

MS ImmoWert – Immobilienbewertung ° Rappoltswilerstr. 22 ° D-76829 Landau

Amtsgericht  
Ludwigshafen am Rhein  
Wittelsbachstr. 10  
D-67061 Ludwigshafen

**Marco Schrenk**

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

Mobil +49 163-3238544  
Fax +49 322-24195374  
E-Mail: [MS@MS-ImmoWert.de](mailto:MS@MS-ImmoWert.de)  
web: [www.MS-ImmoWert.de](http://www.MS-ImmoWert.de)

Datum: 16.09.2025  
AZ.: 2025-0027

## GUTACHTEN

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

**Einfamilienhaus nebst Nebengebäude und Garage bebaute Grundstück  
in 67063 Ludwigshafen, Vordere Burgstraße 17**



Der **Verkehrswert** wurde zum  
Wertermittlungsstichtag **01.09.2025 (=Qualitätsstichtag)**  
ermittelt mit rd.

Bewertungsobjekt	Flurstück	Verkehrswert
Einfamilienhaus nebst Nebengebäude	160	<b>79.000,00 EUR</b>
Grundstück bebaut mit einer Garage	160/3	<b>10.400,00 EUR</b>

Az. des Gerichts: **3 K 35/25**

### Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 56 Seiten inkl. 4 Anlagen mit insgesamt 9 Seiten.  
Das Gutachten wurde in einer Ausfertigung erstellt.

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	5
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung</b> .....	<b>7</b>
2.1	Lage .....	7
2.1.1	Großräumige Lage (Makrolage) .....	7
2.1.2	Kleinräumige Lage .....	9
2.2	Gestalt und Form .....	10
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	10
2.4	Privatrechtliche Situation .....	11
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	11
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	11
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	11
2.5.3	Bauordnungsrecht .....	12
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	12
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	12
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	12
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b> .....	<b>13</b>
3.1	Einfamilienhaus .....	13
3.1.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	13
3.1.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	13
3.1.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	14
3.1.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	14
3.1.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	15
3.1.5.1	Wohnhaus .....	15
3.1.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	15
3.2	Nebengebäude .....	16
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	16
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	16
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	16
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	16
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	17
3.3	Garage .....	17
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	17
3.3.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	17
3.3.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	17
3.4	Nebengebäude .....	18
3.5	Außenanlagen .....	18
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts</b> .....	<b>19</b>

4.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke .....	19
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	19
4.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....	19
4.2.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren .....	19
4.2.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	20
4.2.2	Zu den herangezogenen Verfahren .....	20
4.2.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung .....	20
4.2.2.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....	21
4.3	Bodenwertermittlung .....	22
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	23
4.4	Sachwertermittlung .....	24
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	24
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	24
4.4.3	Sachwertberechnung .....	27
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	27
4.5	Vergleichswertermittlung.....	36
4.5.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	36
4.5.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe .....	36
4.5.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors .....	38
4.5.4	Vergleichswert.....	38
4.5.5	Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung .....	38
4.6	Wertermittlung für das Teilgrundstück B - Flurstück 160/3 (bebaut mit einer Garage) .....	40
4.6.1	Bodenwertermittlung .....	40
4.6.2	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors .....	40
4.6.3	Vergleichswert.....	41
4.6.4	Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung .....	41
4.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	42
4.7.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	42
4.7.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	42
4.7.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse .....	42
4.7.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse (Teilgrundstück A – Flurstück 160) .....	42
4.8	Verkehrswert.....	44
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>46</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	46
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	46
5.3	Verwendete fachspezifische Software.....	46
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>47</b>

## Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus nebst Nebengebäude und Garage
Objektadresse:	Vordere Burgstraße 17 67063 Ludwigshafen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Ludwigshafen, Blatt 2717
Katasterangaben:	Gemarkung Ludwigshafen, Flurstück 160/3, Fläche 12 m <sup>2</sup> ; Gemarkung Ludwigshafen, Flurstück 160, Fläche 120 m <sup>2</sup>

### 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss vom 02.07.2025 des Amtsgericht Ludwigshafen am Rhein, soll zur Vorbereitung des Versteigerungstermins der Verkehrswert der Beschlagnahmeobjekte geschätzt werden.
Wertermittlungsstichtag:	01.09.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	01.09.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 01.09.2025 wurden die Prozessparteien durch Einwurfeinschreiben vom 15.08.2025 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Das Bewertungsobjekt konnte bis auf den Dachraum des Nebengebäudes vollständig von innen und außen besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige Herr Marco Schrenk sowie --- einer Prozesspartei
Eigentümer:	Privatperson im Alleineigentum
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"><li>• Grundbuchauszug vom 09.04.2025</li></ul> Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none"><li>• Liegenschaftskarte 1:1.000 vom 14.07.2025</li><li>• Bauakte mit Stand 30.07.2025</li><li>• Altlastenauskunft vom 17.07.2025</li><li>• Baulastenauskunft vom 04.04.2025</li><li>• Auszug aus der Bodenrichtwertkarte vom 14.07.2025</li><li>• Auskunft zum Denkmalschutz vom 14.07.2025</li><li>• Erschließungskostenbescheinigung vom 16.07.2025</li><li>• Auskunft zum Planungsrecht vom 19.08.2025</li><li>• Flächennutzungsplan vom 05.10.1999</li></ul>

### 1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Das Bewertungsobjekt befindet sich in innerörtlicher Lage innerhalb einer überwiegend geschlossenen Wohnbebauung. Es grenzt unmittelbar an eine gepflasterte Anliegerstraße. Die Nachbarschaft ist durch ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser geprägt; die Erschließung mit Wasser, Abwasser, Strom sowie Telefon/Internet ist vorhanden. Der Hof ist ausschließlich über das straßenseitige Hoftor befahrbar und insgesamt klein dimensioniert; Gartenflächen sind nicht vorhanden. Am vorderen Grundstücksrand befindet sich ein Carport in einfacher Holzbauweise mit Trapezblechdach und seitlicher Trapezblechwand zur Grundstücksgrenze. Angeschlossen ist ein elektrisch betriebenes Sektionaltor sowie ein zweiflügeliges Hoftor. Die Hofflächen sind mit Wildwuchs bewachsen und teilweise unbefestigt, insbesondere im Bereich des Carports.

Das Bewertungsobjekt setzt sich aus zwei Flurstücken (Flurstücke 160 und 160/3) zusammen. Das Flurstück 160 ist mit einem Einfamilienhaus sowie einem Nebengebäude bebaut, das Flurstück 160 mit einer Garage. Das Einfamilienhaus und das Nebengebäude wurden schätzungsweise um das Jahr 1925 errichtet, eine exakte Baujahresangabe ist mangels entsprechender Unterlagen nicht möglich. Die Bauakte enthält erst ab 1950 Aufzeichnungen, beginnend mit einer Baugenehmigung für die Garage auf Flurstück 160/3.

Das Wohnhaus ist mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet. Nach Angaben der beim Ortstermin anwesenden Begleitperson handelt es sich um ein Mietkaufmodell. Nach Aussagen der Begleitperson wurden entsprechende Zahlungen jedoch nicht geleistet, es müsse von einer bevorstehenden Demontage ausgegangen werden. Die PV-Anlage wurde daher aufgrund der unklaren rechtlichen Situation nicht in die Wertermittlung einbezogen.

Das Einfamilienhaus und das Nebengebäude verfügen über eine geringe Grundfläche. Vergleichbare Gebäude in der Häuserreihe Vordere Burgstraße 17–21 wurden baulich erweitert. Ob auch für das Bewertungsobjekt eine Erweiterung durch Anbau möglich ist, ist mit dem zuständigen Bauamt zu klären. Das Dachgeschoss des Wohnhauses wurde zwar rudimentär ausgebaut, weist jedoch eine sehr niedrige Deckenhöhe auf und ist daher nicht als Wohnfläche anzurechnen. Im Rahmen dieser Bewertung wurde das Dachgeschoss folglich als nicht ausgebaut berücksichtigt.

Der bauliche Zustand des Wohnhauses ist insgesamt als stark sanierungsbedürftig einzustufen. Eine Heizungsanlage ist nicht vorhanden, die Oberflächen von Boden, Wänden und Decken befinden sich in schlechtem Zustand. Der Keller weist erhebliche Feuchtigkeitsschäden auf (vgl. Fotodokumentation in **Anlage 4**).

Auch das Nebengebäude weist eine sehr geringe Deckenhöhe und unzureichende Belichtung auf. Es ist daher nicht als Wohnfläche anzurechnen; aus den Bauakten geht hervor, dass dieses ursprünglich als Hauswirtschaftsraum vorgesehen war.

Die Garage auf Flurstück 160/3 wurde nachträglich baulich verändert. Das ursprüngliche Garagentor wurde von innen mit einer Leichtbauwand verschlossen, die Einfahrt durch das Garagentor ist somit nicht mehr möglich. Der Zugang erfolgt lediglich über eine Türöffnung über den Hof bzw. den Carportbereich.

