

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

Marco Schrenk

gem. ISO/IEC 17024 zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter (S)
Dipl. Immobilienwirt (DIA)

Mobil +49 163-3238544
Fax +49 322-24195374
E-Mail: MS@MS-ImmoWert.de
web: www.MS-ImmoWert.de

Datum: 16.02.2026
AZ.: 2025-0052

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück
in 76726 Germersheim, Bergstraße 19



Der **Verkehrswert** wurde zum
Wertermittlungstichtag **11.02.2026 (=Qualitätsstichtag)**
ermittelt mit rd.
675.000,00 EUR
(Bewertung nach dem äußeren Anschein)

Az. des Gerichts: **1 K 71/25**

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 43 Seiten inkl. 4 Anlagen mit insgesamt 5 Seiten.
Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	3
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	6
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage (Makrolage).....	6
2.1.2	Kleinräumige Lage (Mikrolage).....	8
2.2	Gestalt und Form	9
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	9
2.4	Privatrechtliche Situation	10
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	10
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	10
2.5.2	Bauplanungsrecht	10
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	11
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	11
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	11
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	12
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	13
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	13
3.2	Mehrfamilienhaus.....	13
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	13
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	14
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	14
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	14
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	15
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....	15
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	15
3.3	Außenanlagen.....	15
4	Ermittlung des Verkehrswerts	16
4.1	Grundstücksdaten	16
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	16
4.3	Bodenwertermittlung	17
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	18
4.4	Ertragswertermittlung.....	19
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	19
4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	19
4.4.3	Ertragswertberechnung.....	22
4.4.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	23
4.5	Sachwertermittlung	27
4.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	27
4.5.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	27
4.5.3	Sachwertberechnung	30
4.5.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	30
4.6	Verkehrswert.....	35
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	37
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	37
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	37
5.3	Verwendete fachspezifische Software.....	37
6	Verzeichnis der Anlagen	38

Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Mehrfamilienhaus
Objektadresse:	Bergstraße 19 D-76726 Germersheim
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Germersheim, Blatt 4721, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Germersheim, Flurstück 71, Fläche 240 m²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Landau in der Pfalz vom 17.10.2025 ist der Verkehrswert des Beschlagnahmeobjektes und des Zubehörs (sofern vorhanden) zur Vorbereitung des Versteigerungstermins zu schätzen.
Wertermittlungsstichtag:	11.02.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	11.02.2026 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 11.02.2026 wurden die Prozessparteien durch Einwurfeinschreiben vom 29.01.2026 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Es konnte lediglich eine Außenbesichtigung vorgenommen werden. Hinsichtlich der vorherrschenden Ausstattung und des allgemeinen Zustands konnte das Bewertungsobjekt von innen nicht besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige Herr Marco Schrenk
Eigentümer:	Privatperson im Alleineigentum
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • Grundbuchauszug vom 15.09.2025 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Liegenschaftskarte 1:1.000 vom 27.10.2025 • Altlastenauskunft vom 04.11.2025 • Baulastenauskunft vom 27.10.2025 • Auszug aus der Bodenrichtwertkarte vom 27.10.2025 • Auskunft zum Denkmalschutz vom 02.02.2026 • Kehr- u. Messbescheinigung vom 05.06.2025 • Auskunft zum Planungsrecht vom 13.11.2025

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Genereller Hinweis:

Das Grundstück konnte nicht begangen werden; die baulichen Anlagen waren zum Wertermittlungsstichtag nicht zugänglich, der Ausbaugrad sowie die Ausstattung und der Zustand des Gebäudes sind dem Unterzeichner daher nicht bekannt. Der Versuch, eine Innenbesichtigung durchzuführen, scheiterte aufgrund des Nichterscheins der Parteien/Eigentümer, die den Zutritt hätten gewähren können. Die Wertermittlung stützt

sich daher überwiegend auf den äußeren Eindruck sowie die greifbaren Unterlagen und ist folglich mit einem deutlichen Risiko behaftet.

Die fehlende Innenbesichtigung wurde mit einem Sicherheitsabschlag auf den Ertragswert in Höhe von **68.990,81 €** gewürdigt.

Besonderheiten der Gutachtenerstellung

Fehlende Bestandsunterlagen und Schätzung des Baujahres: Trotz Nachfrage beim zuständigen Bauaktenarchiv der Stadt Germersheim konnten für das Bewertungsobjekt keinerlei Bauunterlagen (Grundrisse, Schnitte, Wohnflächenberechnungen) ermittelt werden. Da somit kein amtlich dokumentiertes Baujahr vorliegt, wurde dieses auf Basis der baulichen Kubatur nach dem äußeren Anschein auf ca. 1950 geschätzt.

Annahmen zur Gebäudestruktur und Unterkellerung: Mangels Innenbesichtigung und Bauakten werden basierend auf der Außenbesichtigung folgende besonderen Annahmen getroffen:

Vorderhaus: Aufgrund der sichtbaren Sockelhöhe und Kellerfenster wird von einer Vollunterkellerung ausgegangen. Die Dachgestaltung (Fenster, Gauben) lässt zudem auf einen Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken schließen.

Hinterhaus: Hier liegen keine äußeren Anzeichen für eine Unterkellerung vor, weshalb von einer nicht unterkellerten Bauweise ausgegangen wird.

Herleitung der Wohnfläche: Da keine amtlichen Flächenberechnungen vorliegen, wurde die Wohnfläche überschlägig aus den Grundflächen des Gebäudes hergeleitet. Die Maße wurden mittels des Geo-Portals Rheinland-Pfalz (Online-Kataster) abgegriffen. Die Umrechnung der Brutto-Grundflächen in Wohnflächen erfolgte unter Anwendung sachverständig gewählter Koeffizienten, die dem Gebäudetyp und dem geschätzten Baujahr entsprechen.

