

Dipl.-Ing. Schmitz & Partner

Dipl.-Ing. Karl-Heinz Schmitz

Öffentlich bestellter und vereidigter
SACHVERSTÄNDIGER

für die Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken

Ingenieurkammer RLP
Baukammer Berlin

Verkehrswertermittlung
Beleihungswerte
Bewertungen in Steuer-, Erbschafts- und
Vermögensfragen

Dipl.-Ing. Karl-Heinz Schmitz, Poststraße 4, 56068 Koblenz

Amtsgericht Montabaur

Aktenzeichen: 14 K 21/26

Bahnhofstraße 47

56410 Montabaur

Poststraße 4

56068 Koblenz

Telefon: 0261 / 914 690 37

Telefax: 0261 / 914 690 49

Datum: 14.09.2026

Az.: 3204/26

GUTACHTEN

nach der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und
der für die Wertermittlung erforderlichen Daten nach der Immobilienwertermittlungsverordnung
-ImmoWertV2021- betreffend folgenden Grundbesitz in **56244 Helferskirchen**

Gemarkung Helferskirchen, eingetragen im Grundbuch von Helferskirchen

Flur, Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	m²	Blatt	Grundstück
Flur 2 Nr. 78	Gebäude- und Freifläche, Sayntalstraße 5	413	498	1
Flur 2 Nr. 97	Gebäude- und Freifläche, Sayntalstraße 5	279	498	2
Flur 2 Nr. 3020/48	Gebäude- und Freifläche, Sayntalstraße 5	6	498	3

Grundstück 1: Einfamilienhaus mit Garage, gesamt rd. 101,00 m² Wohn-/ Nutzfläche gemäß Ermittlung aus dem Lageplan

Grundstück 2: Grundstück unbebaut, rückwärtig

Grundstück 3: Grundstück unbebaut, anliegend an die Straße

Vorder-/Straßenansicht (Grundstück 1)



Grundstück 2



Die **Verkehrswerte der Grundstücke** wurden zum Stichtag 10.09.2026 ermittelt
mit rd.

Grundstück 1 (Flurstück 78):

70.000,00 €

Grundstück 2 (Flurstück 97):

11.000,00 €

Grundstück 3 (Flurstück 3020/48):

420,00 €

81.420,00 € (gesamt)

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 36 Seiten. Hierin sind 5 Anlagen mit insgesamt 14 Seiten enthalten.
Das Gutachten wurde in 5 Ausfertigungen und in PDF erstellt.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Vorbemerkungen.....	3
1.1	Daten	3
1.2	Zum Ortstermin und zum Objekt	3
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
2.1	Lage.....	5
2.2	Gestalt und Form.....	5
2.3	Erschließung.....	5
2.4	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	6
2.4.1	Privatrechtliche Situation	6
2.4.2	Öffentlich-rechtliche Situation	6
2.5	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	6
2.6	Derzeitige Nutzung.....	7
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	7
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	7
3.2	Zweifamilienhaus.....	7
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	7
3.2.2	Ausführung und Ausstattung	7
3.3	Außenanlagen	8
3.4	Nebengebäude.....	8
4	Ermittlung der Verkehrswerte.....	9
4.1	Wertermittlung für das Grundstück 1	10
4.1.1	Verfahrenswahl mit Begründung für das Grundstück 1	10
4.1.2	Bodenwertermittlung für das Grundstück 1	10
4.1.3	Sachwertermittlung für das Grundstück 1	11
4.1.4	Ertragswertermittlung für das Grundstück 1	15
4.1.5	Wert für das Grundstück 1.....	19
4.2	Wertermittlung für das Grundstück 2	20
4.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung für das Grundstück 2	20
4.2.2	Bodenwertermittlung für das Grundstück 2.....	20
4.2.3	Vergleichswertermittlung für das Grundstück 2	20
4.2.4	Wert für das Grundstück 2.....	21
4.3	Wertermittlung für das Grundstück 3.....	22
4.3.1	Verfahrenswahl mit Begründung für das Grundstück 3	22
4.3.2	Bodenwertermittlung für das Grundstück 3.....	22
4.3.3	Vergleichswertermittlung für das Grundstück 3	22
4.3.4	Wert für das Grundstück 3.....	23
4.4	Verkehrswerte	22
4.5	Beantwortung der Fragen des Amtsgerichts.....	26
5	Literaturverzeichnis.....	27
5.1	Verwendete Wertermittlungsliteratur	27
5.2	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	27
5.3	Verwendete Karten	27
1.0	Anlage: Übersichts- und Straßenkarte	28
2.0	Anlage: Katasterplan	28
3.0	Anlage: Grundrisse, Schnitte	29
4.0	Anlage: Wohnflächenberechnung und Berechnung Bruttogrundfläche.....	29
5.0	Anlage: Fotos	30

1 Vorbemerkungen

1.1 Daten

Auftraggeber:	Amtsgericht Montabaur Aktenzeichen: 14 K 21/26 Bahnhofstraße 47 56410 Montabaur Auftrag mit Anschreiben vom 17.07.2026
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag/ Qualitätsstichtag:	10.09.2026
Tag der Ortsbesichtigung:	10.09.2026 Beginn: 16:00 Uhr Ende: 16:45 Uhr
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: (soweit vorhanden)	Baugesetzbuch, Immobilienwertermittlungsverordnung, Wertermittlungsrichtlinien, Wohnungseigentumsgesetz, Baupläne, Baubeschreibung, einschlägige Fachliteratur, Fotos, Lageplan, Wohnflächenberechnung, Auskünfte des Gutachterausschusses, Bodenrichtwerte, Grundbuchauszug, örtliche Feststellungen

Der Wertermittlungstichtag ist definiert als der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht. Das Wertniveau

(allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungstichtag.

1.2 Erläuterungen zum Umfang, zum Ortstermin und zum Objekt

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung werden die Umstände berücksichtigt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und zumutbaren Erforschung der Sachverhalte für den Sachverständigen zu erkennen und zu bewerten waren. Der Sachverständige führt keine Untersuchungen durch, die eine Beschädigung oder Zerstörung von Bauteilen zur Folge hat. Der Zustand von nicht sichtbaren Bauteilen wird deshalb durch Auskünfte des Auftraggebers, durch Unterlagen oder durch den Sachverständigen eingeschätzt.

Es erfolgte keine Untersuchung des Grundes und Bodens auf Altlasten, entsprechende Abfragen liegen ggfs. entsprechend weitergehender Darstellung vor. Es wird unterstellt, dass keine nachteiligen Eigenschaften vorhanden sind, die den Wert des Grundes und Bodens beeinträchtigen.

Ebenso wurden haustechnische Einrichtungen keiner Funktionsprüfung unterzogen. So weit nicht anders angegeben, wird die Funktionstauglichkeit unterstellt.

Es erfolgte keine Untersuchung hinsichtlich der Forderung von Steuern, Gebühren oder sonstigen öffentlich-rechtlichen Abgaben. Es wird unterstellt, dass am Tag der Verkehrswertermittlung sämtliche Beträge entrichtet worden sind.

Die Eigentümer waren trotz ordnungsgemäßer Ladung bei den Ortsterminen nicht anwesend. Es wurden keine weitergehenden Informationen übermittelt. Der Sachverständige hatte bei dem Ortstermin keinen Zugang zum Inneren der Gebäudebereiche. Das Gutachten wird lediglich von der Außenbesichtigung mit Sicht von der Straße aus und teilweise Zutritt zum Grundstück und mit den Annahmen vermuteter Nutzung erstellt. Das Gutachten wird mit allen Risiken diesbezüglich fehlender Informationen und Sachverhalte erstellt.

Die Bewertungsgrundstücke befinden sich in Randlage von Helferskirchen. Sie liegen aneinander. **Grundstück 1 ist bebaut mit Wohnhaus und Garage. Grundstück 2 ist rückliegend und unbebaut. Grundstück 3 ist angrenzend an die Straße und unbebaut.** Das Grundstück 2 hat keinen eigenen Anschluss an die Straße.

Die drei Grundstücke werden zusammen genutzt.

Entsprechend den örtlichen Ermittlungen wird das Gebäude seit ca. 2 Jahren nicht bewohnt.