#### **Maßgaben des Auftraggebers:**

Im Gutachten soll darüber berichtet werden:

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

Dem Gutachten sind beizufügen:

- a) Einige Fotos der Gebäude oder Örtlichkeiten  
siehe Anlage 4 „Fotodokumentation“

- b) Einfach Lage- und Gebäudepläne  
siehe Anlage 1 „Liegenschaftskarte“ und Anlage 3 „Grundriss, Schnitte u. Ansichten“
- c) Wohnungsgrundrisse  
siehe Anlage 3 „Grundriss, Schnitte u. Ansichten“

Außerdem wird um Feststellung gebeten:

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

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage (Makrolage)

##### Wohnimmobilien Makrolage

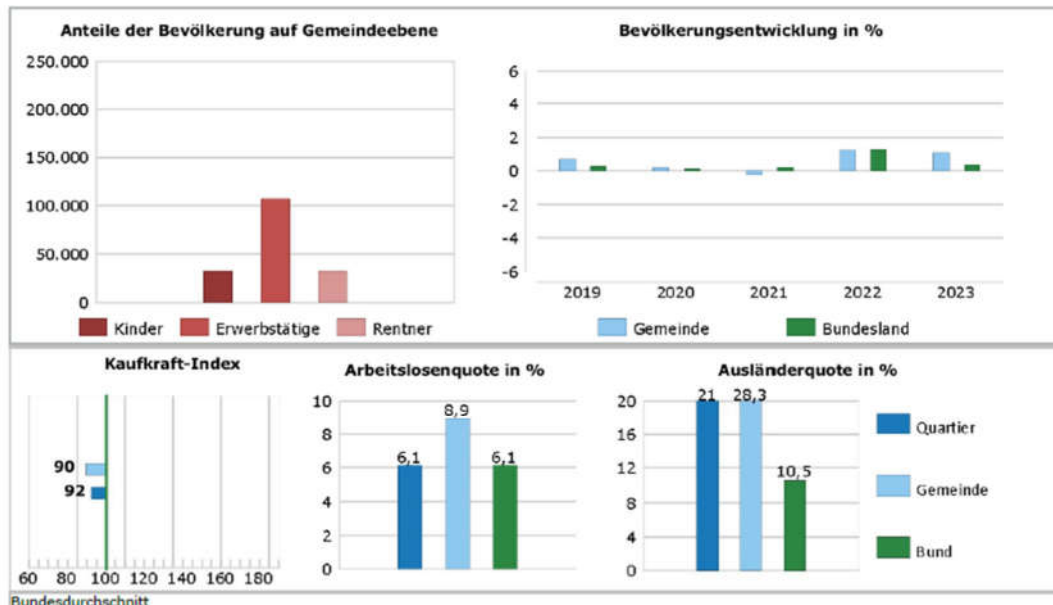
67063 Ludwigshafen am Rhein, Vordere Burgstr. 17

##### GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland	Rheinland-Pfalz
Kreis	Ludwigshafen am Rhein, kreisfreie Stadt
Gemeindetyp	Agglomerationsräume - Kernstädte unter 500.000 Einwohner
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Mainz (54,5 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Ludwigshafen am Rhein, Stadt (1,8 km)

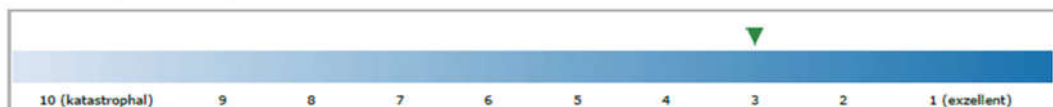
##### BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	172.145	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	23.520
Haushalte (Gemeinde)	88.514	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	24.286



##### MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 3 - (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: 2024  
 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 03653553 vom 03.09.2025 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® 2025

Ludwigshafen am Rhein (PLZ: 67063) ist Teil der kreisfreien Stadt Ludwigshafen am Rhein im Bundesland Rheinland-Pfalz. Ludwigshafen am Rhein zählt 177.222 Einwohner (31.12.2024), verteilt auf 87.393 Haushalte (2024), womit die mittlere Haushaltsgröße rund 2,03 Personen beträgt. Ludwigshafen am Rhein ist dicht besiedelt und liegt gemäß Definition des BBSR innerhalb des Verdichtungsraumes Rhein-Neckar. Das BBSR teilt Ludwigshafen am Rhein räumlich der Wohnungsmarktregion Ludwigshafen am Rhein zu, wobei diese, basierend auf demographischen und sozio-ökonomischen Rahmenbedingungen der Nachfrage, als wachsende Region identifiziert wird.

Der durchschnittliche jährliche Wanderungssaldo zwischen 2018 und 2023 beläuft sich auf Ebene der kreisfreien Stadt Ludwigshafen am Rhein auf 1.353 Personen. Damit weist Ludwigshafen am Rhein im Vergleich zur nationalen Entwicklung einen durchschnittlichen Wanderungssaldo auf. Im Jahr 2023 fallen insbesondere die Altersklassen 18-24 und 25-29 mit den höchsten Wanderungssaldi von 772 bzw. 534 Personen und die Altersklassen 65+ und 50-64 mit den tiefsten Wanderungssaldi von -124 bzw. -13 auf.

Gemäß Fahrländer Partner (FPRE) zählen 30,3% der ansässigen Haushalte im Jahr 2024 zu den oberen Schichten (Deutschland: 34,2%), 33,5% der Haushalte zu den mittleren (Deutschland: 36%) und 36,2% zu den unteren Schichten (Deutschland: 29,8%). Der größte Anteil mit rund 22,3% (Deutschland: 22,6%) kann der Lebensphase «Älterer Single» (55+ J.) zugewiesen werden, gefolgt von «Familie mit Kindern» (altersunabhängig) mit 22% (Deutschland: 21,4%) und «Älteres Paar» (55+ J.) mit 14,3% (Deutschland: 16,8%).

Bei den Landtagswahlen 2021 wählten in Ludwigshafen am Rhein rund 37,9% der WählerInnen (gültige Zweitstimmen) SPD (Bundesland Rheinland-Pfalz: 35,7%), 21,5% CDU/CSU (Bundesland Rheinland-Pfalz: 27,7%) und 12,5% AfD (Bundesland Rheinland-Pfalz: 8,3%). Bei den Bundestagswahlen 2025 wählten in Ludwigshafen am Rhein rund 24,3% der WählerInnen (gültige Zweitstimmen) AfD (Deutschland: 20,8%), 24,1% CDU/CSU (Deutschland: 28,5%) und 8,7% DIE GRÜNEN (Deutschland: 11,6%). Bei den Europawahlen 2024 erzielten CDU/CSU mit 24,1% (Deutschland: 30%), «Sonstige» mit 21,7% (Deutschland: 20,3%) und AfD mit 20% (Deutschland: 15,9%) die meisten Stimmen.

Ludwigshafen am Rhein weist per Ende 2023 einen Wohnungsbestand von 87.532 Einheiten auf. Dabei handelt es sich um 16.886 Einfamilienhäuser und 70.646 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die EFH-Quote liegt damit bei rund 19,3% und ist somit im bundesweiten Vergleich (30%) stark unterdurchschnittlich. Mit 27,6% handelt es sich bei der Mehrheit um Wohnungen mit 3 Räumen. Auch Wohnungen mit 4 Räumen (25,8%) und 2 Räumen (13,9%) machen einen hohen Anteil am Wohnungsbestand aus. Die mittlere Bautätigkeit zwischen 2018 und 2023 fiel, gemessen am Wohnungsbestand, mit 0,43% tiefer aus als in Deutschland (0,61%). Dies entspricht insgesamt einer Fertigstellung von rund 2.218 Wohneinheiten.

Prospektiv rechnet das BBSR im Rahmen seiner regionalen Prognosen auf Ebene kreisfreie Stadt mit einer Veränderung der Bevölkerung von 2022 bis 2040 um 3,6% oder 6.300 Personen (Deutschland: 0,2%). Auf Ebene Haushalt wird von 2022 bis 2040 mit einer Veränderung von 3,7% bzw. einer Zunahme von 3.057 Haushalten gerechnet (Deutschland: 1,47%).

## 2.1.2 Kleinräumige Lage

### Wohnimmobilien Mikrolage

67063 Ludwigshafen am Rhein, Vordere Burgstr. 17

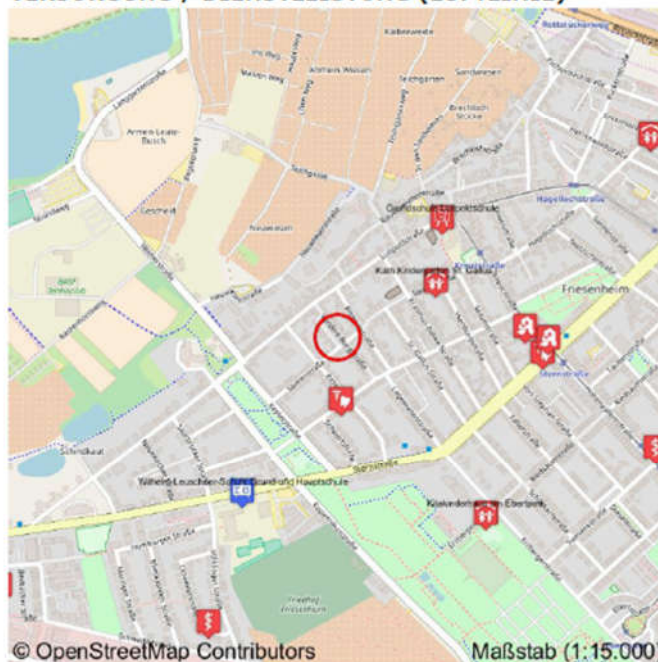
#### MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Gute Wohngebiete in mittelgroßen Städten; Einfache Häuser im Grünen
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in nicht homogen bebautem Straßenabschnitt

#### INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Ludwigshafen-Stadt (2,3 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Oggersheim (2 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Hbf Mannheim Ausgang West (4,8 km)
nächster Flughafen (km)	Frankfurt Airport (62,8 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Lagewiesenstraße (0,3 km)

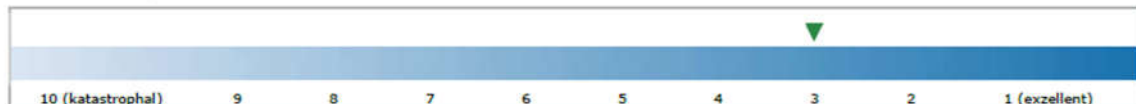
#### VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Allgemein Arzt	(0,7 km)
Zahnarzt	(0,1 km)
Krankenhaus	(1,3 km)
Apotheke	(0,4 km)
LEH Discounter	(0,6 km)
EKZ	(2,8 km)
Kindergarten	(0,3 km)
Grundschule	(0,4 km)
Realschule	(1,0 km)
Hauptschule	(0,4 km)
Gesamtschule	(3,2 km)
Gymnasium	(1,2 km)
Hochschule	(4,0 km)
DB Bahnhof	(2,0 km)
DB Bahnhof ICE	(4,8 km)

#### MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 3 - (GUT)

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.



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03653553 vom 03.09.2025 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® 2025

Bei der Adresse Vordere Burgstr. 17 in der Stadt Ludwigshafen am Rhein, im Postleitzahlgebiet 67063, handelt es sich gemäß Mikro-Lagerating von FPRE um eine durchschnittliche bis gute Lage für Wohnnutzungen (3,5 von 5,0), eine durchschnittliche bis gute Lage für Büro-Immobilien (3,5 von 5,0) sowie eine durchschnittliche bis gute Lage für Einzelhandelsliegenschaften (3,5 von 5,0).

Die Lage hat gemäß dem datengestützten Rating eine gute Besonnung (3,5 von 5,0). Außerdem liegt dem Mikro-Lagerating von FPRE zufolge eine eingeschränkte Fernsicht vor (2,8 von 5,0). Es handelt sich um eine ebene Lage, die Hangneigung liegt zwischen 0,0 und 1,0 Grad.

Das Image für Wohnnutzungen ist mittelmäßig, es handelt sich um eine durchschnittliche Lage. Das Image für Büronutzungen ist mittelmäßig, es handelt sich um eine durchschnittlichen Bürolage. Das Image für Einzelhandelsnutzungen ist mittelmäßig, es handelt sich um eine von Passanten durchschnittlich frequentierte Lage. Die unmittelbare Umgebung ist von Altbauten geprägt, die Mehrheit der Gebäude in der Nachbarschaft wurde in der Zeit zwischen 1949 und 1978 errichtet. Das unmittelbar umliegende Gebiet ist eher dicht besiedelt, die Einwohnerdichte beträgt zwischen 100 und 150 Personen pro Hektar.

Insgesamt ist die Dienstleistungsqualität als durchschnittlich bis gut zu beurteilen (3,7 von 5,0). Es befinden sich Schulen in Fußdistanz.

Das Rating beurteilt den Standort in Bezug auf die Nähe zu Freizeiteinrichtungen und Naherholungsgebieten als sehr gut (4,7 von 5,0). Die nächste Sport- und Freizeitanlage liegt rund 200 m entfernt. Die nächste städtische Grünfläche ist etwa 200 m entfernt. Die Distanz zum nächsten Gewässer, ein See, beträgt rund 750 m.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist gut (Rating: 4,0 von 5,0). Es befinden sich mehrere Haltestellen in in fußläufiger Entfernung. Die Entfernung zur nächsten Straßenbahn-Haltestelle beträgt ungefähr 375 m, diejenige zur nächsten Bus-Haltestelle rund 275 m. Die Entfernung zum nächsten Bahnhof beträgt ca. 2 km.

Die Lage bietet eine gute Anbindung an das Straßenverkehrsnetz (Rating: 3,8 von 5,0). Die Distanz bis zur nächsten Autobahnauffahrt beläuft sich auf ca. 2,4 km.

Der Standort ist ruhig (Rating: 4,2 von 5,0).

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:  
ca. 13 m;

Tiefe:  
ca. 10,0 m;

Grundstücksgröße:  
insgesamt 132,00 m<sup>2</sup>;

Bemerkungen:  
fast quadratische Grundstücksform

Topografie:

eben

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

ausgebaute Wohnstraße;  
Straße mit geringem Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Natursteinpflaster;  
Gehwege nicht vorhanden;  
Parkstreifen vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

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

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch Mauer
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 17.07.2025 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 auftragsgemäß nicht angestellt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 09.04.2025 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Ludwigshafen, Blatt 2717, keine Eintragungen.
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.
Herschvermerke:	keine
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach derzeitiger Aktenlage nicht vorhanden.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 16.07.2025 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Denkmalschutz:	Nach schriftlicher Auskunft der Denkmalschutzbehörde vom 14.07.2025 besteht für das Bewertungsobjekt kein Denkmalschutz.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

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

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht geprüft.

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

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragsituation

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. Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Ludwigshafen vom 16.07.2025 werden Um- und Ausbaumaßnahmen über "wiederkehrende Ausbaubeiträge" finanziert.

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

## 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus nebst Nebengebäude und Garage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Objekt ist eigengenutzt, mietrechtliche Bindungen bestehen nach Auskunft der anwesenden Begleitperson nicht.

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Einfamilienhaus

##### 3.1.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Einfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt;  
eingeschossig;  
unterkellert;  
tlw. ausgebautes Dachgeschoss;  
freistehend

Baujahr: 1925 (geschätzt)

##### **Anmerkung:**

Eine genaue Angabe des ursprünglichen Baujahres lässt sich aus der vorliegenden Bauakte nicht entnehmen. In den im Bauamt hinterlegten Unterlagen sind keine Fertigstellungs- oder Genehmigungsdokumente vorhanden.

Anhand der bautechnischen Merkmale des Gebäudes – massives Mauerwerk, verputzte Fassade mit abgeplatzttem Sockel, steiles Satteldach, Klappläden und fehlende Wärmedämmung – ist das Haus dem frühen 20. Jahrhundert zuzuordnen. Solche Gebäude wurden typischerweise zwischen ca. 1900 und 1925 errichtet. Auch die in Augenschein genommenen Bauschäden (Risse im Putz, Feuchtigkeitsschäden im Keller) entsprechen den üblichen Mängeln dieser Bauperiode.

Mangels belegbarer Dokumente wurde für die Wertermittlung ein angenommenes Baujahr von 1925 zugrunde gelegt. Dieses Baujahr ist eine Schätzung.

Modernisierung: nicht modernisiert.

Flächen und Rauminhalte Die Wohnfläche beträgt rd. 36,72 m<sup>2</sup>;  
die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 150 m<sup>2</sup>

##### **Anmerkung:**

Das Dachgeschoss ist rudimentär ausgebaut und hat eine sehr niedrige Deckenhöhe, dadurch ist ein entsprechender Wohnwert stark beeinträchtigt, weshalb kein Wohnflächenansatz zum Tragen kommt.

Energieeffizienz: Energieausweis liegt nicht vor

Barrierefreiheit: Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.

Erweiterungsmöglichkeiten: Das Dachgeschoss ist ausbaufähig.

Außenansicht: insgesamt verputzt und gestrichen

##### 3.1.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:  
zwei Räume

Erdgeschoss:  
zwei Zimmer

Flur / Treppenaufgang / Eingangsbereich  
Badezimmer

Dachgeschoss:  
unterteilt in zwei Räume

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Keller:	Ziegelmauerwerk
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton; Dämmung der obersten Geschossdecke nicht vorhanden
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> Beton mit Kunststoffbelag  <u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Metall, mit Lichtausschnitt, Hauseingang vernachlässigt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach  <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach  <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton);  Dachflächen ungedämmt

### 3.1.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung; Zählerschrank, Kippsicherungen
Heizung:	keine
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	für Bad/WC Durchlauferhitzer (Elektro)

### 3.1.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.1.5.1 Wohnhaus

Bodenbeläge:	einfacher Kunststoffbelag (PVC)
Wandbekleidungen:	einfache Tapeten
Deckenbekleidungen:	tlw. Holzvertäfelungen
Fenster:	Einfache Fenster aus Kunststoff mit Doppelverglasung; einfache Beschläge; Klappläden aus Holz
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Metalltür mit Lichtausschnitt  <u>Zimmertüren:</u> einfache Türen; tlw. fehlend
sanitäre Installation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation;  <u>Bad:</u> 1 eingebaute Dusche, 1 Stand-WC mit Spülkasten, 1 Waschbecken; überalterte Ausstattung und Qualität, farbige Sanitärobjekte
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	Der bauliche Zustand ist überwiegend als mangelhaft bis renovierungsbedürftig einzuschätzen. Im Keller sind Feuchtigkeitsschäden erkennbar. Fassadenputz und Fenster sind stark verwittert und müssen instandgesetzt werden. Innen sind viele Oberflächen veraltet oder beschädigt, Leitungen und Anschlüsse wirken unsachgemäß. Insgesamt besteht ein hoher Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf.
Grundrissgestaltung:	für das Baujahr zeittypisch, bedingt erweiterungsfähig