Anmerkung:

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei den angesetzten Flächen um Näherungswerte handelt. Abweichungen durch die tatsächliche Innenaufteilung (Wandstärken, Flurzuschnitte, Treppenhäuser) sind möglich und konnten im Rahmen dieses Gutachtens nicht berücksichtigt werden.

Einstufung des Standards: Für die Durchführung der Wertermittlung wird ein durchschnittlicher Unterhaltungszustand unterstellt. Der Ausstattungsstandard wird auf Basis der Außenbesichtigung vorsichtig in die Standardstufe 2,6 (nach Anlage 4 ImmoWertV) eingeordnet.

Annahmen zur Gebäudenutzung (Wohneinheiten): Im Rahmen der Außenbesichtigung wurde festgestellt, dass am Objekt acht Klingel- sowie acht Briefkästen vorhanden sind. Da zum Zeitpunkt des Ortstermins jedoch lediglich sechs dieser Einheiten mit Namen potenzieller Mieter beschriftet waren, wird für die Wertermittlung die begründete Annahme getroffen, dass es sich um ein 6-Parteienhaus handelt. Es wird dementsprechend vom Bestehen von sechs mietrechtlichen Bindungen ausgegangen.

Maßgaben des Auftraggebers:

Im Gutachten soll darüber berichtet werden:

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

Dem Gutachten sind beizufügen:

- a) Einige Fotos der Gebäude oder Örtlichkeiten

- siehe Anlage 4 „Fotodokumentation“
- b) Einfach Lage- und Gebäudepläne
keine Unterlagen vorhanden, siehe Ziff. 1.3 „Besonderheiten des Auftrags“
 - c) Wohnungsgrundrisse
keine Unterlagen vorhanden, siehe Ziff. 1.3 „Besonderheiten des Auftrags“

Außerdem wird um Feststellung gebeten:

- a) Ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht
siehe Ziff. 2.3 „Erschließung, Baugrund“
- b) Des Verwalters (Name u. Anschrift) soweit möglich mit Nachweis der Verwalterbestellung sowie Höhe des Wohngeldes bei Wohnung- u. Teileigentum
nicht bekannt
- c) Welche Mieter oder Pächter vorhanden sind
siehe Ziff. 2.8 „Derzeitige Nutzung u. Vermietungssituation“
- d) Ob eine Wohnpreisbindung gem. §17 WoBindG besteht
Nach eingeholten Erkundungen besteht keine Wohnpreisbindung
- e) Ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist
augenscheinlich kein Gewerbebetrieb vorhanden
- f) Ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind
kein Zutritt zum Objekt, Feststellung daher nicht möglich
- g) Ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des GEG vorliegt
ein Energieausweis liegt nicht vor

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage (Makrolage)

Die Makrolage des Bewertungsobjekts in Germersheim wird mit einer Lageeinschätzung von 4 (Gut) auf einer 10-stufigen Skala bewertet. Germersheim fungiert als Ober-/Mittelzentrum innerhalb eines verdichteten Agglomerationsraums in Rheinland-Pfalz. Mit rund 21.465 Einwohnern und einer überwiegend erwerbstätigen Bevölkerung zeigt der Standort eine stabile demografische Basis.

Kritisch zu betrachten sind jedoch die wirtschaftlichen Kennzahlen: Die Arbeitslosenquote von 9,7 % liegt deutlich über dem Bundesdurchschnitt (6,1 %) , und der Kaufkraft-Index von 77 verdeutlicht ein signifikant unterdurchschnittliches Wohlstandsniveau im Vergleich zum Bundesgebiet. Dennoch verzeichnete die Gemeinde zuletzt ein positives Bevölkerungswachstum (insbesondere im Jahr 2022), was auf eine anhaltende Nachfrage nach Wohnraum am Standort hindeutet.

Soziodemografie (Gemeinde):

Einwohner: 21.465 Personen in 9.682 Haushalten.

Kaufkraft: Der Kaufkraft-Index liegt mit 77 (Gemeinde) bzw. 76 (Quartier) deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von 100. Die Kaufkraft pro Einwohner beträgt ca. 21.884 €.

Arbeitsmarkt: Die Arbeitslosenquote der Gemeinde liegt mit 9,7 % signifikant über dem Bundeswert von 6,1 %.

Ausländerquote: Diese ist im Quartier mit 44,5 % sehr hoch (Vergleich Bund: 10,5 %).

Erreichbarkeit: Die Entfernung zum nächsten Stadtzentrum beträgt lediglich 0,3 km. Die Landeshauptstadt Mainz liegt ca. 84,6 km entfernt. Der Flughafen Karlsruhe/Baden-Baden ist in 53,1 km erreichbar.

Fazit:

Das Objekt profitiert von einer sehr guten innerstädtischen Infrastruktur mit kurzen Wegen zu Schulen, Ärzten und Einkaufsmöglichkeiten. Die sozioökonomischen Daten (hohe Arbeitslosigkeit, geringe Kaufkraft, Einstufung als "Problemgebiet") stellen jedoch standortspezifische Herausforderungen dar, die sich in der lediglich "mittleren" Bewertung der Mikrolage widerspiegeln.