Grundstück 1:

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem 2-geschossigen **Einfamilienhaus** mit seitlicher Garage aus **ca. 1960 mit ggfs. auch älterer Substanz** (sachverständige Schätzung) bebaut.

Im Wohnhaus sind gesamt rd. **101,00 m² Wohn-/Nutzfläche** gemäß Ermittlung aus dem Lageplan vorhanden.

Entsprechend unserer Abfrage sind keine Archivunterlagen für die Bebauung bei der Verwaltung vorhanden.

Baumängel, Bauschäden, Instandsetzungs- und Erneuerungserfordernisse, Anmerkungen:
örtliche Information und Feststellung

- das Haus ist Baujahr **ca. 1960**, Teilbereiche des Gebäudes können älter sein, hier ist insbesondere zu erkennen, dass auf der Rückseite ein älteres Fachwerk in der Außenwand vorhanden ist
- es wurde kein Energieausweis vorgelegt
- Die Dacheindeckung ist mit älteren Dachplatten aus Zementschiefer belegt, wahrscheinlich asbesthaltig
- Die Dachentdeckung der Garage ist schadhaft
- das Segmenttor der Garage ist beschädigt
- Rückwärtige Fachwerksbereiche, die Fassade als auch die Fenster sind Überholungs- bzw. erneuerungsbedürftig
- Die Grundstücksbereiche sind nicht gepflegt
- Die vorderen Grundstückseingrenzungen sind Überholungsbedürftig
- es sind ältere seitliche Anbauten fragwürdigen Zustands vorhanden
- Die Fenster sind in Holz als auch in Kunststoff
- Nicht bekannt ist der gesamte Zustand der technischen Ausstattungen, sachverständig gesehen wird angenommen, dass diese ggfs. erneuerungsbedürftig sind, da auch keine entsprechende Objektbetreuung zu erkennen ist, laut Angabe des Schornsteinfegers liegen keine Angaben zu Heizsystemen vor
- Es sind Altmaterialien auf dem Grundstück gelagert
- Beschädigtes Garagentor
- Von außen ist nicht zu erkennen, ob das Gebäude unterkellert ist
- **Von außen erkennbarer, fragwürdiger und verwahrloster Zustand insgesamt**

Insgesamt befinden sich Gebäude- und Grundstücksbereiche in einem einfachen, sanierungsbedürftigem Allgemeinzustand.

Grundstück 2:

Das Grundstück ist unbebaut. Die Lage befindet sich hinter dem Grundstück 1. Eine eigenständige Bebauung ist nicht möglich. Der Grundstücksbereich ist insgesamt ungepflegt. Auf dem Grundstück steht ein verwahrlostes Gartenhaus mit Lagerungen.

Die Grundstücksbereiche befinden sich in einem einfachen Allgemeinzustand.

Grundstück 3:

Das Grundstück ist unbebaut. Die Lage befindet sich vor dem Grundstück 1. Eine eigenständige Bebauung ist nicht möglich. Der Grundstücksbereich ist insgesamt ungepflegt. Auf dem Grundstück befindet sich die straßenseitige Grenzmauer mit Zaun in Überholungsbedürftigem Zustand.

Die Grundstücksbereiche befinden sich in einem einfachen Allgemeinzustand.

Allgemein

Die Grundstück 1, 2 und 3 werden zusammen genutzt. Eine wirtschaftliche Einheit ist jedoch nicht vorhanden.

Zusätzliche Anmerkungen für das Amtsgericht:

- die Grundstücke befinden sich in mittlerer Wohnlage im Ort
- es zeigt sich ein einfacher baulicher Zustand, Instandhaltungen und Erneuerungen sind erforderlich
- entsprechend den Ermittlungen bestehen keine Beschränkungen und Beanstandungen in baulicher Hinsicht
- Verdacht auf Hausschwamm konnte aufgrund mangelnder
- Innenbesichtigung nicht festgestellt werden

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz, Landeshauptstadt Mainz ca. 90 km entfernt.
Ort und Einwohnerzahl:	Helferskirchen, zwischen dem Kannenbäckerland und der Westerwälder Seenplatte am Kleinen Saynbach gelegen, ist eine Ortsgemeinde im Westerwaldkreis. Sie gehört der Verbandsgemeinde Wirges an und hat ca. 1.252 Einwohner, Stand 31.07.2026 (lt. Gemeindestatistik)
innerörtliche Lage:	Das Bewertungsobjekt befindet sich in zentraler Ortslage. Helferskirchen verfügt über einen Kindergarten, eine Bäckerei, zwei gastronomische und einige kleinere Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe. Die Gemeinde bietet außerdem diverse Sport- und Freizeitmöglichkeiten sowie ein reges Vereinsleben und in der Umgebung gut ausgebaute Fahrrad- und Wanderwege. Weitere Angebote, medizinische Versorgung, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Banken sind im benachbarten Siershahn sowie in den jeweils ca. 6 km entfernten Kleinstädten Wirges und Selters vorhanden. Siershahn hat außerdem einen Bahnhof an der Regionalstrecke nach Montabaur und Limburg. Weiterführende Schulen finden sich im ca. 8,5 km entfernten Dernbach und in der ca. 10 km entfernten Kreisstadt Montabaur. Die Koblenzer Innenstadt liegt ca. 35 km, der ICE-Bahnhof in Montabaur ca. 11 km entfernt. Die Autobahnanschlussstelle Ransbach-Baumbach an der A3 Köln–Frankfurt/Main ist nach ca. 7 km, die A48 Richtung Koblenz und Trier nach ca. 10,5 km zu erreichen.
Wohnlage:	Mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend Wohnnutzung; offene 1-2-geschossige Bauweise
Immissionen:	Orts- und lageüblich
topographische Grundstückslage:	Eben bis leichte Hanglage

2.2 Gestalt und Form

(vgl. Anlage)			
Straßenfront: mittlere Breite	Grundstück 1	ca.	18,00 m
	Grundstück 2	ca.	20,00 m
	Grundstück 3	ca.	13,00 m
mittlere Tiefe:	Grundstück 1	ca.	23,00 m
	Grundstück 2	ca.	13,00 m
	Grundstück 3	ca.	0,46 m
Grundstücksgröße:	Grundstück 1		413,00 m²
	Grundstück 2		279,00 m²
	Grundstück 3		6,00 m²
	Gesamt		698,00 m²

2.3 Erschließung

Straßenart:	Landesstraße, mittleres bis höheres Verkehrsaufkommen
Straßenausbau:	
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Grundstück 1 ist erschlossen mit: Elektr. Strom, Wasser, Kanalanschluss Grundstück 2 ist nicht eigens erschlossen
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Es sind Grenzbebauungen vorhanden, die Garage ist an die Grenze angebaut
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; Keine Grundwasserschäden
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.

	Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht ange- stellt.
--	---

2.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 14.07.2024 vor. Hiernach bestehen in Abt. II des Grundbuchs von Helferskirchen, Blatt 498 keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Bodenordnungsverfahren:	Die Grundstücke sind zum Wertermittlungstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten (z. B. begünstigende), Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z. B. Altlasten) sind dem Sachverständigen nicht bekannt geworden. Sollte sich im Weiteren ergeben, dass Altlasten und Beeinträchtigungen bekannt werden, so wäre das Gutachten hierauf anzupassen.

2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Nach Auskunft durch die Kreisverwaltung bestehen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis.
Denkmalschutz:	Es besteht kein Denkmalschutz.

Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich ist kein Bebauungsplan maßgeblich, es gilt Paragraph 34 Baugesetzbuch
---------------------------------	---

Bauordnungsrecht

Anmerkung:	Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.
------------	---

Entwicklungszustand incl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land
--	----------------

2.5 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden telefonisch, per Fax und per E-Mail eingeholt sowie im Internet recherchiert.

2.6 Derzeitige Nutzung

(vgl. Anlage) Örtlich ist keine nachhaltige Nutzung der Grundstücksbereiche erkennbar.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht 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 so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offen-sichtlich 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.

3.2 Einfamilienhaus (Grundstück 1)

Es bestand kein Zugang zum Gebäude. Die nachfolgenden Angaben beruhen auf der Inaugenscheinnahme vom Straßenbereich aus bzw. aus Annahmen des Sachverständigen. Bei den Beschreibungen "nicht bekannt" wird eine einfache bis ggfs. mittlere Ausstattung (s. Sachwertverfahren) differenzierter Materialien ohne nähere Beschreibungen angenommen.