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

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Eingangsüberdachung, Terrasse
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	ausreichend
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist schlecht. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

## 3.2 Nebengebäude

### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Nebengebäude; eingeschossig; nicht unterkellert; nicht ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	1925 (geschätzt; wie Haupthaus)
Modernisierung:	Keine
Flächen und Rauminhalte	die Nutzfläche beträgt rd. 12,88 m <sup>2</sup> ; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 25,76 m <sup>2</sup>
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen

### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:  
ein Raum

Dachgeschoss:  
war zum Zeitpunkt des Ortstermins nicht begehbar, Planunterlagen zum Gebäude liegen nicht vor

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach
	<u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach
	<u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton)
Fenster:	Holzfenster einfachverglast

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	nicht vorhanden
Abwasserinstallationen:	nicht vorhanden
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung
Heizung:	keine

Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	Keine

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

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	schlecht
Bauschäden und Baumängel:	Feuchtigkeitsschäden am Mauerwerk
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Raumhöhen, mangelnde Wärmedämmung
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist mangelhaft. Es besteht ein Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

## 3.3 Garage

### 3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Garage; eingeschossig; nicht unterkellert; Flachdach; zweiseitig angebaut
Baujahr:	1950 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	Keine
Flächen und Rauminhalte	die Nutzfläche beträgt rd. 11,25 m <sup>2</sup> ; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 11,25 m <sup>2</sup>

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

Konstruktionsart:	Massivbau
-------------------	-----------

### 3.3.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	Keine
Abwasserinstallationen:	Keine
Elektroinstallation:	Keine
Heizung:	keine
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen
Tor:	altes handbetriebenes Tor, stark verwittert / verrostet

### **3.4 Nebengebäude**

Carport (elektr. Sektionaltor, Dach aus Wellblechplatten)

### **3.5 Außenanlagen**

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, Einfriedung (Mauer)

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 67063 Ludwigshafen, Vordere Burgstraße 17 zum Wertermittlungsstichtag 01.09.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt		
Ludwigshafen	2717		
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Ludwigshafen		160/3	12 m <sup>2</sup>
Ludwigshafen		160	120 m <sup>2</sup>

Fläche insgesamt: 132 m<sup>2</sup>

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
A - Flurstück 160	Einfamilienhaus	120 m <sup>2</sup>
B - Flurstück 160/3	Garage	12 m <sup>2</sup>
Summe der Teilgrundstücksflächen:		132 m <sup>2</sup>

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

#### 4.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

##### 4.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren**,
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls**, insbesondere der **Eignung** der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

#### 4.2.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heran-zuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen** erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen

#### 4.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren

##### 4.2.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichspreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichspreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können (§ 9 Abs. 1 ImmoWertV 21). Das setzt voraus, dass sie nach

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert

und

- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt –, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter und auch hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung er-

folgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

#### 4.2.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

##### 4.2.2.2.1 Anwendbare Verfahren mit Begründung

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

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

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

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

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

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

### 4.3 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **335,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,60
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Grundstückstiefe (t)	=	30 m

#### Beschreibung des Teilgrundstücks A

Wertermittlungsstichtag	=	01.09.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,52
Grundstücksfläche (f)	=	120 m <sup>2</sup>
Grundstückstiefe (t)	=	10 m

#### Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 01.09.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>335,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	01.09.2025	× 1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	335,00 €/m <sup>2</sup>		
GFZ	0,60	0,52	× 0,950	E2
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	120	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Tiefe (m)	30	10	× 1,000	E3
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>	=	<b>318,25 €/m<sup>2</sup></b>		

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	<b>318,25 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche	×	120 m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	=	38.190,00 € <b>rd. <u>38.200,00 €</u></b>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 01.09.2025 insgesamt **38.200,00 €**.

### 4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

#### E1

Der zum 01.01.2024 veröffentlichte Bodenrichtwert ist zur Herstellung der Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag (01.09.2025) mittels der im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 veröffentlichten Bodenpreisindexreihe fortzuschreiben. Laut Fortschreibung der Bodenpreisindexreihe zum Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 (Stand Mai 2025) stagniert der Indexwert vom Stichtag 01.01.2024 zum 01.01.2025, dementsprechend erfolgt keine weitere Anpassung auf den Wertermittlungsstichtag 01.09.2025.

#### E2

Gemäß Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 werden keine eigenen GFZ-Umrechnungskoeffizienten abgeleitet, es wird daher die Anwendung der von Sprengnetter-Marktforschung abgeleiteten GFZ-Umrechnungskoeffizienten empfohlen. Die Umrechnung von der GFZ des BRW-Grundstücks auf die GFZ des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der in [1], Kapitel 3.10.1 mitgeteilten Umrechnungskoeffizienten, dies jedoch erst nach vorheriger Rücksprache mit dem örtlichen Gutachterausschuss.

Nach Rücksprache mit dem örtlichen Gutachterausschuss Ludwigshafen handelt es sich um eine GFZ nicht um eine WGFZ wie in der Bodenrichtwertauskunft angegeben, ein Auf- bzw. Abschlag unter Verwendung der WGFZ-Umrechnungskoeffizienten wäre nicht sachgerecht.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Informationen wird sachverständig ein Abschlag von 5% vorgenommen, für die geringe GFZ des Bewertungsobjektes.

#### E3

Der Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 weist Grundstückstiefen-Umrechnungskoeffizienten aus, gleichzeitig wird jedoch empfohlen bei einer Tiefe geringer als 40 m keine Tiefenanpassung durchzuführen, was bei dem vorliegenden Bewertungsobjekt zutrifft. Es erfolgt daher keine Anpassung an die Grundstückstiefe.

## 4.4 Sachwertermittlung

### 4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

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

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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

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

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

### 4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

#### Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

#### Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

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

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

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

### **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 21 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 21)**

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

### **Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)**

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

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

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

### **Außenanlagen**

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

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

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 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Nebengebäude
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	1.820,00 €/m² WF	669,00 €/m² BGF
<b>Berechnungsbasis</b>			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x		25,76 m²
• Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)	x	36,72 m²	
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	0,00 €	0,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	66.830,40 €	17.233,44 €
<b>Baupreisindex (BPI) 01.09.2025 (2010 = 100)</b>	x	188,6/100	188,6/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	126.042,13 €	32.502,27 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	126.042,13 €	32.502,27 €
<b>Alterswertminderung</b>			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		24 Jahre	24 Jahre
• prozentual		70,00 %	70,00 %
• Faktor	x	0,3	0,3
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	37.812,64 €	9.750,68 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>47.563,32 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>2.378,17 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>49.941,49 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>38.200,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>88.141,49 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	x	<b>1,37</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>3.622,62 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>124.376,46 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>47.500,00 €</b>
<b>Sachwert</b>	=	<b>76.876,46 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>76.900,00 €</b>

#### 4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

##### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Wohnflächen – WF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. Sprengnetter Lehrbuch u. Kommentar [2], Teil 1, Kapitel 15), z. B. durch Nichtanrechnung der Terrassenflächen (werden im Sachwertverfahren bei den "Außenanlagen" angesetzt).

##### Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer,

wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten mit dem Basisjahr 2010 – NHK 2010). Diese sind mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Der Ansatz der NHK 2010 ist aus Anlage 4 ImmoWertV entnommen.

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

#### Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %	0,5	0,5			
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,5	0,5		
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %	1,0				
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	39,5 %	41,0 %	19,5 %	0,0 %	0,0 %

#### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 1	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 1	einfaches Bad mit Stand-WC, ; Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennkessel

Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

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

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

### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> WF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> WF]
1	2.070,00	39,5	817,65
2	2.300,00	41,0	943,00
3	2.640,00	19,5	514,80
4	3.190,00	0,0	0,00
5	3.990,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 2.275,45 gewogener Standard = 1,9 (entspricht sehr einfachem bis einfachem Ausstattungsstandard)			

Die NHK 2010 werden gem. Anlage 4 ImmoWertV mit der Dimension „€/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche (BGF)“ veröffentlicht. Die BGF ist jedoch vor allem bei der sachgerechten Anrechnung von Dachgeschossflächen als Bezugsgröße für die NHK problematisch. Viele dieser BGF-spezifischen Probleme sind durch die alternative Anwendung der Wohnfläche als Bezugsgröße gelöst. Darüber hinaus besitzt die Wohnfläche eine größere Marktnähe, da der Markt in Wohnfläche denkt und handelt. Sprengnetter hat daher die NHK 2010 von der Bezugsgröße BGF auf die Bezugsgröße Wohnfläche umgerechnet. Da für die Umrechnung die ursprünglich zu den NHK gehörenden Nutzflächenfaktoren (Verhältnisse BGF/Wohnfläche) verwendet wurden, handelt sich hierbei grundsätzlich immer noch um die „NHK 2010 nach Sachwertrichtlinie“. D. h. unter Verwendung des Maßstabs BGF abgeleitete Sachwertfaktoren können unmittelbar bei der Bewertung auf Grundlage der Wohnfläche modellkonform angesetzt werden (vgl. Sauerborn in [5], Seite 87).