Wohnimmobilien Makrolage

76726 Germersheim, Bergstr. 19



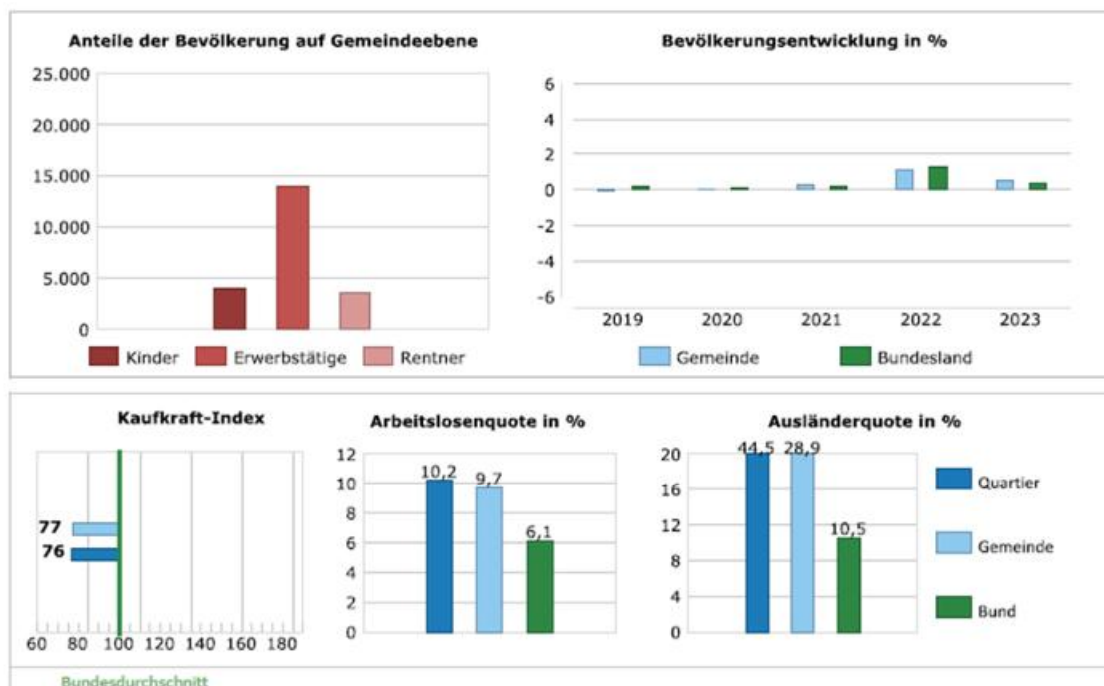
Geoport

GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland	Rheinland-Pfalz
Kreis	Germersheim
Gemeindetyp	Agglomerationsräume - verdichtete Kreise, Ober-/Mittelzentren
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Mainz (84,6 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Germersheim, Stadt (0,3 km)

BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	21.465	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	21.884
Haushalte (Gemeinde)	9.682	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	21.711

**MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 4 - (GUT)**

Die Makrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zur gesamten Bundesrepublik. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



Quelle:	Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2025
Quelle Bevölkerungsentwicklung:	Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, 2020
Quelle Lageeinschätzung:	on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2025



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04036435 vom 16.02.2026 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

Seite 1

2.1.2 Kleinräumige Lage (Mikrolage)

Wohnimmobilien Mikrolage

76726 Germersheim, Bergstr. 19



MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Städtische Problemgebiete; Multi-kulturelle Innenstadtbereiche
Typische Bebauung (Quartier)	3-5 Familienhäuser

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Speyer-Süd (10,6 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Rheinsheim (3,5 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Bahnhof Neustadt (22,3 km)
nächster Flughafen (km)	Flughafen Karlsruhe/Baden-Baden [FKB] (53,1 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Germersheim, Stadthalle (0,4 km)

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Allgemein Arzt	(0,3 km)
Zahnarzt	(0,2 km)
Krankenhaus	(0,4 km)
Apotheke	(0,4 km)
LEH Discounter	(0,5 km)
EKZ	(0,5 km)
Kindergarten	(0,2 km)
Grundschule	(0,4 km)
Realschule	(0,7 km)
Hauptschule	(10,9 km)
Gesamtschule	(9,6 km)
Gymnasium	(0,7 km)
Hochschule	(14,6 km)
DB Bahnhof	(3,5 km)
DB Bahnhof ICE	(22,3 km)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 6 - (MITTEL)

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



Die Mikrolage der Bergstraße 19 wird mit 6 (Mittel) bewertet, was ein durchschnittliches Preisniveau innerhalb des Landkreises widerspiegelt. Das unmittelbare Wohnumfeld ist als innerstädtischer, multikultureller Bereich charakterisiert. Die Bebauung besteht primär aus 3- bis 5-Familienhäusern.

Hervorzuheben ist die exzellente infrastrukturelle Erschließung:

Nahversorgung & Soziales: Alle wesentlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Discounter (0,5 km), Kindergärten (0,2 km), Schulen (0,4 bis 0,7 km) und medizinische Versorgung (Krankenhaus/Ärzte ca. 0,3–0,4 km), sind fußläufig erreichbar.

Verkehr: Die Anbindung an den ÖPNV ist durch eine Bushaltestelle in 0,4 km Entfernung sehr gut; der nächste Autobahnanschluss (Speyer-Süd) ist etwa 10,6 km entfernt.

Trotz der funktionalen Stärken weist das Quartier mit der Einordnung als "städtisches Problemgebiet" eine soziale Struktur auf, die bei der Bewertung des langfristigen Wertsteigerungspotenzials im Vergleich zu reinen Wohngebieten differenziert betrachtet werden muss.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 1)

Straßenfront:

ca. 14 m;

Tiefe:

ca. 21 m;

Grundstücksgröße:

insgesamt 240,00 m²;

Bemerkungen:

unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Wohnstraße;
Straße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt;
Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein;
Parkstreifen nicht ausreichend vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

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

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

zweiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses;
eingefriedet durch Mauer

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 04.11.2025 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.

Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 15.09.2025 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Germersheim, Blatt 4721, folgende Eintragungen:

-Zwangsversteigerungsvermerk (AZ: 1 K 71/25);

-Zwangsverwaltungsvermerk (AZ: 1 L 2/25)

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Herrschvermerke:

keine Eintragungen im Bestandsverzeichnis

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nach derzeitiger Aktenlagen nicht vorhanden.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt eine schriftliche Auskunftsanfrage zum Baulastenverzeichnis vom 27.10.2025 vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Nach schriftlicher Auskunft der Denkmalschutzbehörde vom 02.02.2026 steht das Bewertungsobjekt nicht unter Denkmalschutz.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 13.11.2025 der Stadtverwaltung Germersheim Bauverwaltung befindet sich das Grundstück im Bereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 50 „Innenstadt“. Dieser regelt lediglich den Ausschluss bestimmter Nutzungen (Vergnügungsstätten) in dem Gebiet. Die Zulässigkeit von Nutzungen bzw. der Bebauung richtet sich im Übrigen nach § 34 Baugesetzbuch

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:

Das Bewertungsobjekt liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der „Satzung der Stadt Germersheim zur Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten im Bereich der Innenstadt (Gestaltungssatzung)“, deren Inhalte in der Gestaltungsfibel (Stand 2021) konkretisiert werden.

Im Wesentlichen enthält die Gestaltungsfibel folgende

Regelungen:

Anforderungen an die Gebäudehülle:

Dachgestaltung: Zulässig sind ausschließlich steile Dachformen (Sattel-, Mansard-, Krüppelwalm- oder Walmdächer) mit einer Mindestneigung von 35 Grad. Die Dacheindeckung ist auf naturrote bis rotbraune, unglasierte Tonziegel oder Betondachsteine beschränkt. Dachaufbauten (Gauben) und Dachflächenfenster unterliegen strengen Symmetrie- und Proportionsvorgaben.

Fassadengestaltung: Es besteht eine Verpflichtung zur Verwendung ortstypischer Materialien (Putz oder vollständiger Klinker). Sichtbare technische Installationen wie Klimageräte oder Wärmepumpen an der Fassade sind unzulässig. Kamine müssen materialgleich verkleidet werden.

Energetische Maßnahmen und Technik:

Photovoltaik/Solar: Anlagen sind nur parallel zur Dachneigung und ohne Aufständigung zulässig, wobei definierte Abstände zu First, Traufe und Ortgang (min. 1,0 m) einzuhalten sind.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

2.5.3 Bauordnungsrecht

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

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

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

beitragsrechtlicher Zustand:

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

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

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders

angegeben, (fern)mündlich eingeholt.

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 0 Stellplätze und Garagenplätze.

Das Objekt ist dem äußeren Anschein nach vermietet.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind normalerweise die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Aufgrund der nicht ermöglichten Besichtigung des Bewertungsobjektes werden die Gebäude und Außenanlagen nur insoweit beschrieben, wie es im Rahmen der verfügbaren Unterlagen möglich ist.

Baumängel, Bauschäden sowie Unterhaltungsstau sind mangels Zugangs nicht bekannt. Das Risiko des Vorliegens von Baumängeln und Bauschäden sowie Unterhaltungsstau und ggf. Restfertigstellungsbedarfs einerseits sowie eine von den Baugenehmigungsunterlagen abweichende Ausführung und Ausstattung des Gebäudes andererseits werden durch einen Sicherheitsabschlag berücksichtigt.

3.2 Mehrfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; teilunterkellert (dem äußeren Anschein nach); ausgebautes Dachgeschoss; mehrseitig angebaut
Baujahr:	1950 (geschätzt)
Modernisierung:	dem äußeren Anschein nach nicht wesentlich modernisiert
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 469,68 m² (Herleitung über BGF mittels Umrechnungskoeffizienten aufgrund fehlender Objektunterlagen); die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 798 m² (anhand Online-Kataster Geoportal RLP ermittelt) Anmerkung: Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei den angesetzten Flächen um Näherungswerte handelt (siehe "Besonderheiten des Auftrags"). Abweichungen durch die tatsächliche Innenaufteilung (Wandstärken, Flurzuschnitte, Treppenhäuser) sind möglich und konnten im Rahmen dieses Gutachtens nicht berücksichtigt werden.
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor; Aufgrund der Objektart, des Baujahres und dem äußeren Anschein nach, wird die aktuelle Energieeffizienzklasse sachverständig auf E mit einem Energieverbrauch von 160 kWh/(m² * a) geschätzt. Um die Energieeffizienzklasse abschließend zu bestimmen, wird ggf. die Erstellung eines neuen Energieausweises empfohlen.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Eine barrierefreie Nachrüstung ist nur mit großem Aufwand möglich.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Das Dachgeschoss ist dem äußeren Anschein nach bereits ausgebaut.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Die Nutzungseinheiten und Raumaufteilung sind aufgrund des mangelnden Zutritts zum Bewertungsobjekt sowie der fehlenden Objektunterlagen nicht bekannt.

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	nicht bekannt.
Keller:	Mauerwerk (vermutet gem. Baujahr)
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung
Innenwände:	nicht bekannt.
Geschossdecken:	Stahlbeton (vermutet nach dem Baujahr)
Treppen:	nicht bekannt.
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, Hauseingang geringfügig vernachlässigt

Dach: Dachkonstruktion:
Holzdach

Dachform:
Sattel- oder Giebeldach

Dacheindeckung:
Schindeln (Ton)

Aufgrund des mangelnden Zutritts zum Bewertungsobjekt können keine Aussagen über den Modernisierungsgrad des Daches, insbesondere ob die Dachflächen oder oberste Geschossdecke gedämmt ist, getroffen werden.