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Grundstück 1: Einfamilienhaus
Baujahr:	Das Baujahr der Gebäude ist ursprünglich ca. 1960 bzw. älter. Der Sachverständige nimmt mit einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, Restnutzungsdauer siehe nachfolgend.
Modernisierung:	siehe Punkt 1.2
Erweiterungsmöglichkeiten:	Gemäß § 34 BauGB und in Abstimmung mit den Behörden möglich.
Außenansichten:	Wohnhaus: 2-geschossiges Wohnhaus mit Satteldach mit dunkler Zementplatteneindeckung, heller Außenputz sowie Fachwerk, weiße Kunststofffenster und Holzfenster, weißes Segmenttor an der Garage sowie weiße Kunststofftür mit Glasausschnitten für den Hauseingang

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

Nachfolgende Gebäude- und Ausstattungsbeschreibungen gelten für das Grundstück 1.

Ergänzend zu den Ausstattungsbeschreibungen gelten die anliegenden Fotos. Teilweise werden sachverständig Ausstattungen angenommen.

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massiv
Fundamente:	Massiv
Kellerwände:	Nicht bekannt
Umfassungswände:	Mauerwerk, Holz
Innenwände:	Mauerwerk, Leichtbau, Holz
Geschossdecken:	Beton, Holz
Hauseingang(sbereich):	Haustüranlage in Kunststoff, mit Glasausschnitten
Treppen:	
Treppe zum Kellergeschoss:	Nicht bekannt
Treppe zu den Obergeschossen:	Nicht bekannt

Allgemeine Ausstattungen

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohnen, Essen, Kochen:	
Bodenbeläge:	Nicht bekannt
Wandbekleidungen:	Nicht bekannt
Deckenbekleidungen:	Nicht bekannt

Schlafen:	
Bodenbeläge:	Nicht bekannt
Wandbekleidungen:	Nicht bekannt
Deckenbekleidungen:	Nicht bekannt
Bad/WC:	
Bodenbeläge:	Nicht bekannt
Wandbekleidungen:	Nicht bekannt
Deckenbekleidungen:	Nicht bekannt
Flur:	
Bodenbeläge:	Nicht bekannt
Wandbekleidungen:	Nicht bekannt
Deckenbekleidungen:	Nicht bekannt

Fenster und Türen

Fenster:	Kunststofffenster, Holzfenster
Zimmertüren:	Nicht bekannt

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	Einfache bis ggfs. mittlere Ausstattung; Lichtauslässe; mehrere Steckdosen; einfache fernmelde- und informations-technische Anlagen und Antennen
Heizung:	Nicht bekannt
Warmwasserversorgung:	Nicht bekannt
Sanitäre Installation:	Einfache Wasser- und Abwasserinstallation
Badausstattung:	Nicht bekannt

Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung

Besondere Einrichtungen:	keine
--------------------------	-------

Baumängel/Bauschäden, Grundrissgestaltung, wirtschaftliche Wertminderungen

Bauschäden, Baumängel und Instandsetzungserfordernisse:	Siehe Punkt 1.2
Grundrissgestaltung:	Wirtschaftliche Raumaufteilungen

Keller und Dach

Keller:	Nicht bekannt
Boden-, Wand- und Deckenbeläge:	Nicht bekannt
Dach:	
Dachkonstruktion:	Holz
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Zementplatten

3.3 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, teilweise Befestigungen, Einfriedungen

3.4 Nebengebäude

Garage in konventioneller Ausstattung, Mauerwerk und Beton, Flachdacheindeckung, Segmenttor.

4 Ermittlung der Verkehrswerte

Nachfolgend werden die Verkehrswerte nach der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten nach der Immobilienwertermittlungsverordnung -ImmoWertV2021- betreffend die Grundstücke in

56244 Helferskirchen, Gemarkung Helferskirchen, eingetragen im Grundbuch von Helferskirchen

Flur, Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	m ²	Blatt	Grundstück
Flur 2 Nr. 78	Gebäude- und Freifläche, Sayntalstraße 5	413	498	1
Flur 2 Nr. 97	Gebäude- und Freifläche, Sayntalstraße 5	279	498	2
Flur 2 Nr. 3020/48	Gebäude- und Freifläche, Sayntalstraße 5	6	498	3

ermittelt.

Bei den Bewertungsgrundstücken handelt es sich um 3 separate Flurstücke. Nachfolgend wird für jedes Flurstück ein separater Verkehrswert gebildet, da die Flurstücke getrennt veräußerbar sind. D.h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet.

Bewertungsgrundstück	Bebauung/Nutzung	Fläche
1 - Flurstück 78	Einfamilienhaus mit Garage	413,00 m ²
2 - Flurstück 97	Unbebaut	279,00 m ²
3 - Flurstück 3020/48	Unbebaut	6,00 m ²

Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen

Der Verkehrswert

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist also der Wert, der sich im allgemeinen Geschäftsverkehr am wahrscheinlichsten einstellen würde.

Die Definition der Europäischen Union lautet wie folgt: "Unter Marktwert (Verkehrswert) ist der Preis zu verstehen, der zum Zeitpunkt der Bewertung auf Grund eines privatrechtlichen Vertrages über Bauten oder Grundstücke zwischen einem verkaufswilligen Verkäufer und einem ihm nicht durch persönliche Beziehungen verbundenen Käufer unter den Voraussetzungen zu erzielen ist, dass das Grundstück offen am Markt angeboten wurde, dass die Marktverhältnisse einer ordnungsgemäßen Veräußerung nicht im Wege stehen und dass eine der Bedeutung des Objektes angemessene Verhandlungszeit zur Verfügung steht."

Die TEGoVA (Europäischer Zusammenschluss der Verbände der Immobilienbewerter) definiert den Verkehrswert (Marktwert) als den Preis, zu welchem Grundstücke und Gebäude gemäß einem privaten Vertrag von einem verkaufsbereiten Veräußerer an einen unabhängigen Käufer am Tage der Bewertung verkauft werden können, wobei die Annahme zugrunde gelegt wird, dass die Immobilie öffentlich auf dem Markt angeboten wird, dass die Marktbedingungen eine ordnungsgemäße Veräußerung ermöglichen und dass für die Aushandlung des Verkaufs ein im Hinblick auf die Art der Immobilie normaler Zeitraum zur Verfügung steht.

Gesetzliche Grundlagen

Für die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) sind verschiedene Wertermittlungsverfahren gebräuchlich. Verhältnisse, die am Bewertungsstichtag auf dem Grundstücksmarkt herrschen, sind somit eine Größe, die nur zu diesem Stichtag Gültigkeit hat. Der Sachverständige wird dabei bei der Wertermittlung - unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Faktoren - eine Bewertung nach mindestens zwei der gebräuchlichen Wertermittlungsverfahren vornehmen und daraus den Verkehrswert ableiten.

Damit eine in Deutschland einheitliche Vorgehensweise bei der Ermittlung des Verkehrswerts nach § 194 BauGB gewährleistet wird, hat der Gesetzgeber die Immobilienwertermittlungsverordnung erstellt. Die aktuell gültige Fassung wurde am 14. Juli 2021 vom Bundeskabinett beschlossen und ist am 19.07.2021 im Bundesgesetzblatt verkündet worden. Alle Verweise auf einen § beziehen sich, sofern nicht explizit ein anderes Regelwerk genannt ist, auf die ImmoWertV 2021.

Erforderliche Daten und Modellkonformität

Die zur Wertermittlung erforderlichen Daten (Kaufpreise, Bodenrichtwerte, Zinssätze, Umrechnungskoeffizienten, Anpassungsfaktoren, Indexreihen, sowie sonstige erforderliche Daten) sind nach § 9 geeignet, wenn die Daten hinsichtlich ihrer Aktualität bezogen auf den Wertermittlungsstichtag und bezogen auf die Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden. Etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts können nach § 9 (2-3) berücksichtigt werden.

Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge, oder in anderer Weise zu berücksichtigen.