Gemäß Modellbeschreibung zur Ableitung der Sachwertfaktoren gem. Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025, wurde ebenfalls der Ansatz der Wohnfläche angewendet.

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

### Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		2.275,45 €/m <sup>2</sup> WF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter		
• Objektgröße	×	1,000
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• Abschlag wg. fehlender Bodenplatte u. niedrige Deckenhöhe	×	0,800
<b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude</b>	=	1.820,36 €/m <sup>2</sup> WF
	rd.	1.820,00 €/m <sup>2</sup> WF

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

### Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %				1,0	
Fenster und Außentüren	11,0 %	1,0				
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %	1,0				
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %	1,0				
insgesamt	100,0 %	49,0 %	22,0 %	14,0 %	15,0 %	0,0 %

### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 1	Einfachverglasung; einfache Holztüren
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 1	einfaches Bad mit Stand-WC, ; Installation auf Putz, Ölfarbenastrich, einfache PVC-Bodenbeläge
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 1	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FISchalter), Leitungen teilweise auf Putz

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

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

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	585,00	49,0	286,65
2	650,00	22,0	143,00
3	745,00	14,0	104,30
4	900,00	15,0	135,00
5	1.125,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 668,95 gewogener Standard = 2,2 (entspricht einfachem bis mittlerem Ausstattungsstandard)			

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

**Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren**

gewogene, standardbezogene NHK 2010		668,95 €/m <sup>2</sup> BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter		
• Objektgröße	×	1,000
<b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude</b>	=	668,95 €/m <sup>2</sup> BGF
	rd.	669,00 €/m <sup>2</sup> BGF

**Baupreisindex**

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag (WST) veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt (Destatis) zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex (BPI) nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Dies geschieht über folgende Formel:

$$BPI \text{ (für den WST bezogen auf das Basisjahr 2010 = 100)} = BPI \text{ (für den WST bezogen auf das von Destatis veröffentlichte Basisjahr)} / BPI \text{ (für das Jahr 2010 bezogen auf das von Destatis veröffentlichte Basisjahr)} \times BPI \text{ (für das Jahr 2010 bezogen auf das Basisjahr 2010 = 100)}$$

Jahr	Quartal	Tag der Veröffentlichung	Wohngebäude
2025	II **)	10.07.2025	188,6

**Baukostenregionalfaktor**

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Gem. Modellbeschreibung zur Ableitung des Sachwertfaktors gem. Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 ist der zugrunde gelegte Regionalfaktor **1,0**

**Baunebenkosten**

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

## Außenanlagen

Gemäß Landesgrundstücksmarktbericht 2025 wurden bei der Ableitung der Sachwertfaktoren gem. Modellbeschreibung die pauschalierten Ansätze gem. Sprengnetter Marktdaten u. Praxishilfen Kapitel 3.01.5 verwendet, weshalb diese bei der gegenständlichen Bewertung ebenfalls verwendet werden.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (47.563,32 €)	2.378,17 €
Summe	2.378,17 €

## Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

## Restnutzungsdauer

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

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

## Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus (für unterstellte Folgenutzung als Einfamilienhaus)

Für das ca. 1925 (BJ geschätzt) errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	1,0	0,0	B01
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0	B04
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	0,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	2,0	B07
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0	

Summe		1,0	4,0	
-------	--	-----	-----	--

**B01**

Das Dach entspricht nicht mehr dem ursprünglichen Baujahr, es wird daher sachverständig ein Teilpunkt vergeben.

**B04**

Das Bewertungsobjekt verfügt aktuell über keine Heizung. Um eine Bewohnbarkeit herzustellen wird daher der Einbau eines Heizsystems (Etagenheizung / Wärmepumpe) unterstellt.

**B07**

Decken und Wände befinden sich in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand, es wird daher die Renovierung der Wände und den Einbau eines neuen Fußbodens (z.B. Laminat) unterstellt um eine Bewohnbarkeit herzustellen.

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 (2025 – 1925 = 100 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 100 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 24 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1969.

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

Das (geschätzt) ca. 1925 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

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

### Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

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 (2025 – 1925 = 100 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 100 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 24 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1969.

### Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Die Alterswertminderung erfolgt gemäß Modellbeschreibung zum Sachwertfaktor linear, aus Gründen der Modellkonformität erfolgt die Alterswertminderung in der vorliegenden Bewertung ebenfalls linear.

### Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- des Landesgrundstücksmarktberichtes Rheinland-Pfalz 2025 bestimmt.

Das Bewertungsobjekt liegt im Marktsegment **5**. Bei der Herleitung des Sachwertfaktors werden die entsprechenden objektspezifischen Merkmale des Bewertungsobjektes wie folgt berücksichtigt:

-Bodenwertniveau

-vorläufiger Sachwert

-Marktsegment

Der anhand der gem. Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 Anwendungsfunktion ermittelte **Sachwertfaktor** wurde unter Berücksichtigung der Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes mit **1,52** ermittelt, das Streuungsintervall liegt im Bereich + / – 0,15.

Der objektspezifische Sachwertfaktor wird sachverständig mit **1,37** angesetzt, dieser liegt im unteren Bereich des vom Gutachterausschuss veröffentlichten Streuungsintervalls, da das Bewertungsobjekt in mehreren wertrelevanten Merkmalen unterhalb des Mittelwerts bzw. der Referenzdaten des Gutachterausschusses liegt:

- Der Gebäudestandard liegt mit Stufe 1,9 im einfachen Bereich. (Spanne: 2,1 – 4,6; Median: 3,0)
- Die Restnutzungsdauer beträgt lediglich 24 Jahre. (Spanne: 23 – 79 Jahren; Median: 46 J)
- Der vorläufige Sachwert beläuft sich auf 88.141 € und liegt damit unter dem unteren Bereich des gesamten Vergleichskollektivs (Spanne: 135.261 – 1.463.868 €, Median: 501.742 €)

Aufgrund dieser Merkmalsstruktur ist davon auszugehen, dass der Markt für ein solches Objekt eine geringere Preisbereitschaft im Verhältnis zum ermittelten Sachwert aufweist. Der Sachwertfaktor im unteren Bereich des Streuungsintervalls bildet diesen Umstand ab.

### Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Um die allgemeinen Wertverhältnisse bis zum Wertermittlungsstichtag darzustellen wird unter Bezugnahme auf die Preisindizes für Wohnimmobilien nach siedlungsstrukturellen Kreistypen vom statistischen Bundesamt; Stand Juli 2025 ein marktüblicher Auf- bzw. Abschlag vorgenommen.

Der Preisindex für Ein- u. Zweifamilienhäuser (Kreisfreie Großstädte) des Statistischen Bundesamtes Destatis ist von einem Indexwert 1.Vj 2024 = 128,6 Pkt. auf einen Indexwert im 1. Vj 2025 = 133,0 Pkt. gestiegen, dies

entspricht einem Zuwachs von 3,4%.

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

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: 3,00 % von (120.753,84 €)	3.622,62 €
Summe	3.622,62 €

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-22.500,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keller (Trockenlegung, Abdichtung innen/außen, Sanierung) -15.000,00 €</li> <li>• Fassade / Putzarbeiten -7.500,00 €</li> </ul>	
Unterstellte Modernisierungen	-25.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Installation einer Heizanlage -15.000,00 €</li> <li>• Renovierung Boden u. Wände -10.000,00 €</li> </ul>	
Summe	-47.500,00 €

**Hinweis:** Die angesetzten Kosten wurden nach Rücksprache mit Handwerkern und entsprechender Fachliteratur ermittelt bzw. geschätzt. Die überschlägige Kostenplanung ersetzt dabei keine Kostenplanung eines Fachbetriebes oder Bausachverständigen, sie dient lediglich der Wertermittlung.

## 4.5 Vergleichswertermittlung

### 4.5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

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

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

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

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

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

### 4.5.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

#### Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

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

#### Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch

angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

### **Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)**

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

### **Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)**

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

### **Zu-/Abschläge**

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

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

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

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

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes (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 21)**

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

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

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

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

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

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

### 4.5.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

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

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

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

Das Bewertungsobjekt liegt im Marktsegment 5. Bei der Herleitung des Vergleichsfaktors werden die entsprechenden objektspezifischen Merkmale des Bewertungsobjektes wie folgt berücksichtigt:

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

Der anhand der gem. Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 Anwendungsfunktion ermittelte **Vergleichsfaktor** wurde unter Berücksichtigung der Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes mit **3.666,84 € / m<sup>2</sup>** ermittelt.

### 4.5.4 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor	3.666,84 €/m <sup>2</sup>	
Zu-/Abschläge relativ	+ 0 €/m <sup>2</sup>	
objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor	= 3.666,84 €/m <sup>2</sup>	
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	× 36,72 m <sup>2</sup>	
Zwischenwert	= 134.646,36 €	
Zu-/Abschläge absolut	- 10.000,00 €	E1
vorläufiger Vergleichswert	= 124.646,36 €	
marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	+ 3.739,39 €	E2
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 128.385,75 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 47.500,00 €	E3
<b>Vergleichswert</b>	= 80.885,75 € <b>rd. 80.900,00 €</b>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 01.09.2025 mit rd. **80.900,00 €** ermittelt.