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwassernetz
Elektroinstallation:	nicht bekannt.
Heizung:	Gemäß vorliegenden Kehr- u. Messbericht des zuständigen Schornsteinfegers vom 05.06.2025 verfügt das Bewertungsobjekt über eine Zentralheizung, mit Brennstoff (Gas) aus dem Baujahr 2014. Angaben gem. Kehr- u. Messbericht vom 05.06.2025: Wärmetauscher: Viessmann, B2 HA-60; Nennleistung: 60 kW Brenner: Viessmann, BW, 2024 Art der Anlage: Heizung mit Brauchwasser

Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung; dem äußeren Anschein nach)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung (gem. Kehr- u. Messbericht vom 05.06.2025)

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Raumausstattungen und der Ausbauzustand sind aufgrund des mangelnden Zutritts zum Bewertungsobjekt nicht bekannt.

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Dachgauben (3 Stk.)
besondere Einrichtungen:	<i>nicht bekannt.</i>
Besonnung und Belichtung:	<i>nicht bekannt.</i>
Bauschäden und Baumängel:	<i>nicht bekannt.</i>
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend. Es besteht dem äußeren Anschein nach ein Modernisierungs- u. Instandhaltungsstau

3.3 Außenanlagen

Wegebefestigung

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in 76726 Germersheim, Bergstraße 19 zum Wertermittlungstichtag 11.02.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Germersheim	4721	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Germersheim		71	240 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert, des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes.

Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.

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 aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

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 Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

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

4.3 Bodenwertermittlung

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
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Grundstückstiefe (t)	=	30 m

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	11.02.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Grundstücksfläche (f)	=	240 m ²
Grundstückstiefe (t)	=	24 m

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 11.02.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	320,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	11.02.2026	× 1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	320,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	240	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Vollgeschosse	II	II	× 1,000	
Tiefe (m)	30	24	× 1,000	E2
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	320,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	320,00 €/m²	
Fläche	×	240 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	76.800,00 € rd. 76.800,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 11.02.2026 insgesamt **76.800,00 €**.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Der zum 01.01.2024 veröffentlichte Bodenrichtwert ist zur Herstellung der Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag (11.02.2025) mittels der im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 veröffentlichten Bodenpreisindexreihe fortzuschreiben. Laut Fortschreibung der Bodenpreisindexreihe zum Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 (Stand Mai 2025) stagnierte der Indexwert Wohnbauland für den Bereich Landkreis Germersheim vom Stichtag 01.01.2024 zum 01.01.2025 mit 223 Punkten. Nach telefonischer Rücksprache mit dem örtlichen Gutachterausschuss geht man aktuell von einer Stagnation der Bodenrichtwerte mit dem Stand vom 01.01.25 aus, eine weitere Anpassung auf den Wertermittlungsstichtag 11.02.2025 erfolgt daher nicht.

E2

Umrechnungskoeffizienten für abweichende Grundstückstiefen werden vom zuständigen Gutachterausschuss nicht veröffentlicht. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund der geringeren Grundstückstiefe unterbleibt daher mangels marktabgeleiteter Datengrundlage.

4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 21 ImmoWertV)

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

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

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

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV)

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

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

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

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 ImmoWertV)

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

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

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

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines

normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

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

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

4.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	1		78,28		8,50	665,38	7.984,56
	2		78,28		8,50	665,38	7.984,56
	3		78,28		8,50	665,38	7.984,56
	4		78,28		8,50	665,38	7.984,56
	5		78,28		8,50	665,38	7.984,56
	6		78,28		8,50	665,38	7.984,56
Summe			469,68	-		3.992,28	47.907,36

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)

47.907,36 €

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)
(vgl. Einzelaufstellung)

– **9.545,73 €**

jährlicher Reinertrag

= **38.361,63 €**

Reinertragsanteil des Bodens

3,18 % von **76.800,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))

– **2.442,24 €**

Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen

= **35.919,39 €**

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV)

bei LZ = **3,18 %** Liegenschaftszinssatz
und RND = **25** Jahren Restnutzungsdauer

× **17,069**

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen

= **613.108,07 €**

beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)

+ **76.800,00 €**

vorläufiger Ertragswert

= **689.908,07 €**

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge

+ **55.192,65 €**

marktangepasster vorläufiger Ertragswert

= **745.100,72 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

– **70.490,81 €**

Ertragswert

= **674.609,91 €**

rd. 675.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Wohnfläche wurde anhand der im Online-Kataster ausgemessenen Bruttogrundfläche mittels Umrechnungskoeffizienten hergeleitet, siehe hierzu Erläuterungen in "Besonderheiten des Auftrags".

Rohertrag

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

Ein örtlicher Mietspiegel existiert nicht. Die marktüblich erzielbare Miete wurde daher auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- Mietpreisatlas Immobilienscout24.de

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

Mietansatz:

Quelle: Mietpreisatlas Immobilienscout24.de

Ermittelte marktübliche Miete:	<u>10,15 EUR / m² Wohnfläche</u>
Preisspanne:	keine angegeben; Durchschnittsmiete
Stichtag:	Q1-2026

Quelle: Sprengnetter Vergleichsmietensystem

Ermittelte marktübliche Miete:	<u>8,09 EUR / m² Wohnfläche</u>
Preisspanne:	7,23 – 8,35
Stand:	Oktober 2025
Ausstattung:	einfach (bezogen auf einen für das Baujahr durchschnittlichen Modernisierungs- u. Instandhaltungszustand)
Baujahr:	1950

Zur Bestimmung der ortsüblichen Marktmiete wurden zwei unabhängige Quellen herangezogen. Die objektbezogene Einschätzung durch Sprengnetter bildet aufgrund ihrer objektspezifischen Aussagekraft die Grundlage der Bewertung (Gewichtung 60%). Ergänzend wurde die aktuelle Durchschnittsmiete für den Ort Germersheim aus dem Immobilienscout24 Mietpreisatlas herangezogen. Die Werte des Mietpreisatlas Immobilienscout24.de basieren auf aktuellen Angebotsmieten, diese spiegeln die derzeitige Marktnachfrage wider und wird daher mit einer Gewichtung von 40% berücksichtigt.