Die Modellkonformität in § 10 besagt, dass bei der Anwendung von relevanten Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden sind, die bei der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen. Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung

dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

Die normierten Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Die genannten Wertermittlungsverfahren sind gem. § 6 (2) ImmoWertV 2021 regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Weiter gliedern sich diese gem. § 6 (3) ImmoWertV 2021 in folgende Verfahrensschritte:

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts
3. Ermittlung des Verkehrswerts

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Das Vergleichswertverfahren § 21ff. ImmoWertV 2021

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ImmoWertV 2021 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 (1) ImmoWertV 2021 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 (2) ImmoWertV 2021 herangezogen werden.

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Vergleichswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen. Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts. Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht dem vorläufigen Vergleichswert. Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Das Ertragswertverfahren § 27ff. ImmoWertV 2021

Das Ertragswertverfahren ist geeignet, wenn die erzielbaren Erträge (Rendite), bzw. allgemein die regelmäßigen Geldflüsse oder deren Einsparpotential, maßgeblich sind. Es wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt. Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht dabei dem vorläufigen Ertragswert. Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Das Sachwertverfahren § 35ff. ImmoWertV 2021

Das Sachwertverfahren wird angewandt, wenn bei einem Wertermittlungsobjekt die erzielbaren Erträge oder deren Einsparpotential im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht vordergründig sind. Priorität hat dann der tatsächliche Wert der Sache in Abhängigkeit der (Herstellungs-) Kosten. Das ist z.B. insbesondere bei Einfamilienhäusern der Fall. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen, sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich dabei durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstiger Anlagen, sowie dem zu ermittelnden Bodenwert.

4.1 Wertermittlung für das Grundstück 1

4.1.1 Verfahrenswahl mit Begründung für das Grundstück 1

Die Auswahl des Wertermittlungsverfahrens oder der Wertermittlungsverfahren hängt vom Gegenstand der Wertermittlung ab und ist nach § 6 ImmoWertV zu begründen. Das Sachwertverfahren kann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Sachwert von nutzbaren baulichen oder sonstigen Anlagen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, und geeignete Daten, wie insbesondere objektspezifische Sachwertfaktoren zur Verfügung stehen. Diese Bedingungen sind erfüllt. Es wird deshalb das Sachwertverfahren als primäres Verfahren zur Ableitung des Verkehrswerts angewandt. Daneben kann das Ertragswertverfahren zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, und geeignete Daten, wie zum Beispiel marktüblich erzielbare Erträge und objektspezifische Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen. Diese Grundlagen sind ebenfalls gegeben. Es wird deshalb das allgemeine Ertragswertverfahren zur Stützung der Plausibilität als zweites Verfahren verwendet.

4.1.2 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist vorbehaltlich ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen (Ausnahmen: § 40 (5) ImmoWertV 2021) auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den § 24 bis 26 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 (2) ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Bodenrichtwert

Gesamtfläche Grundstück: 413 m²
 Beitrags- und abgabefreier Bodenrichtwert 70,00 €/m²
 Herkunft des Bodenrichtwertes: Gutachterausschuss Rheinland-Pfalz

Anpassungen durch Vergleich Richtwertgrundstück / Bewertungsgrundstück

Vergleich	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Fläche	700 m ²	413 m ²	x 1
BTR. Zustand	frei	frei	x 1
Bauweise	offen	offen	x 1
Entwickl.stufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	x 1
Nutzungsart	Mischgebiet MI	Mischgebiet MI	x 1
Zuschnitt	lageüblich	lageüblich	x 1
Stichtag	01.01.2026	10.09.2026	x 1
Vollgeschosse	keine Angabe	keine Angabe	x 1

Angepasster Bodenrichtwert: 70,00 €/m²

Berechnung Bodenwert

Wertrelevante Grundstücksfläche (413 m²) = 28.910,00 €
 x Bodenrichtwert (70,00 €/m²)

4.1.3 Sachwertermittlung**Allgemeine Grundlagen****Alterswertminderung (AWM)**

Die Alterswertminderung beschreibt die Wertminderung der Herstellungskosten im Baujahr zum Stichtag der Wertermittlung, die üblicherweise mit den Normalherstellungskosten ermittelt wurden. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Restnutzungsdauer (RND)

Die Restnutzungsdauer beschreibt den Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Unterhaltung noch genutzt werden können. Sie hängt von der Gebäudesubstanz, dem technischen Zustand und der wirtschaftlichen Nutzbarkeit ab.

Gesamtnutzungsdauer (GND)

Die Gesamtnutzungsdauer beschreibt den Zeitraum der wirtschaftlichen Nutzbarkeit der baulichen Anlagen ab Herstellung bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung. Die Gesamtnutzungsdauer bei Wohngebäuden beträgt je nach Bauweise zwischen 60 und 100 Jahren.

Baumängel und Bauschäden

Baumängel sind Schäden, die während der Bauphase des Gebäudes durch unsachgemäße Planung oder Ausführung entstanden sind. Bauschäden treten erst später auf. Man unterscheidet zwischen optischen und funktionalen Mängeln. Wenn die Schäden behebbar sind, werden die Kosten als Wertminderung in die Wertermittlung einbezogen. Die Kosten werden in der Regel überschlägig geschätzt. Dabei können nur Faktoren einbezogen werden, die im Rahmen der Ortsbesichtigung für den Sachverständigen sichtbar waren. Für eine detaillierte Bewertung ist ein Bauschadensgutachten erforderlich.

Brutto-Grundflächen (BGF)

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. In Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden: Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen, Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen, Bereich c: nicht überdeckt. Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen. Balkone, auch wenn sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen. Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen. Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen, sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

Brutto-Grundflächen, Ausstattungsgrad**Brutto-Grundflächen (BGF)**

Gebäude	Fläche
Dachgeschoss	73,00 m²
1.Obergeschoss	73,00 m²
Erdgeschoss	73,00 m²
Brutto-Grundfläche (Summe)	219,00 m²

Garage(n)	Fläche
Garage(n)	33 m²
Brutto-Grundfläche (Summe) Garage(n)	33 m²

Kostenkennwerte für den Gebäudetyp:

Objekttyp	Typ NHK 2010	Kostenkennwert €/m² pro Standardstufe				
freistehende Einfamilien- häuser - Dachgeschoss nicht ausgebaut - 2 Voll- geschoss(e) - nicht unter- kellert	1.32	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
		620 €	690 €	790 €	955 €	1.190 €

Berechnung Normalherstellungskosten anhand des Ausstattungsgrades

Gewichtung nach Ausstattungsgrad

Standardstufe 1	74% x 620,00 €/m²
Standardstufe 2	26% x 690,00 €/m²
Standardstufe 3	0% x 790,00 €/m²
Standardstufe 4	0% x 955,00 €/m²
Standardstufe 5	0% x 1.190,00 €/m²

Kostenkennwert nach NHK 2010

	458,80 €
	179,40 €
	0,00 €
	0,00 €
	0,00 €

Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche

638,20 €

Anpassung der Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten beziehen sich auf das Jahr 2010. Es muss deshalb eine Anpassung an den Stichtag der Wertermittlung erfolgen. Dies erfolgt durch den Baupreisindex.

Der maßgebliche Baupreisindex für Wohngebäude des statistischen Bundesamtes für den Wertermittlungsstichtag ist das II. Quartal 2026.

