erbbauzins vereinbart ist.

Der 1956 ursprünglich vereinbarte jährliche Erbbauzins beträgt 10,64 DM = 5,44 €.

Es ist zu bestimmen, wie aus dem bestehenden Erbbauvertrag der ursprünglich vereinbarte Erbbauzins bis zum Wertermittlungstichtag angepasst werden kann. Dabei ist zu prüfen, ob dieser vertragliche Erbbauzins nicht höher ist, als gesetzlich durch § 9a ErbbauRG zugelassen.

Barwert der erzielbaren Erbbauzinsen

Der vertraglich vereinbarte und gesetzlich zulässige Erbbauzins ist auf die Restlaufzeit des Erbbaurechts zu kapitalisieren, also der Barwert des erzielbaren Erbbauzinses zu berechnen.

zulässiger Erbbauzins am Wertermittlungsstichtag 74,78 €
(absehbar vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins)

Zeitrentenbarwertfaktor × 12,278

- Restlaufzeit des Erbbaurechts = 29 Jahre
- angemessener Kapitalisierungszinssatz = 7,00 %
- Zahlungsweise: jährlich, nachschüssig

Werteinfluss (Barwert) der Erbbauzinsen

= 918,15 €

rd. 918,00 €

Gemäß schriftlicher Auskunft der Verbandsgemeindeverwaltung Lamsheim-Heßheim vom 15.12.2025 hat die Ortsgemeinde Heßheim (Erbbaurechtsgeber) mit Beschluss des Ortsgemeinderates am 12.03.2024 bereits beschlossen, den **Erbbauzins im Falle einer Übertragung an einen Dritten zu erhöhen**, da die Höhe des Erbbauzinses den heutigen Gegebenheiten nicht mehr entspricht. Demnach soll der Erbbauzins 1,5 % des Bodenrichtwertes (seinerzeit 280 €/m²) betragen, was **2.234,80 €** jährlich entspricht.

Der Grundstückseigentümer darf den Erbbauzins auch bei einem Dritten nur so erhöhen, wie es der ursprüngliche Vertrag vorgesehen hat. Obwohl die vom Ortsgemeinderat beschlossene Erhöhung des Erbbauzinses gemäß § 9 a ErbbauRG nicht im Erbbauvertrag vom 09. Juli 1956 vereinbart wurde, wird der geforderte Erbbauzins in der Regel vom Markt akzeptiert.

Wertanteil baulicher Anlagen

Bei Zeitablauf des Erbbaurechts ist nach den gesetzlichen Bestimmungen der Gebäudewert voll zu entschädigen. Im zu bewertenden Vertrag wurde diesbezüglich keine Vereinbarung getroffen; es wird daher kein Abzug wegen nicht vollständiger Gebäudeentschädigung vorgenommen.

Erbbaurechtsfaktor

Das Erbbaurecht hat ggf. über die bereits konkret berechneten Nachteile einen abweichenden Marktwert.

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

Die Restlaufzeit des Erbbaurechts beträgt noch 29 Jahre. Damit ergeben sich für einen möglichen Ersterher **Probleme bei der Finanzierung**, da Banken Immobilien auf Erbbaugrundstücken nur in Ausnahmefällen finanzieren, wenn die Restlaufzeit des Vertrags geringer ist als 30, teilweise sogar 40 Jahre beträgt (das Darlehen muss mindestens zehn Jahre vor Vertragsende vollständig getilgt sein). Eine kurze Laufzeit führt daher fast immer zu einer Ablehnung des Kredits. Zudem steigt das Risiko, dass der Grundstückseigentümer keine Verlängerung anbietet oder nur zu deutlich schlechteren Konditionen. Der Wiederverkaufswert sinkt mit jedem verbleibenden Jahr überproportional. Es erfolgt ein Abschlag von 30 %.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
kurze Restlaufzeit	-74.236,15 €
prozentuale Schätzung: -30,00 % von (247.453,85 €)	
Summe	-74.236,15 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Die boG sind insoweit aus der Bewertung des fiktiven Volleigentums zu übernehmen, soweit sie das Erbbaurecht betreffen. Neben den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen des Volleigentums kann es Vereinbarungen aus dem Erbbauvertrag geben, die den Verkehrswert beeinflussen.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
• 15 % Sicherheitsabschlag wg. fehlender Innenbesichtigung auf den vorl. Gebäudesachwert, rd.	-12.500,00 €
Summe	-12.500,00 €

4.10 Verkehrswert des Erbbaurechts

Der **erbbauzinsfreie (unbelastete) Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus und Garage/Schuppen bebaute Erbbaurecht in 67258 Heßheim, Birkenweg 35

Erbbau-Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Heßheim	1062	1
Gemarkung		Flurstück
Heßheim		2531/11

wird zum Wertermittlungstichtag 04.11.2025 mit rd.