### 4.5.5 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

#### E1

Gemäß Modellbeschreibung des Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 ist im Vergleichsfaktor eine Garage mit einem Zeitwert von 10.000,- € berücksichtigt. Für die Garage wird eine eigenständige Wertermittlung durchgeführt, daher erfolgt an dieser Stelle ein Abzug des im Modell enthaltenen Zeitwertes für die Garage.

**E2**

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

Um die allgemeinen Wertverhältnisse bis zum Wertermittlungsstichtag darzustellen wird unter Bezugnahme auf die Preisindizes für Wohnimmobilien nach siedlungsstrukturellen Kreistypen vom statistischen Bundesamt; Stand Juli 2025 ein marktüblicher Auf- bzw. Abschlag vorgenommen.

Der Preisindex für Ein- u. Zweifamilienhäuser (Kreisfreie Großstädte) des Statistischen Bundesamtes Destatis ist von einem Indexwert 1.Vj 2024 = 128,6 Pkt. auf einen Indexwert im 1. Vj 2025 = 133,0 Pkt. gestiegen, dies entspricht einem Zuwachs von 3,4%.

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

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: 3,00 % von (124.646,36 €)	3.739,39 €
Summe	3.739,39 €

**E3****Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-22.500,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keller (Trockenlegung, Abdichtung innen/außen, Sanierung) -15.000,00 €</li> <li>• Fassade / Putzarbeiten -7.500,00 €</li> </ul>	
Unterstellte Modernisierungen	-25.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Installation einer Heizanlage -15.000,00 €</li> <li>• Renovierung Boden u. Wände -10.000,00 €</li> </ul>	
Summe	-47.500,00 €

## 4.6 Wertermittlung für das Teilgrundstück B - Flurstück 160/3 (bebaut mit einer Garage)

### 4.6.1 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **335,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

#### Beschreibung des Teilgrundstücks B

Wertermittlungsstichtag	=	01.09.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	12 m <sup>2</sup>

#### Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 01.09.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>335,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	01.09.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	335,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	12	× 1,000	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>		=	<b>335,00 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>		=	<b>335,00 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche		×	12 m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>		=	<b>4.020,00 €</b> <b>rd. <u>4.020,00 €</u></b>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 01.09.2025 insgesamt **4.020,00 €**.

### 4.6.2 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

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

Für die Anwendung der Vergleichsfaktoren gem. Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 wird die gem. Kap. 4.4.3 aufgeführte Formel für das entsprechende Marktsegment mit den zugehörigen Koeffizienten empfohlen, die Formel lautet wie folgt:

$$VF (01.01.2024) = a + b \times \ln(BWN)$$

Der anhand der gem. Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 Anwendungsfunktion ermittelte **Vergleichsfaktor** für PKW-Stellplätze / Garagen wurde mit **13.014,38 € / Garage** ermittelt.

#### 4.6.3 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor	13.014,38 €/m <sup>2</sup>	
Zu-/Abschläge relativ	+ 0 €/m <sup>2</sup>	
objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor	= 13.014,38 €/m <sup>2</sup>	
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	× 1,00 m <sup>2</sup>	
Zwischenwert	= 13.014,38 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	= 13.014,38 €	
marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	+ 390,43 €	E1
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 13.404,81 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 3.000,00 €	E2
<b>Vergleichswert</b>	<b>= 10.404,81 €</b> <b>rd. <u>10.400,00 €</u></b>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 01.09.2025 mit rd. **10.400,00 €** ermittelt.

#### 4.6.4 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

##### E1

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

Um die allgemeinen Wertverhältnisse bis zum Wertermittlungsstichtag darzustellen wird unter Bezugnahme auf die Preisindizes für Wohnimmobilien nach siedlungsstrukturellen Kreistypen vom statistischen Bundesamt; Stand Juli 2025 ein marktüblicher Auf- bzw. Abschlag vorgenommen.

Der Preisindex für Ein- u. Zweifamilienhäuser (Kreisfreie Großstädte) des Statistischen Bundesamtes Destatis ist von einem Indexwert 1. Vj 2024 = 128,6 Pkt. auf einen Indexwert im 1. Vj 2025 = 133,0 Pkt. gestiegen, dies entspricht einem Zuwachs von 3,4%.

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

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: 3,00 % von (13.014,38 €)	390,43 €
Summe	390,43 €

##### E2

##### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-3.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>Rückbau Trockenbauwand + Erneuerung Garagentor</li> </ul>	-3.000,00 €
Summe	-3.000,00 €

## 4.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

### 4.7.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „*Verfahrenswahl mit Begründung*“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

### 4.7.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Vergleichswertverfahrens von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Vergleichswertermittlung (Vergleichswerte, Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Vergleichswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

### 4.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Für das das Teilgrundstück A – **Flurstück 160** bebaut mit einem Einfamilienhaus:

Der **Sachwert** wurde mit rd. **76.900,00 €**,

der **Vergleichswert** mit rd. **80.900,00 €**

ermittelt.

Für das Teilgrundstück B – **Flurstück 160/3** bebaut mit einer Garage:

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **10.400,00 €**

ermittelt.

### 4.7.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse (Teilgrundstück A – Flurstück 160)

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

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

- **geeigneten Vergleichsfaktoren**
- **Umrechnungskoeffizienten**

zur Verfügung.

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

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

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

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

Insgesamt erhalten somit

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

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

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  
 $[76.900,00 \text{ €} \times 0,900 + 80.900,00 \text{ €} \times 1,000] \div 1,900 = \text{rd. } 79.000,00 \text{ €}$ .

#### 4.8 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 67063 Ludwigshafen, Vordere Burgstraße 17

Grundbuch Ludwigshafen	Blatt 2717	lfd. Nr. 2
Gemarkung Ludwigshafen	Flur	Flurstücke 160

wird zum Wertermittlungsstichtag 01.09.2025 mit rd.

**79.000 €**

**in Worten: neunundsiebzigttausend Euro**

geschätzt.

Der **Verkehrswert** für das mit einer Garage bebaute Grundstück in 67063 Ludwigshafen, Vordere Burgstraße

Grundbuch Ludwigshafen	Blatt 2717	lfd. Nr. 1
Gemarkung Ludwigshafen	Flur	Flurstücke 160/3

wird zum Wertermittlungsstichtag 01.09.2025 mit rd.

**10.400 €**

**in Worten: zehntausendvierhundert 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. September 2025

  
Marco Schrenk



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

**Hinweise zum Urheberschutz**

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

## 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**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

**WMR:**

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

**GEG:**

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

### 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / 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

### 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 11.07.2025) erstellt.

## 6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 1.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Überschlägige Ermittlung der Wohnfläche
- Anlage 3: Auszüge aus der Bauakte
- 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



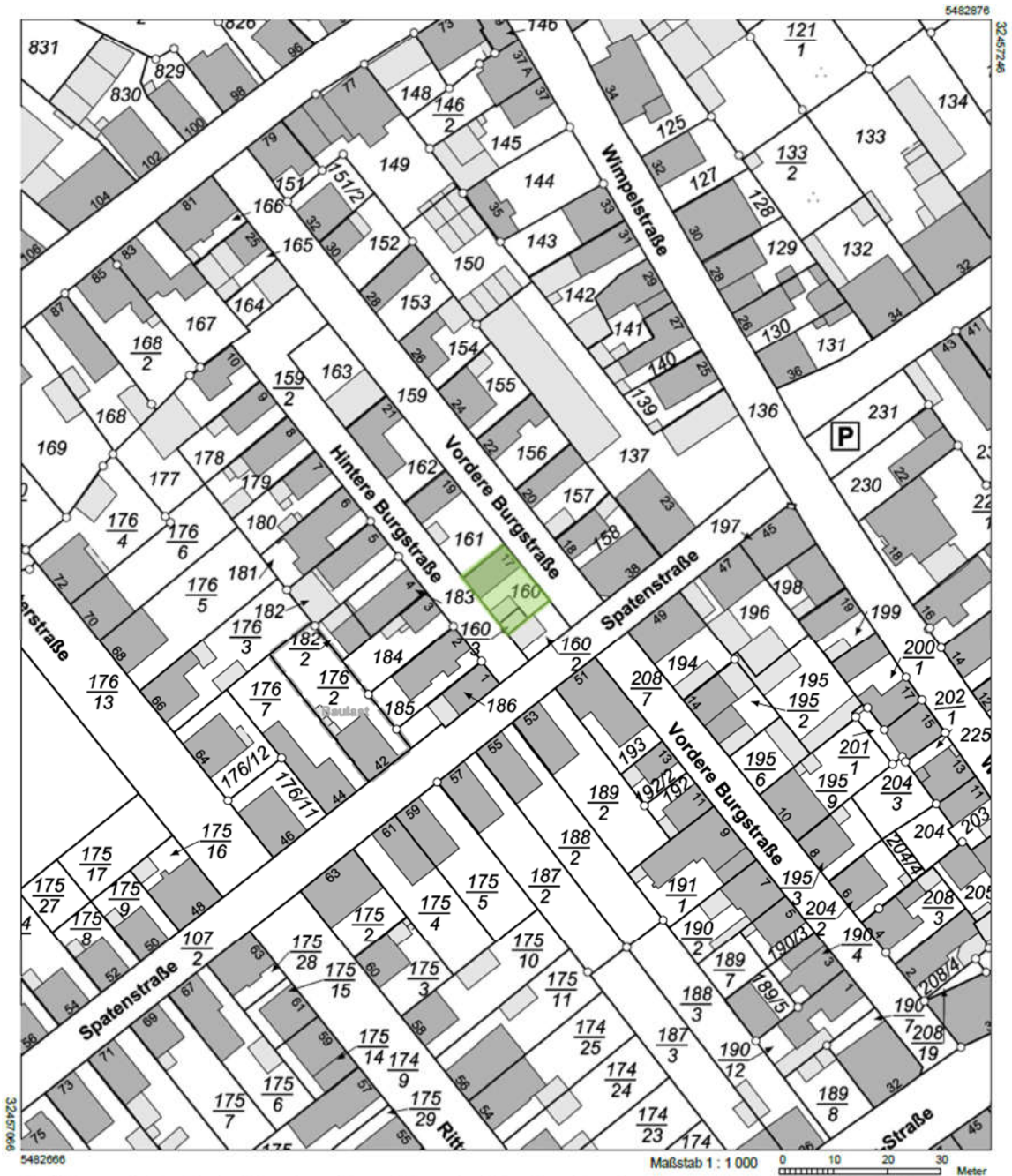
Rheinland-Pfalz  
VERMESSUNGS- UND  
KATASTERAMT RHEINPFALZ