Baupreisindex: **140,3** (Basisjahr 2021)

Der angegebene Baupreisindex bezieht sich auf das Basisjahr 2021 (=100). Die Normalherstellungskosten basieren hingegen auf dem Basisjahr 2010. Es ist daher eine Umbasierung des Baupreisindex nötig. Hierzu wird der Baupreisindex durch den Index im Basisjahr 2010(=70,8) dividiert, um den für die NHK 2010 relevanten Baupreisindex zu erhalten. Der Faktor für die zeitliche Anpassung an den Stichtag errechnet sich somit folgendermaßen:

$$\text{Baupreisindex Faktor} = \frac{140,3}{70,8} = 1,982$$

Baupreisindex Faktor 1,982

Kostenkennwert im Basisjahr 2010 638,20 €/m²
 Kostenkennwert zum Wertermittlungsstichtag x 1,982 1.264,91 €/m²

Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag

277.015,29 €

Kostenkennwert (Stichtag) x BGF = 1.264,91 € x 219 m²

Bewertung der Ausstattung der Garage(n)

Kostengruppe	Gewichtung	Ausstattungsgrad		
		Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
Außenwände	23%		100%	
Konstruktion	23%		100%	
Dach	15%	100%		
Fenster/Außentüren	11%		100%	
Fußböden	18%	100%		
Sonst. techn. Ausstattung	10%	100%		
Summe	100%	43%	57%	

Kostenkennwerte für die Garage(n)

Objekttyp	Typ NHK 2010	Kostenkennwert €/m² pro Standardstufe		
		Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
Einzelgaragen/Mehrfachgaragen	14.1	245 €	485 €	780 €

Gewichtung nach Ausstattungsgrad

Standardstufe 3	43% x 245,00 €/m²
Standardstufe 4	57% x 485,00 €/m²
Standardstufe 5	0% x 780,00 €/m²

Kostenkennwert nach NHK 2010

105,35 €
276,45 €
0,00 €

Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche**381,80 €****Anpassung der Normalherstellungskosten der Garage(n)**

Die Normalherstellungskosten beziehen sich auf das Jahr 2010. Es muss deshalb eine Anpassung an den Stichtag der Wertermittlung erfolgen. Dies erfolgt durch den Baupreisindex.

Baupreisindex Faktor 1,982

Kostenkennwert Garage(n) im Basisjahr 2010	381,80 €/m²
Kostenkennwert Garage(n) zum Wertermittlungsstichtag x 1,982	756,73 €/m²

Normalherstellungskosten Garage(n) zum Wertermittlungsstichtag**24.972,09 €**

Kostenkennwert (Stichtag) x BGF = 756,73 € x 33 m²

Herstellungskosten sonstiger Bauteile**Herstellungskosten sonstige Bauteile Basisgebäude**

Das Gebäude verfügt über keine sonstigen Bauteile, die der Alterswertminderung des Gebäudes unterliegen.

Alterswertminderung**Gesamtnutzungsdauer**

Die Gesamtnutzungsdauer steht als nicht widerlegbare Annahme für die Anzahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen ab Fertigstellung durchschnittlich wirtschaftlich genutzt werden können. Die Gesamtnutzungsdauer ist damit eine Modellgröße, die der Ermittlung der Restnutzungsdauer dient. Die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps wird durch die ImmoWertV auf **80 Jahre** festgelegt.

Restnutzungsdauer / Modernisierungen

Das Wertermittlungsobjekt ist 66 Jahre alt. Bewertungsrelevante Modernisierungen wurden nicht festgestellt. Die Restnutzungsdauer berechnet sich deshalb nach der Formel

$$\text{Restnutzungsdauer} = \text{Gesamtnutzungsdauer} - \text{Alter}$$

Daraus ergibt sich

$$\text{Restnutzungsdauer} = 80 \text{ Jahre} - 66 \text{ Jahre} = 14 \text{ Jahre}$$

Die Restnutzungsdauer des Wertermittlungsobjekts beträgt somit **14 Jahre**.

Baujahr des Wertermittlungsobjekts	1960
Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps	80 Jahre
Restnutzungsdauer	14 Jahre

Alterswertminderung

Um aus den objektspezifisch ermittelten Herstellungskosten der baulichen Anlagen den Sachwert der baulichen Anlagen berechnen zu können, muss zunächst die Alterswertminderung als prozentualer Anteil der Herstellungskosten bestimmt werden. Diese berechnet sich gemäß §38 linear nach folgender Formel:

$$\text{Alterswertminderung} = \frac{(\text{Gesamtnutzungsdauer} - \text{Restnutzungsdauer}) * 100}{\text{Gesamtnutzungsdauer}}$$

Daraus ergibt sich

$$\text{Alterswertminderung} = \frac{(80 \text{ Jahre} - 14 \text{ Jahre}) * 100}{80 \text{ Jahre}} = 82,5\% \text{ der Herstellungskosten}$$

Die Alterswertminderung wird somit auf **82,5% der Herstellungskosten** festgelegt.

Gesamtnutzungsdauer Garage(n)

Die Gesamtnutzungsdauer des Garagentyps wird durch die ImmoWertV auf **60 Jahre** festgelegt.

Restnutzungsdauer der Garage(n)

Die Garage(n) des Wertermittlungsobjekts werden dem Gebäude als wirtschaftliche Einheit zugeordnet. Es wird daher die Restnutzungsdauer des Gebäudes **von 14 Jahren** übernommen.

Alterswertminderung Garage

Um aus den objektspezifisch ermittelten Herstellungskosten der baulichen Anlagen den Sachwert der baulichen Anlagen berechnen zu können, muss zunächst die Alterswertminderung als prozentualer Anteil der Herstellungskosten bestimmt werden. Diese berechnet sich gemäß §38 linear nach folgender Formel:

$$\text{Alterswertminderung} = \frac{(\text{GND Garage} - \text{RND Garage}) * 100}{\text{GND Garage}}$$

GND = Gesamtnutzungsdauer, RND = Restnutzungsdauer

Daraus ergibt sich

$$\text{Alterswertminderung} = \frac{(60 \text{ Jahre} - 14 \text{ Jahre}) * 100}{60 \text{ Jahre}} = 76,67\% \text{ der Herstellungskosten}$$

Die Alterswertminderung wird somit auf **76,67% der Herstellungskosten** der Garage(n) festgelegt.

Herstellungskosten der Außenanlagen

Zu den baulichen Außenanlagen zählen insbesondere befestigte Wege und Hofflächen, Einfriedungen, Ver- und Entsorgungsanlagen. Der Sachwert der Außenanlagen wird in % des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen ermittelt.

Aufgrund der Ausführung der Außenanlagen werden **5%** des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen als Herstellungskosten festgelegt.

Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen

Herstellungskosten / Alterswertminderung Hauptgebäude

Herstellungskosten Basisgebäude	277.015,29 €
Herstellungskosten sonstiger Bauteile	+ 0,00 €
	277.015,29 €
Alterswertminderung 82,5%	= 228.537,61 €

Herstellungskosten / Alterswertminderung Garage(n)

Herstellungskosten Garage(n)	24.972,09 €
Alterswertminderung 76,67%	= 19.146,10 €

Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwerts

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	277.015,29 €
Alterswertminderung 82,5%	- 228.537,61 €
Herstellungskosten Garage(n)	+ 24.972,09 €
Alterswertminderung 76,67%	- 19.146,10 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	54.303,67 €
Herstellungskosten der Außenanlagen 5%	+ 2.715,18 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen	57.018,85 €

Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwerts

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen	57.018,85 €
Bodenwert	+28.910,00 €
Vorläufiger Sachwert	85.928,85 €
Marktanpassung durch Sachwertfaktor	x 1
Vorläufiger, marktangepasster Sachwert	85.928,85 €

Der vorläufige, marktangepasste Sachwert (vorläufiger, marktangepasster Verfahrenswert) des Wertermittlungsobjekts beträgt **85.928,85 €**.

4.1.4 Ertragswertermittlung für das Grundstück 1**Definitionen****Rohertrag**

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen. Werden für die Nutzung von Grundstücken oder Teilen eines Grundstücks keine oder vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind die bei einer Vermietung oder Verpachtung nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Der Rohertrag ist also die Summe aller bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zulässigerweise nachhaltig erzielbarer Einnahmen. Dazu zählen insbesondere ortsübliche Mieten und Pachten und sonstige Nutzungsentgelte so wie auch besondere Zahlungen. Die Beträge müssen allerdings nachhaltig sein. Dies ist in der Praxis häufig problematisch, denn unter dem Begriff der Nachhaltigkeit versteht man grundsätzlich, dass die Erlöse und Kosten über einen längeren Zeitraum zu erwarten sein müssen. Und das lässt sich oft nicht ganz einfach feststellen. Das kann insbesondere dann zu Schwierigkeiten führen, wenn die Immobilie zum Zeitpunkt der Wertermittlung ungenutzt ist, wenn die vorliegenden Mieteinnahmen zu hoch (oder zu gering) ist, oder die Vermietung nur noch von relativ kurzer Dauer ist. Hier darf man dann nicht von einer Nachhaltigkeit ausgehen.