161.000,00 €

in Worten: einhunderteinundsechzigtausend Euro

geschätzt.

Der **erbbauzinspflichtige Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus und Garage/Schuppen bebaute Erbbaurecht in 67258 Heßheim, Birkenweg 35 wird zum Wertermittlungstichtag 04.11.2025 mit **rd. 160.000,00 €** geschätzt.

Sofern die Erbbauzinsen auf den Betrag von 2.234,80 € erhöht werden (siehe Erläuterungen auf Seite 33), liegt der Verkehrswert noch deutlich unter dem ermittelten Verkehrswert.

Die Sachverständige erklärt hiermit, dass sie das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen erstellt hat und sie an dem Ergebnis desselben in keiner Weise persönlich interessiert ist. Sie bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständige nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Weinheim, den 27. März 2026



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.

WertermittlungsergebnisseFür das **Grundstück**in **Heßheim, Birkenweg 35**

Flur

Flurstücksnummer **2531/11**Wertermittlungsstichtag: **04.11.2025****Bodenwert**

Bewertungsbe- reich	Entwick- lungsstufe	abgaben- rechtlicher Zustand	rel. BW [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert [€]
Grundstück	baureifes Land	frei	375,94	532,00	200.000,00
Summe:			375,94	532,00	200.000,00

Objektdaten

Bewertungsbe- reich	Gebäude- bezeichnung Nutzung	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Erbbaurecht	Einfamilien- haus	rd. 210	ca. 90	1956	80	21
Erbbaurecht	Garage/ Schuppen	ca. 60		1956	60	10

Wesentliche Daten

Bewertungsbe- reich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegen- schafts- zinssatz [%]	Sachwertfaktor
Erbbaurecht	11.760,00	1.960,20 € (16,67 %)	1,90	1,09

Relative Werte des fiktiven Volleigentums

relativer Bodenwert:	2.222,22 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-138,89 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	3.344,44 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	18,71
Verkehrswert/Reinertrag:	30,71

Ergebnisse des fiktiven Volleigentums:

Ertragswert:	291.000,00 € (97 % vom Sachwert)
Sachwert:	301.000,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	300.000,00 €
erbbauzinsfreier (unbelasteter) Verkehrswert des Erbbaurechts:	161.000,00 €
Wertermittlungsstichtag	04.11.2025

Bemerkungen

5 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

Erbbaurechtsgesetz:

Erbbaurechtsgesetz – Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

WoFlV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

GEG:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, lose Nrn.sammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, lose Nrn.sammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr
- [3] Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger-Verlag, 8. Auflage 2017
- [4] Simon, Kleiber: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Verlag Luchterhand, Neuwied, Kriftel, Berlin 7. Auflage 1996
- [5] Kröll, Hausmann, Rolf: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Verlag Luchterhand, Neuwied, Kriftel, Berlin 5. Auflage 2015
- [6] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten 2018 Instandsetzung / Sanierung, Verlag Huber Wingen, Essen
- [7] Schmitz, Gerlach, Meisel: Baukosten 2018 Neubau, Verlag Huber Wingen, Essen
- [8] Stumpe, Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung, Arbeitshilfen für die Praxis, Bundesanzeiger-Verlag 2009

[Auszug]