Die daraus abgeleitete, gewichtete Marktmiete beträgt rd. 8,50 €/m².

Bewirtschaftungskosten

Dieser Wertermittlung werden die Modellansätze nach Anlage 3 ImmoWertV zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die Anpassung der Bewirtschaftungskosten gem. Anlage 3 ImmoWertV (siehe nachstehende Tabelle) erfolgt jährlich auf der Grundlage der in Satz 3 genannten Basiswerte mit dem Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland für den Monat Oktober 2001 gegenüber demjenigen für den Monat Oktober des Jahres, das dem Stichtag der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes vorausgeht, erhöht oder verringert hat. Die Werte für die Instandhaltungskosten pro m² sind auf

eine Nachkommastelle und bei den Instandhaltungskosten pro Garage oder ähnlichem Einstellplatz sowie bei Verwaltungskosten kaufmännisch auf den vollen Euro zu runden.

Es wird von folgenden Basiswerten für die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten ausgegangen:

1. Verwaltungskosten

230 Euro	jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern
275 Euro	jährlich je Eigentumswohnung
30 Euro	jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz

2. Instandhaltungskosten

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

Der Liegenschaftszins wurde zum Stichtag 01.01.2024 ermittelt, gem. Modelvorgabe ist somit der Indexwert von Oktober des vorangegangenen Jahres zu Grunde zu legen:

VPI 10/2001 = 77,1 Pkt.

VPI 10/2023 = 117,8 Pkt.

=Veränderung 40,7 Pkt. bzw. 52,79 %

Die Basiswerte der Bewirtschaftungskosten werden daher wie folgt angepasst:

Verwaltungskosten

Wohnungen: $= 230,- \text{ €} \times 1,5279 = 351,42 \text{ €}$ rd. **351,- €**

Instandhaltungskosten

Wohnen / Gewerbe $= 9,- \text{ €} \times 1,5279 = 13,75 \text{ €}$ rd. **13,80 €**

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.) 6 Whg. $\times$ 351,00 €	2.106,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.) 469,68 m ² $\times$ 13,80 €/m ²	6.481,58 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	958,15 €
Summe		9.545,73 €

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wird aus folgenden Quellen abgeleitet:

- den im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 (LGMB 2025) veröffentlichten Liegenschaftszinssätzen für mit Mehrfamilienhäuser bebaute Grundstücke

Bei der Herleitung des Liegenschaftszinses werden die entsprechenden objektspezifischen Merkmale des Bewertungsobjektes wie folgt berücksichtigt:

-Bodenwertniveau

-Wohnfläche

-relative Restnutzungsdauer

Der anhand des Landesgrundstücksmarktberichtes Rheinland-Pfalz 2025 ermittelte Liegenschaftszins wurde unter Berücksichtigung der Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes mit **3,18** ermittelt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Der Liegenschaftszins gem. Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 bezieht sich auf den Stichtag 01.01.2024. Für Stichtage über den 01.01.2024 hinaus ist eine Anpassung nach §7 Abs. 2. ImmoWertV erforderlich.

Zur Ableitung der Marktentwicklung in dem Zeitraum 01.01.2024 bis zum Wertermittlungsstichtag 11.02.2026 wurde der VDP- Immobilienpreisindex (Stand Q4-2025) herangezogen. vdpResearch veröffentlicht regelmäßig transaktionsbasierte Miet- u. Preisindizes zur Entwicklung der Immobilienmärkte in Deutschland. Grundlage bilden die von über 700 Kreditinstituten der deutschen Finanzwirtschaft eingelieferte Transaktionsdaten (tatsächlich realisierte Kaufpreise u. Mieten).

Gemäß vdp-Immobilienpreisindex haben sich die Kapitalwerte für den Immobilienmarkt „Mehrfamilienhäuser“ von einem Indextand Q1-2024 von 195,1 Pkt. (Index 2010 = 100) auf einen Indextand in Q4-2025 von 211,6 erhöht, dies entspricht einem Anstieg von rd. 8,5 %

Unter sachverständiger Würdigung der vorgenannten Quelle erfolgt eine zusätzliche Marktanpassung zum Wertermittlungsstichtag 11.02.2026 als Aufschlag um 8%.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: 8,00 % von (689.908,07 €)	55.192,65 €
Summe	55.192,65 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Dieser Wertermittlung werden die Modellansätze nach Anlage 1 („Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer“) ImmoWertV zugrunde gelegt.

Restnutzungsdauer

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

Die Ermittlung der Restnutzungsdauer erfolgte nach den Vorgaben der Anlage 2 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV). Gemäß Ziffer 2 („Sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades“) kann zur Ermittlung der Restnutzungsdauer einer sachverständigen Bewertung des Modernisierungsgrades mithilfe der Tabelle 2 der Anlage 2 vorgenommen werden.

Da für das Bewertungsobjekt kein Zutritt möglich war und somit keine vollständigen Informationen über den tatsächlichen baulichen Zustand vorlagen, wurde auf Basis der verfügbaren Unterlagen sowie der objektbezogenen Daten eine zurückhaltende Einschätzung des Modernisierungsgrades vorgenommen. Es wurde unterstellt, dass kleinere Modernisierungsmaßnahmen im Rahmen der Instandhaltung erfolgt sind, wie sie bei dauerhaft genutztem Wohnraum regelmäßig anfallen.

Auf dieser Grundlage wurde der Modernisierungsgrad "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" mit einer Modernisierungspunktzahl von 5 Punkten gemäß Tabelle 2 (Anlage 2 ImmoWertV) angesetzt.