In diesen Fällen sollen vom Sachverständigen die Tendenzen und Erwartungen der nächsten Jahre einbezogen werden. Es empfiehlt sich auf entsprechende Hilfsmittel, z.B. einen Mietspiegel, zurückzugreifen. Der Mietspiegel ist in § 558c (1) BGB definiert.

Bewirtschaftungskosten

Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Dies sind die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszins ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften durchschnittlich verzinst wird. Die Auswahl des richtigen Liegenschaftszinssatzes ist ein wichtiger Faktor, da er einen hohen Einfluss auf den Ertragswert hat. Der Gesetzgeber kann den Liegenschaftszins nicht zahlenmäßig bestimmen. Er unterliegt den Schwankungen der allgemeinen Wirtschaftslage, der Lage am Kapitalmarkt sowie der Grundstücksmarktlage vor Ort, und ist auch von zeitlichen Faktoren abhängig. Es ist eine der Aufgaben der Gutachterausschüsse, den Liegenschaftszins zu bestimmen.

Kleinste Änderungen am Liegenschaftszins haben eine große Auswirkung auf den Ertragswert, weshalb der Grundsatz der Modellkonformität hier besonders relevant ist. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens gem. §§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer einer baulichen Anlage ist definiert als der Zeitraum vom Wertermittlungsstichtag bis zu dem erwartenden Ende der wirtschaftlichen oder der technischen Nutzung. § 6 Absatz 6 ImmoWertV 2021 spricht lediglich von "Restnutzungsdauer" und bezeichnet damit die Zeitspanne, die bei der Wertermittlung auch tatsächlich anzusetzen ist. Diese kann sich dabei rechnerisch aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und Alter ergeben, aber infolge individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts auch davon abweichen.

Flächen und Erträge

Bezeichnung	Nutzung	Zeitraum	Fläche	Tatsächlicher Mietertrag	Marktüblicher Mietertrag	Marktübl. Ertrag/Jahr
Haupthaus	Wohneinheit	Monat	101 m²	650,00 € [=6,44 €/m²]	650,00 € [=6,44 €/m²]	7.800,00 €

Jahresrohertrag**7.800,00 €****Bewirtschaftungskosten**

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich aus den Verwaltungskosten, den Betriebskosten, den Instandhaltungskosten sowie aus dem Mietausfallwagnis zusammen.

Verwaltungskosten

Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

Zur Erfassung der Wohneinheiten wird der Kostensatz für "Wohnungen, bei Eigenheimen, Kaufeigenheimen oder Kleinsiedlungen je Wohngebäude" laut ImmoWertV verwendet.

Dabei existieren laut Anlage 3 (zu § 12 Abs. 5) folgende Basiswerte, die sich auf den vom statistischen Bundesamt festgestellten Verbraucherpreisindex für den Monat Oktober 2001 beziehen:

230,00 €	jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern
30,00 €	jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz

Um die Basiswerte an den Wertermittlungsstichtag anzupassen, wird der (den Basiswerten zugrundeliegende) Verbraucherpreisindex für Oktober 2001 mit dem Verbraucherpreisindex verglichen, der für den Oktober des Vorjahres des Wertermittlungsstichtages Gültigkeit hatte.

Verbraucherpreisindex Oktober 2001	77,1
Wertermittlungsstichtag	10.09.2026
Relevanter Verbraucherpreisindex	Oktober 2025
Verbraucherpreisindex Oktober 2025	123
Anpassungsfaktor (123 / 77,1)	= 1,5953

Die prozentuale Abweichung zum Verbraucherpreisindex Oktober 2001 wird anschließend mittels des ermittelten Anpassungsfaktors auf die Basiswerte angewandt, und kaufmännisch auf volle Euro gerundet.

230 € jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern * 1,5953	= 367,00 €
30 € jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz * 1,5953	= 48,00 €

Daraus ergeben sich folgende Verwaltungskosten:

1 Wohneinheit(en)	zu je 367,00 €	367,00 € / Jahr
1 Garageneinheit(en)/Stellplätze	zu je 48,00 €	48,00 € / Jahr

Verwaltungskosten / Jahr**415,00 €**

Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen (vgl. § 19(2) ImmoWertV).

Dabei existieren laut Anlage 3 (zu § 12 Abs. 5) folgende Basiswerte, die sich auf den vom statistischen Bundesamt festgestellten Verbraucherpreisindex für den Monat Oktober 2001 beziehen:

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

Die Anpassung der Basiswerte an den Wertermittlungstichtag wird analog zu den Verwaltungskosten anhand des Verbraucherpreisindex vorgenommen.

Dabei wird der bereits ermittelte Anpassungsfaktor **1,5953** verwendet.

9,00 € jährlich je Quadratmeter Wohnfläche * 1,5953	= 14,40 €
68,00 € jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz * 1,5953	= 108,00 €

Daraus ergeben sich folgende Instandhaltungskosten:

1 Garageneinheit(en)/Stellplätze	zu je 108,00 €	108,00 € / Jahr
101 m² Wohnfläche mit Kostenansatz für Wohngebäude	zu je 14,40 €/m²	1.454,40 € / Jahr
Instandhaltungskosten / Jahr		1.562,40 €

Mietausfallwagnis

Als Mietausfallwagnis werden **2% des Jahresrohertrages** veranschlagt:

7.800,00 € Jahresrohertrag x 2%	156,00 € / Jahr
---------------------------------	-----------------

Mietausfallwagnis / Jahr	156,00 €
---------------------------------	-----------------

Betriebskosten

Betriebskosten sind die Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen, und nicht auf den Mieter umlegbar sind.

Als Betriebskosten werden veranschlagt:

Betriebskosten pauschal	0,00 € / Jahr
-------------------------	---------------

Betriebskosten / Jahr	0,00 €
------------------------------	---------------

Summe Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten / Jahr	415,00 €
Instandhaltungskosten / Jahr	1.562,40 €
Mietausfallwagnis / Jahr	156,00 €
Betriebskosten / Jahr	0,00 €

Summe Bewirtschaftungskosten / Jahr	2.133,40 €
--	-------------------

Gesamt-/Restnutzungsdauer, Vervielfältiger

Die Gesamtnutzungsdauer des Bewertungsobjektes wurde in der Berechnung des Sachwertverfahrens auf **80 Jahre** festgelegt.

Die Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes wurde in der Berechnung des Sachwertverfahrens auf **14 Jahre** festgelegt.

Bodenwertverzinsung / Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz wurde objekt- und marktspezifisch auf **2,4% des Bodenwerts** festgelegt.

Bodenwert 28.910,00 € x 2,4%	693,84 €
------------------------------	----------

Bodenwertverzinsung	693,84 €
----------------------------	-----------------

Vervielfältiger

Der Vervielfältiger berechnet sich aus dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer nach folgender Formel:

$$\text{Vervielfältiger} = \frac{(1 + \text{LSZ})^{\text{RND}} - 1}{(1 + \text{LSZ})^{\text{RND}} * \text{LSZ}}$$

LSZ = Liegenschaftszinssatz, RND = Restnutzungsdauer in Jahren

Aufgrund der **Restnutzungsdauer von 14 Jahren** und einem Liegenschaftszinssatz von **2,4 %** ergibt sich somit folgende Berechnung des Vervielfältigers:

$$\text{Vervielfältiger} = \frac{(1 + 0,0240)^{14} - 1}{(1 + 0,0240)^{14} * 0,0240}$$

Daraus ergibt sich ein **Vervielfältiger von 11,77**.

Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts

Jahresrohertrag	7.800,00 €
Bewirtschaftungskosten	-2.133,40 €
Jahresreinertrag	5.666,60 €
Bodenwertverzinsung (28.910,00 € x 2,4%)	-693,84 €
Reinertrag der baulichen Anlagen	4.972,76 €
Vervielfältiger	x 11,77
Vorläufiger Ertragswert der baul. Anlagen	58.529,39 €
Anpassung des Ertragswerts der baul. Anlagen	+/- 0,00 €
Ertragswert der baul. Anlagen	58.529,39 €
Bodenwert	+28.910,00 €
Vorläufiger Ertragswert	87.439,39 €

Besondere objektspezifische Grundstuecksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind vom Üblichen erheblich abweichende Merkmale des einzelnen Wertermittlungsobjekts. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen, wenn ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beizumisst und sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden.