6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte

Anlage 2: Lageplan

Anlage 3: Fotos

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte

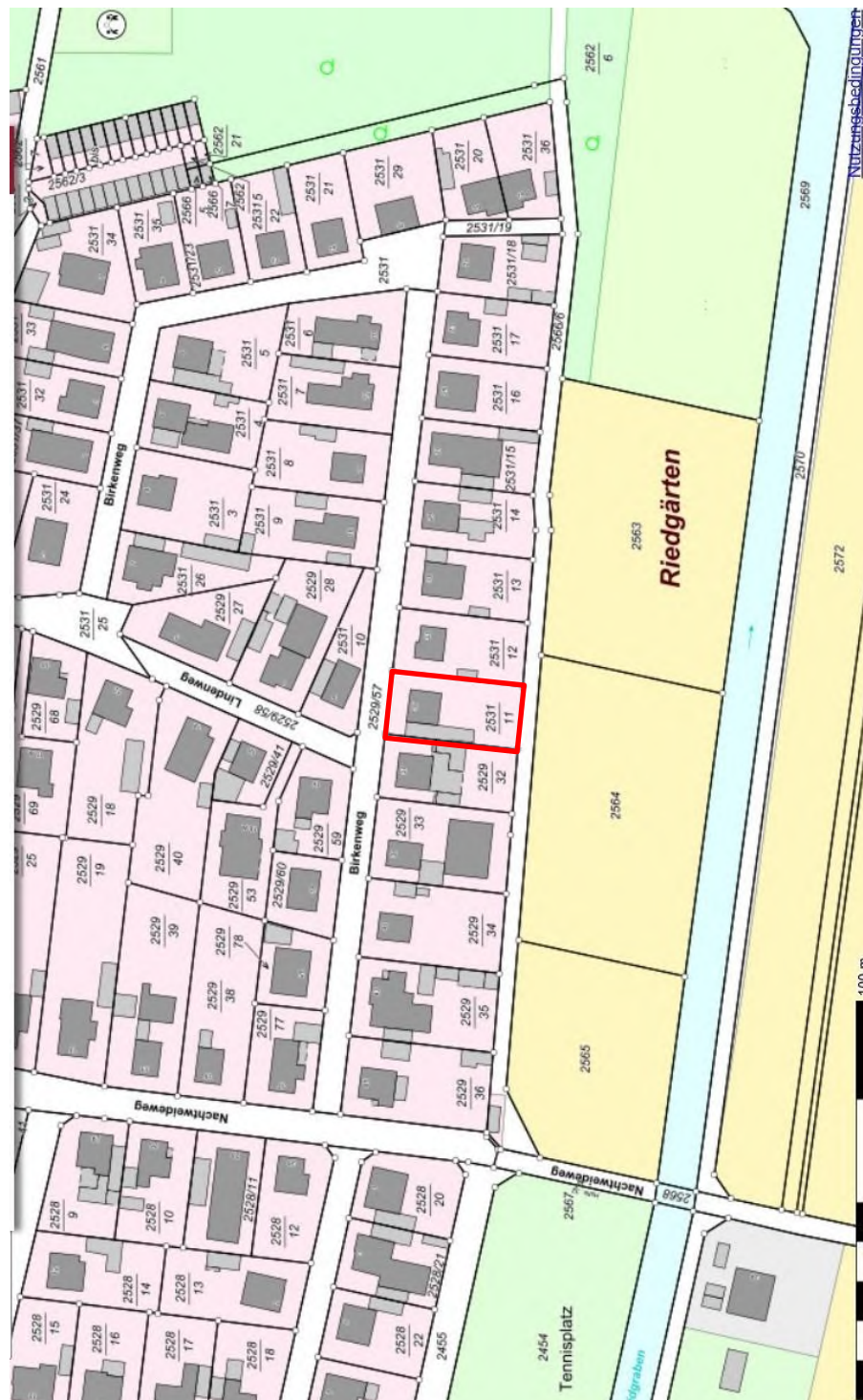
Seite 1 von 1



(lizenzziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 2: Lageplan

Seite 1 von 1



geoportal.rlp.de

Anlage 3: Fotos

Seite 1 von 3



Bild 1: Straßenansicht aus nordöstlicher Richtung



Bild 2: Straßenansicht aus nordwestlicher Richtung

Anlage 3: Fotos

Seite 2 von 3



Bild 3: Hauseingang



Bild 4: Garage

Anlage 3: Fotos

Seite 3 von 3



Bild 5: Rückansicht aus südwestlicher Richtung



Bild 6: Rückansicht aus südlicher Richtung