Ausgehend von den 5 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 (2026 – 1950 = 76 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 76 Jahre =) 4 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 25 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1971.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

10% Sicherheitsabschlag aufgrund fehlender Innenbesichtigung:

Da das Objekt zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht zugänglich war und somit sowohl über den Ausbaugrad, die Ausstattung als auch über den Zustand keine verlässlichen Angaben vorliegen, muss ein Sicherheitsabschlag am wertbestimmenden Verfahrenswert angebracht werden.

Die Höhe des Sicherheitsabschlags bemisst sich sowohl am vermuteten Wertverhältnis zwischen Rohbau und Ausbau des Gebäudes, als auch an einem unterstellten Grad möglicher Beeinträchtigungen des Ausbaus und des Rohbaus durch Mängel und Schäden

In Unkenntnis der tatsächlich vorhandenen baulichen Situation wird angenommen, dass

- Abweichungen bei dem Normalherstellungskostenansatz
- Baumängel, Bauschäden und Restfertigstellungsbedarf
- Sowie ein unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand

vorliegen können.

Für die Zwecke der Wertermittlung wird daher ein **Sicherheitsabschlag in Höhe von rd. 10% des markangepassten vorl. Ertragswertes** vorgenommen.

Beschädigte Regenentwässerung (Fallrohr):

Im Rahmen der Besichtigung wurde ein Schaden am Regenfallrohr festgestellt. An der Verbindungsstelle zwischen dem verzinkten Blechfallrohr und dem gusseisernen Standrohr (Muffenbereich) liegt eine Undichtigkeit vor, die dazu führt, dass Niederschlagswasser unkontrolliert austritt und die Fassade beaufschlagt.

Die Kosten für die Instandsetzung werden mit ca. 1.500,- € geschätzt. Die tatsächlichen Kosten können abweichen.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-70.490,81 €
• <u>10% Sicherheitsabschlag aufgrund fehlender Innenbesichtigung:</u> -10,00 % von 689.908,07 € • <u>Beschädigtes Fallrohr:</u> -1.500,- €	
Summe	-70.490,81 €

4.5 Sachwertermittlung

4.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

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

Normalherstellungskosten

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

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

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

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

Baukostenregionalfaktor

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

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

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

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

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

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

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

4.5.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Mehrfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	780,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	798,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	15.000,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	637.440,00 €
Baupreisindex (BPI) 11.02.2026 (2010 = 100)	x	190,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	1.214.960,64 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	1.214.960,64 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		25 Jahre
• prozentual		68,75 %
• Faktor	x	0,3125
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	379.675,20 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		379.675,20 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	18.983,76 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	398.658,96 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	76.800,00 €
vorläufiger Sachwert	=	475.458,96 €
Sachwertfaktor	x	1,08
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	41.079,65 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	554.575,33 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	70.490,81 €
Sachwert	=	484.084,52 €
	rd.	484.000,00 €

4.5.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Aufgrund fehlender Objektunterlagen wurde die Bruttogrundfläche anhand des Online-Katasters Geoportal Rheinland-Pfalz ermittelt.

Herstellungskosten

Der Ansatz der NHK 2010 ist aus ImmoWertV Anlage 4 entnommen.

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

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	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 %	0,0 %	43,0 %	57,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Mehrfamilienhäuser
Gebäudetyp: Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestand- ardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	660,00	0,0	0,00
2	720,00	43,0	309,60

3	825,00	57,0	470,25
4	985,00	0,0	0,00
5	1.190,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 779,85 gewogener Standard = 2,6 (entspricht einfachem bis mittlerem Ausstattungsstandard)			

Die NHK 2010 wurden von Sprengnetter um Kostenkennwerte für die Gebäudestandards 1 und 2 ergänzt.

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 779,85 €/m² BGF
rd. 780,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Gebäude: Mehrfamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00€
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Dachgauben	15.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	15.000,00 €

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Als Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird der am Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt:

Jahr	Quartal	Tag der Veröffentlichung	Wohngebäude
2025	III	09.01.2026	190,6

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten. Gem. Modellbeschreibung zur Ableitung des Sachwertfaktors gem. Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 ist der zugrunde gelegte Regionalfaktor **1,0**

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (379.675,20 €)	18.983,76 €
Summe	18.983,76 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen.

Restnutzungsdauer

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das gem. Anlage 2 der ImmoWertV (2021) beschriebene Modell angewendet.

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

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Gemäß Modellbeschreibung zum Sachwertfaktor aus dem Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 erfolgt die Abschreibung linear [%] = $(GND - RND) / GND \times 100$ bzw. Alterswertminderungsfaktor nach § 38 ImmoWertV [11] mit dem Verhältnis RND zu GND.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- des Landesgrundstücksmarktberichtes Rheinland-Pfalz 2025

bestimmt.

Bei der Herleitung des Sachwertfaktors werden die entsprechenden objektspezifischen Merkmale des Bewertungsobjektes wie folgt berücksichtigt:

-Bodenwerterniveau

-vorläufiger Sachwert

Der anhand der gem. Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 Anwendungsfunktion ermittelte **Sachwertfaktor** wurde unter Berücksichtigung der Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes mit **1,08** ermittelt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Vgl. diesbezüglich die Erläuterung in der Ertragswertermittlung.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: 8,00 % von (513.495,68 €)	41.079,65 €
Summe	41.079,65 €

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	-70.490,81 €
<u>10% Sicherheitsabschlag aufgrund fehlender Innenbesichtigung:</u> -10,00 % von 689.908,07 € <u>Beschädigtes Fallrohr:</u> -1.500,- €	
Summe	-70.490,81 €