Erfassung Barwerte

Es existieren keine erfassten Barwerte.

Pauschale Erfassung

Prozentual: -10% von 85.928,85 €	-8.592,89 €
Sachverständige Anpassung aufgrund der Anmerkungen unter 1.2.	
Summe pauschale Erfassungen	-8.592,89 €

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Es existieren keine grundstücksbezogene Rechte und Belastungen.

Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Barwerte	0,00 €
Pauschale Erfassung	-8.592,89 €
Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen	+/- 0,00 €
Summe	-8.592,89 €

4.1.5 Verkehrswert für das Grundstück 1

Sachwertverfahren

Vorläufiger Gebäudewert	57.018,85 €
Bodenwert	+28.910,00 €

Vorläufiger Sachwert	85.928,85 €
-----------------------------	--------------------

Marktanpassung	+/- 0,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-8.592,89 €

Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren	77.335,96 €
--	--------------------

Ertragswertverfahren

Ertragswert der baulichen Anlagen	58.529,39 €
Bodenwert	+28.910,00 €

Vorläufiger Ertragswert	87.439,39 €
--------------------------------	--------------------

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-8.592,89 €
---	-------------

Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren	78.846,50 €
---	--------------------

Plausibilitätsprüfung

Der Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren weicht um lediglich 1,95% vom für die Ableitung des Verkehrswerts maßgeblichen Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren ab, und stützt somit die Herleitung dieser Verkehrswertermittlung.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren. Der Sachverständige nimmt den Sachwert als bestimmenden Wert an.

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse mit Gewichtung, sachverständiger Abgleich:

			Gewicht (i.d.R.)		
Sachwert		77.335,96 €	1,00		77.335,96 €
Ertragswert		78.846,50 €	0,00		0,00 €
Berücksichtigung Marktsituation zum Bewertungsstichtag					
Käuferverhalten, Nutzungsmöglichkeiten					
mit Hinblick auf die verwendeten Daten, Objekt, Zustand, Lage					
sachverständiger Abgleich der verwendeten Daten					
abzgl. rd. 10 % wegen Nichtbesichtigung					-8.000,00 €
			ergibt		69.335,96 €
			rd.		70.000,00 €

4.2 Wertermittlung für das Grundstück 2

4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung für das Grundstück 2

Die Auswahl des Wertermittlungsverfahrens oder der Wertermittlungsverfahren hängt vom Gegenstand der Wertermittlung ab und ist nach § 6 ImmoWertV zu begründen. Das Vergleichsverfahren kann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Sachwert von nutzbaren baulichen oder sonstigen Anlagen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, und geeignete Daten, wie insbesondere objektspezifische Vergleichswertfaktoren zur Verfügung stehen. Diese Bedingungen sind erfüllt. Es wird deshalb das Vergleichsverfahren als primäres Verfahren zur Ableitung des Verkehrswerts angewandt.

4.2.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Die Auswahl des Wertermittlungsverfahrens oder der Wertermittlungsverfahren hängt vom Gegenstand der Wertermittlung ab und ist nach § 6 ImmoWertV zu begründen. Das Sachwertverfahren kann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Sachwert von nutzbaren baulichen oder sonstigen Anlagen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, und geeignete Daten, wie insbesondere objektspezifische Sachwertfaktoren zur Verfügung stehen. Diese Bedingungen sind erfüllt. Es wird deshalb das Sachwertverfahren als primäres Verfahren zur Ableitung des Verkehrswerts angewandt. Daneben kann das Ertragswertverfahren zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, und geeignete Daten, wie zum Beispiel marktüblich erzielbare Erträge und objektspezifische Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen. Diese Grundlagen sind ebenfalls gegeben. Es wird deshalb das allgemeine Ertragswertverfahren zur Stützung der Plausibilität als zweites Verfahren verwendet.

4.2.3 Vergleichswertermittlung für das Grundstück 2

Bodenrichtwert

Gesamtfläche Grundstück: 279 m²
 Beitrags- und abgabefreier Bodenrichtwert 70,00 €/m²
 Herkunft des Bodenrichtwertes: Gutachterausschuss Rheinland-Pfalz

Anpassungen durch Vergleich Richtwertgrundstück / Bewertungsgrundstück

Vergleich	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Fläche	700 m ²	279 m ²	x 1
BTR. Zustand	frei	frei	x 1
Bauweise	offen	offen	x 1
Entwickl.stufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	x 1
Nutzungsart	Mischgebiet MI	Mischgebiet MI	x 1
Zuschnitt	lageüblich	lageüblich	x 1
Stichtag	01.01.2026	10.09.2026	x 1
Vollgeschosse	keine Angabe	keine Angabe	x 1

Angepasster Bodenrichtwert: 70,00 €/m²

Berechnung Bodenwert

Wertrelevante Grundstücksfläche (279 m²) = 19.350,00 €
 x Bodenrichtwert (70,00 €/m²)

Marktanpassung

Marktanpassung unbebautes Grundstück

Vorläufiger Wert des unbebauten Grundstücks 19.300,00 €
 Anpassung mittels Faktor, zusätzliche sachverständige Anpassung aufgrund der Größe, rückwärtige Lage, des Zuschnitts und der Marktsituation x 0.70

Grundstückswert (marktangepasst) 13.671,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind vom Üblichen erheblich abweichende Merkmale des einzelnen Wertermittlungsobjekts. Die besonderen objektspezifischen

Grundstücksmerkmale sind durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen, wenn ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beizumisst und sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden.

Erfassung Barwerte

Es existieren keine erfassten Barwerte.

Pauschale Erfassung

	Prozentual: -20% von 13.671,00 €	-2.734,20 €
Räumung des Grundstücks		
Summe pauschale Erfassungen		-2.734,20 €

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Es existieren keine grundstücksbezogene Rechte und Belastungen.

4.2.4 Verkehrswert für das Grundstück 2

Bewertung unbebautes Grundstück

Vorläufiger Bodenwert	13.671,00 €
Marktanpassung	0,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-2.734,00 €
Sachverständig gesehen keine weiteren Ansätze	
Verkehrswert des unbebauten Grundstücks	10.936,80 €

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren. Der Sachverständige nimmt den Vergleichswert als bestimmenden Wert an.

		Gewicht (i.d.R.)	
Vergleichswert	10.936,80 €	1,00	10.936,80 €
Berücksichtigung Marktsituation zum Bewertungsstichtag			
Käuferverhalten, Nutzungsmöglichkeiten			
mit Hinblick auf die verwendeten Daten, Objekt, Zustand, Lage			
sachverständiger Abgleich der verwendeten Daten			
keine weitere Anpassung, lediglich rundend			0,00 €
ergibt			10.936,80 €
rd.			11.000,00 €

4.3 Wertermittlung für das Grundstück 3

4.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung für das Grundstück 3

Die Auswahl des Wertermittlungsverfahrens oder der Wertermittlungsverfahren hängt vom Gegenstand der Wertermittlung ab und ist nach § 6 ImmoWertV zu begründen. Das Vergleichsverfahren kann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Sachwert von nutzbaren baulichen oder sonstigen Anlagen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, und geeignete Daten, wie insbesondere objektspezifische Vergleichswertfaktoren zur Verfügung stehen. Diese Bedingungen sind erfüllt. Es wird deshalb das Vergleichsverfahren als primäres Verfahren zur Ableitung des Verkehrswerts angewandt.

4.3.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Die Auswahl des Wertermittlungsverfahrens oder der Wertermittlungsverfahren hängt vom Gegenstand der Wertermittlung ab und ist nach § 6 ImmoWertV zu begründen. Das Sachwertverfahren kann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Sachwert von nutzbaren baulichen oder sonstigen Anlagen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, und geeignete Daten, wie insbesondere objektspezifische Sachwertfaktoren zur Verfügung stehen. Diese Bedingungen sind erfüllt. Es wird deshalb das Sachwertverfahren als primäres Verfahren zur Ableitung des Verkehrswerts angewandt. Daneben kann das Ertragswertverfahren zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, und geeignete Daten, wie zum Beispiel marktüblich erzielbare Erträge und objektspezifische Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen. Diese Grundlagen sind ebenfalls gegeben. Es wird deshalb das allgemeine Ertragswertverfahren zur Stützung der Plausibilität als zweites Verfahren verwendet.