Hergestellt am 14.07.2025

Flurstück: 160  
Gemarkung: Friesenheim (4157)

Gemeinde: Ludwigshafen am Rhein  
Landkreis: Stadt Ludwigshafen a. Rh.

Pestalozzistraße 4  
76829 Landau in der Pfalz



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

**Anlage 2: Überschlägige Ermittlung der Wohnfläche**

Seite 1 von 1

**Formular zur überschlägigen Wohnflächenberechnung**

Berechnung in Anlehnung nach

 WoFIV / WMR DIN 277**OBJEKTDATEN***Einfamilienhaus*

Objektart

*Vordere Burgstraße 17*

Straße/Hausnummer

*67063 Ludwigshafen*

PLZ/ORT

*EG + OG*

-

Stockwerk

Wohnungsnummer

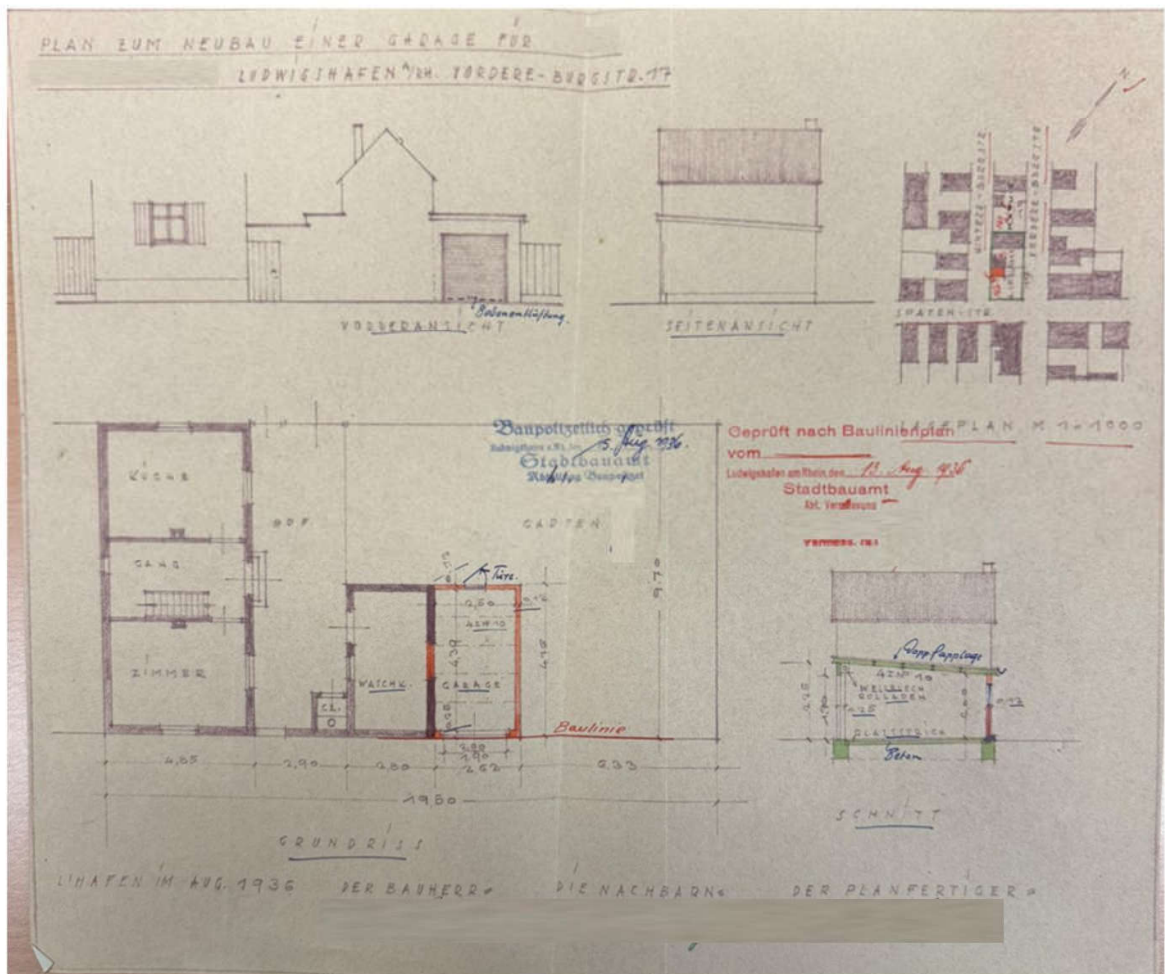
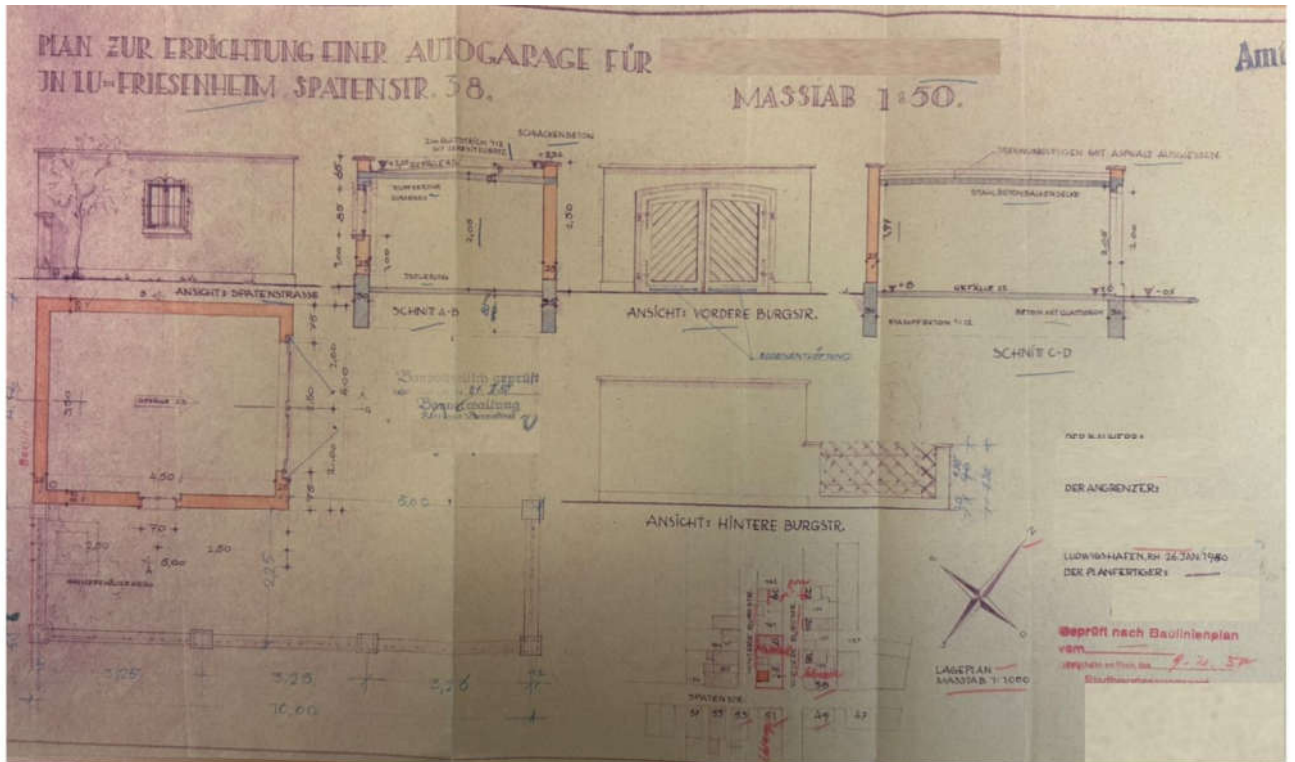
**WOHNFLÄCHENBERECHNUNG**

<b>8</b>	<b>0</b>	Wohnhaus:	<b>36,72</b>	<b>50,10</b>
Anzahl Räume	Anz. Balkon/Terrasse/Loggia		Gesamtwohnfläche	Nutzfläche