4.6 Verkehrswert

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

Der Ertragswert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **675.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte Sachwert beträgt rd. **484.000,00 €**.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse. Im vorliegenden Fall liegt der Ertragswert des Bewertungsobjektes jedoch deutlich über dem Sachwert. Dies ist auf die Ertragskraft des Objekts zurückzuführen, die sich aus der nachhaltig erzielbaren Miete und der Nachfrage nach Wohnraum in dieser Lage ergibt. Der Sachwert, der die Herstellungskosten der baulichen Anlagen abbildet, spiegelt die Marktsituation nur unzureichend wider, da Investoren in diesem Teilmarkt bereit sind, für die Ertragsaussichten einen Preis zu zahlen, der die Substanzkosten übersteigt. Der Ertragswert ist daher das vorrangige marktbestimmende Verfahren, der Verkehrswert wird auf dieser Basis abgeleitet.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in 76726 Germersheim, Bergstraße 19

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Germersheim	4721	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Germersheim		71

wird zum Wertermittlungsstichtag 11.02.2026 mit rd.

675.000 €

in Worten: sechshundertfünfsiebzigtausend Euro

geschätzt.

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

Landau i. d. Pfalz, den 16. Februar 2026

Marco Schrenk

Gem. ISO/IEC 17024 zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung,
ZIS Sprengnetter (S)



Hinweise zum Urheberrecht

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. 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.

WertermittlungsergebnisseFür das **Mehrfamilienhausgrundstück**in **Gernersheim, Bergstraße 19**Flur Flurstücksnummer **71**Wertermittlungstichtag: **11.02.2026**

Bodenwert					
Grundstücksteil	Entwick- lungsstufe	beitrags- rechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	320,00	240,00	76.800,00
Summe:			320,00	240,00	76.800,00

Objektdaten								
Grundstücks- teil	Gebäude- bezeich- nung / Nut- zung	BRI [m³]	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Gesamtfläche	Mehrfamili- enhaus		798,00	469,68	1950	80	25	

Wesentliche Daten					
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszins- satz [%]	Sachwert- faktor	
Gesamtfläche	47.907,36	9.545,73 € (19,93 %)	3,18	1,08	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	163,52 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerk- male:	-146,89 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	1.439,28 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	14,11
Verkehrswert/Reinertrag:	17,62

Ergebnisse	
Ertragswert:	675.000,00 € (139 % vom Sachwert)
Sachwert:	486.000,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	675.000,00 €
Wertermittlungstichtag	11.02.2026

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [5] Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025
- [6] Immobilienpreisatlas Immobilienscout24.de

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 02.01.2026) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 1.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Herleitung der Wohnfläche
- Anlage 3: Herleitung der Bruttogrundfläche
- Anlage 4: Fotodokumentation

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

Seite 1 von 1

Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



Rheinland-Pfalz
VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT RHEINLAND-PFALZ

Hergestellt am 27.10.2025

Flurstück: 71
Gemarkung: Germersheim (5631)

Gemeinde: Germersheim
Landkreis: Germersheim

Pestalozzistraße 4
76829 Landau in der Pfalz



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

Anlage 2: Herleitung der Wohnfläche**Formular zur überschlägigen Wohn- u. Nutzflächenberechnung**

Berechnung in Anlehnung nach

☐ WoFIV / WMR☐ DIN 277**OBJEKTDATEN**

Mehrfamilienhaus

Objektart

Bergstraße 19

Straße/Hausnummer

76726 Gernersheim

PLZ/ORT

-

-

Stockwerk

Wohnungsnummer

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

-

-

469,68

Anzahl Räume Anz. Balkon/Terrasse/Loggia

Gesamtwohnfläche

Bauteil	Nutzflächenfaktor-Typ	Geschossfläche	Umrechnungskoeffizient	Anrechnung	Fläche total (m²)	Zwischensumme
Vorderhaus	1.11 (KG,EG,OG, ausgeb. DG)	444,00	1,90	100%	233,68	
Hinterhaus	1.31 (EG,OG, ausgeb. DG)	354,00	1,50	100%	236,00	

Anmerkung:

Aufgrund fehlender Planunterlagen erfolgt die Ermittlung der Wohn- u. Nutzflächen anhand von Umrechnungskoeffizienten aus der BGF

Anlage 3: Herleitung der Bruttogrundfläche

Seite 1 von 1

**Formular zur Ermittlung der Bruttogrundfläche**Berechnung nach ☒ DIN 277**OBJEKTDATEN**

Mehrfamilienhaus
Objektart

Bergstraße 19
Straße/Hausnummer

76726 Gernersheim
PLZ/ORT

KG + EG + OG + DG - Fläche: 798,00
Stockwerk Wohnungsnummer

Ermittlung der BGF (Bruttogrundfläche)

Gebäudeteil	Geschoss	Länge	Breite	Bereich	Def. DIN 277	Anrechnung	NRF total (m²)	Zwischensumme
Vorderhaus	KG			a		100%	111,00	
	EG			a		100%	111,00	
	OG			a		100%	111,00	
	DG			a		100%	111,00	444,00
Hinterhaus	EG			a		100%	118,00	
	OG			a		100%	118,00	
	DG			a		100%	118,00	354,00
								798,00

Anmerkung:

Die Brutto-Grundfläche (BGF) wurde aufgrund fehlender Planunterlagen überschlägig anhand der aus dem Online-Kataster entnommenen Gebäudekonturen und augenscheinlichen Geschossigkeit ermittelt. Die tatsächliche BGF kann daher abweichen.

Anlage 4: Fotodokumentation

Seite 1 von 2



Frontansicht Straße



Ansicht „Durchgang“



Kunststofffenster 2-fach verglast



Dachgaube mit Holzrahmen-Fenster

Anlage 4: Fotodokumentation

Seite 2 von 2



Treppenaufgang



Innenhof



Beschädigtes Fallrohr



Innenhof