4.3.3 Vergleichswertermittlung für das Grundstück 3

Bodenrichtwert

Gesamtfläche Grundstück: 6 m²
 Beitrags- und abgabefreier Bodenrichtwert 70,00 €/m²
 Herkunft des Bodenrichtwertes: Gutachterausschuss Rheinland-Pfalz

Anpassungen durch Vergleich Richtwertgrundstück / Bewertungsgrundstück

Vergleich	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Fläche	700 m ²	6 m ²	x 1
BTR. Zustand	frei	frei	x 1
Bauweise	offen	offen	x 1
Entwickl.stufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	x 1
Nutzungsart	Mischgebiet MI	Mischgebiet MI	x 1
Zuschnitt	lageüblich	lageüblich	x 1
Stichtag	01.01.2026	10.09.2026	x 1
Vollgeschosse	keine Angabe	keine Angabe	x 1

Angepasster Bodenrichtwert: 70,00 €/m²

Berechnung Bodenwert

Wertrelevante Grundstücksfläche (6 m²) = 420,00 €
 x Bodenrichtwert (70,00 €/m²)

Marktanpassung

Marktanpassung unbebautes Grundstück

Vorläufiger Wert des unbebauten Grundstücks 420,00 €
 Anpassung mittels Faktor, zusätzliche sachverständige Anpassung aufgrund der Größe, des Zuschnitts und der Marktsituation x 1.00

Grundstückswert (marktangepasst) 420,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind vom Üblichen erheblich abweichende Merkmale des einzelnen Wertermittlungsobjekts. Die besonderen objektspezifischen

Grundstücksmerkmale sind durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen, wenn ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beibringt und sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden.

Erfassung Barwerte

Es existieren keine erfassten Barwerte.

Pauschale Erfassung

Prozentual: -0,0% von 0,00 €

-0,00 €

Räumung des Grundstückes, Kein Ansatz trotz der vorhandenen Grundstücksbegrenzung mit Zaun in Überholungsbedürftigem Zustand

Summe pauschale Erfassungen

0,00 €

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Es existieren keine grundstücksbezogene Rechte und Belastungen.

4.3.4 Verkehrswert für das Grundstück 3

Bewertung unbebautes Grundstück

Vorläufiger Bodenwert

420,00 €

Marktanpassung

0,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

0,00 €

Sachverständig gesehen keine weiteren Ansätze

Verkehrswert des unbebauten Grundstücks

420,00 €

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren. Der Sachverständige nimmt den Vergleichswert als bestimmenden Wert an.

			Gewicht (i.d.R.)	
Vergleichswert		420,00 €	1,00	420,00 €
Berücksichtigung Marktsituation zum Bewertungsstichtag				
Käuferverhalten, Nutzungsmöglichkeiten				
mit Hinblick auf die verwendeten Daten, Objekt, Zustand, Lage				
sachverständiger Abgleich der verwendeten Daten				
keine weitere Anpassung, lediglich rundend				
			ergibt	420,00 €
			rd.	420,00 €

4.4 Verkehrswerte

Grundstück 1

Der Verkehrswert nach der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten nach der Immobilienwertermittlungsverordnung -ImmoWertV2021- betreffend das Grundstück in **56244 Helferskirchen**

Gemarkung Helferskirchen, eingetragen im Grundbuch von Helferskirchen

Flur, Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	m ²	Blatt	Grundstück
Flur 2 Nr. 78	Gebäude- und Freifläche, Sayntalstraße 5	413	498	1

wird zum Wertermittlungstichtag 10.09.2026 mit rd.

70.000,00 €

(in Worten: siebzigtausend Euro)

geschätzt.

Grundstück 2

Der Verkehrswert nach der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten nach der Immobilienwertermittlungsverordnung -ImmoWertV2021- betreffend das Grundstück in **56244 Helferskirchen**

Gemarkung Helferskirchen, eingetragen im Grundbuch von Helferskirchen

Flur, Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	m ²	Blatt	Grundstück
Flur 2 Nr. 97	Gebäude- und Freifläche, Sayntalstraße 5	279	498	2

wird zum Wertermittlungstichtag 10.09.2026 mit rd.

11.000,00 €

(in Worten: elftausend Euro)

geschätzt.

Grundstück 2

Der Verkehrswert nach der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten nach der Immobilienwertermittlungsverordnung -ImmoWertV2021- betreffend das Grundstück in **56244 Helferskirchen**

Gemarkung Helferskirchen, eingetragen im Grundbuch von Helferskirchen

Flur, Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	m ²	Blatt	Grundstück
Flur 2 Nr. 3020/48	Gebäude- und Freifläche, Sayntalstraße 5	6	498	3

wird zum Wertermittlungstichtag 10.09.2026 mit rd.

420,00 €

(in Worten: vierhundertzwanzig Euro)

geschätzt.

Zusammenstellung der Verkehrswerte:

Bewertungsgrundstücke	Nutzung/Bebauung	Wert des Grundstücks
1 - Flurstück 78	Bebaut, Einfamilienwohnhaus mit Garage	70.000,00 €
2 - Flurstück 78	Unbebaut	11.000,00 €
2 - Flurstück 3020/48	Unbebaut	420,00 €
Summe		81.420,00 €

Vergleichende Marktbetrachtungen bestätigen die Werte. Die aufgeführten Gewichtungen und die Daten in den Verfahren ergeben marktrealistische Betrachtungen. Weitere Anpassungen sind nicht erforderlich.

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

Koblenz, 14. September 2026

Dipl.-Ing. Karl-Heinz Schmitz

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



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 bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

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.

4.5 Beantwortung der zusätzlichen Fragen des Amtsgerichts

- a) Ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht?
Gemäß unserer Abfrage besteht kein Verdacht auf ökologische Altlasten.
- b) Feststellung des Verwalters (Namen und Anschrift), soweit möglich mit Nachweis der Verwalterbestellung sowie der Höhe des Wohngeldes bei Wohnungs- und Teileigentum?
Es handelt sich nicht um Wohnungs- und Teileigentum.
- c) Welche Mieter und Pächter vorhanden sind (Name und Anschrift)?
Die Grundstücke sind eigengenutzt.
- d) Ob eine Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG besteht?
Es besteht keine Wohnpreisbindung.
- e) Ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist?
Es konnte kein Gewerbebetrieb festgestellt werden.
- f) Ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht geschätzt wurden (Art und Bezeichnung)?
Es konnten keine relevanten Maschinen und Betriebseinrichtungen festgestellt werden.
- g) Ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne der ENEC vorliegt?
Es wurde kein Energieausweis bzw. Energiepass vorgelegt.

5 Literaturverzeichnis

5.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Ross-Brachmann-Holzner:** Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, Ausgabe 2012.
- [2] **Kröll-Hausmann:** Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Auflage 2015.
- [3] **Gerardy, Möckel:** Praxis der Grundstücksbewertung. München (Loseblattsammlung).
- [4] **Kleiber:** Entscheidungssammlung zum Grundstücksmarkt und zur Grundstückswertermittlung EzGuG (Loseblattsammlung) Wiesbaden
- [5] **Kleiber, Simon:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs- und Beleihungswerten, Bundesanzeiger Verlag, aktuellste Überarbeitung

5.2 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB: Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

ImmoWertV 2021: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 12. Mai 2021

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2013 (BGBl. I S. 1805)

GEG 2020: Gebäudeenergiegesetz

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

BetrKV: Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1858)

WMR: Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 15. Juli 2007 ([1], Kapitel 2.12.4)

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

WEG: Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (WEG) Vom 15. März 1951 (BGBl. I S. 175), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34)

ZPO (Zivilprozessordnung): Zivilprozessordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 05. Dezember 2005 zuletzt geändert durch Gesetz vom 05. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4607)

ZVG (Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung): Zwangsversteigerungsgesetz i.d.F. der Bekanntmachung vom 10. Mai 1898 zuletzt geändert durch Gesetz am 22. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3256)

Unterstützende Software Immobilien-Wertermittlung

5.3 Verwendete Karten

Übersichtskarte/Straßenkarte: © OpenStreetMap und Mitwirkende, unter offener Lizenz