Geschoss	Raum	Länge	Breite	Anrechnung	Fläche total (m <sup>2</sup> )	Zwischensumme	
EG	Zimmer 1		4,26	2,66	100%	11,33	
EG	Flur		1,12	1,93	100%		
			0,94	0,94	100%	3,04	
EG	Zimmer 2		4,24	4,21	100%	17,86	
EG	Badezimmer		1,99	2,26	100%	4,49	36,72
DG	Zimmer 1		4,25	2,58	0%	10,97	
DG	Flur		2,23	4,25			
			-0,78	1,87	0%	8,02	
DG	Zimmer 2		4,26	4,28	0%	18,23	37,22
EG - Nebengebäude			4,60	2,80	0%	12,88	12,88

### Anlage 3: Auszüge aus der Bauakte

Seite 1 von 1



## Anlage 4: Fotodokumentation

Seite 1 von 6



Frontansicht Straße



Rückansicht / Ansicht Garage Flurstück  
160 /3



Ansicht Carport mit elektr. Sektionaltor



Hofansicht / Ansicht Nebengebäude

**Anlage 4: Fotodokumentation**

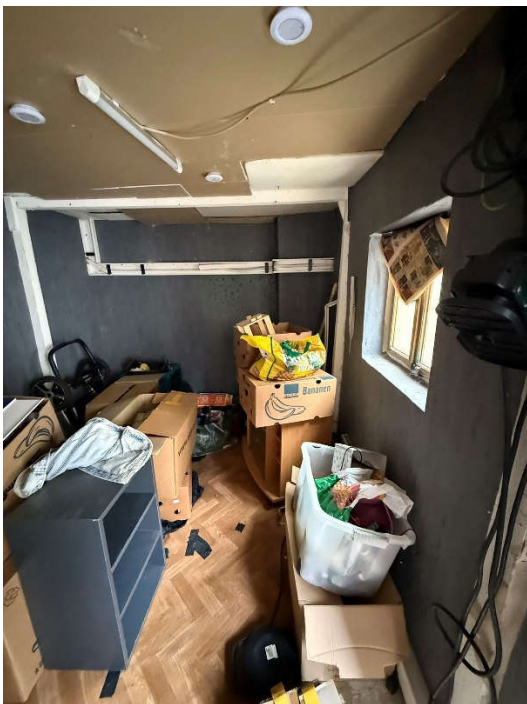
Seite 2 von 6



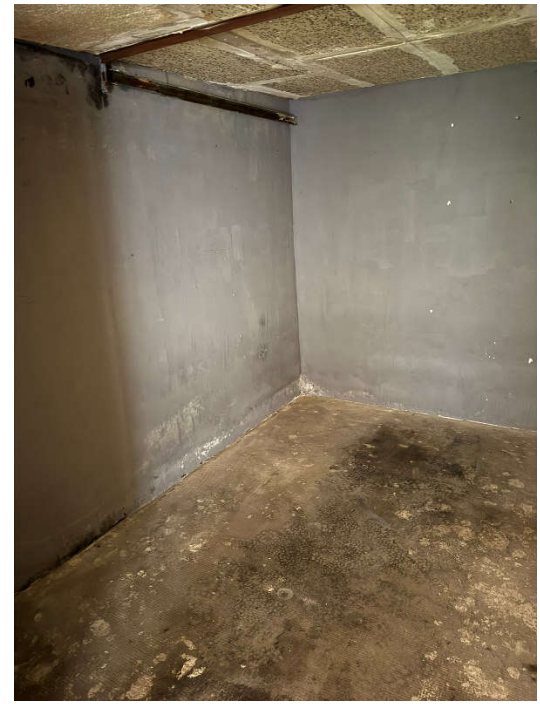
Seitenansicht Wohnhaus / Ansicht PV-Anlage  
(PV nicht in der Wertermittlung enthalten; siehe  
Erläuterung Ziff. 1.3)



Ansicht Carport mit elektr. Tor



Innenansicht Nebengebäude



Innenansicht Garage / Tor mit Trocken-  
bauwand verschlossen

## Anlage 4: Fotodokumentation

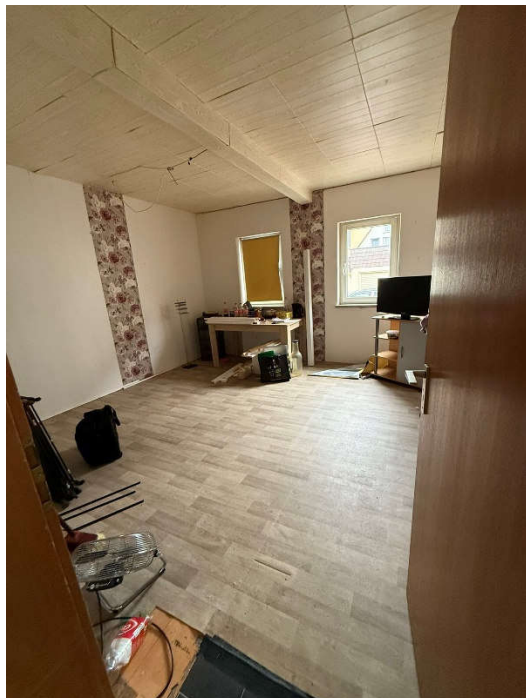
Seite 3 von 6



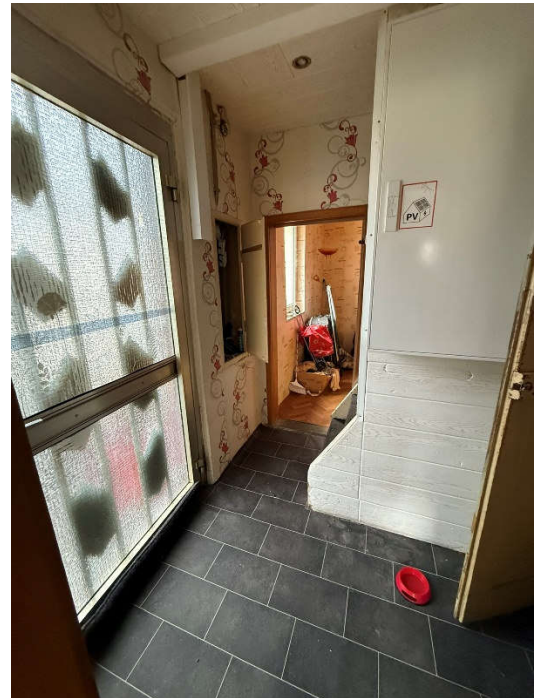
Keller Wohnhaus / erkennbare Feuchtigkeit



Keller Wohnhaus



Zimmer EG / Wohnhaus



Flur / Eingangsbereich Wohnhaus

## Anlage 4: Fotodokumentation

Seite 4 von 6



Treppenaufgang zum Dachgeschoss



Verteilerdosen / Elektrokabel  
Wand Flurbereich



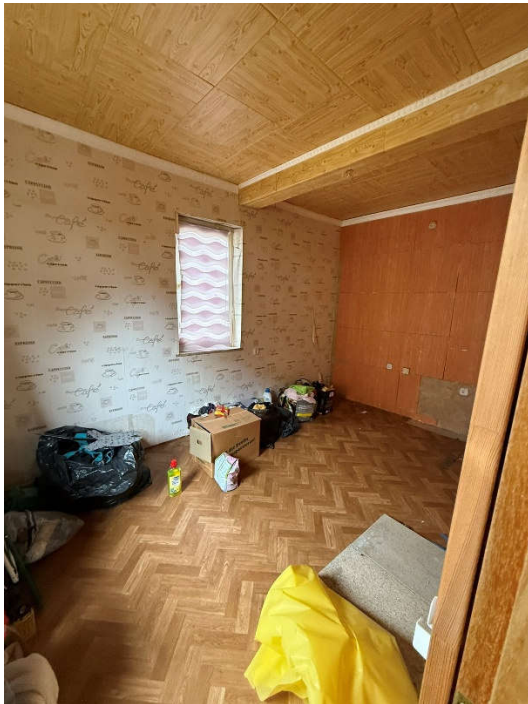
Sicherungskasten mit Zähler PV-  
Anlage



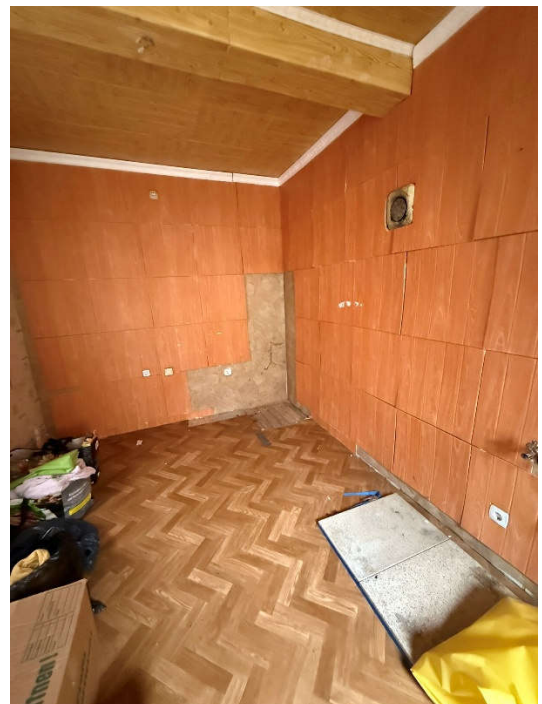
Weiterer Sicherungskasten im Flur EG

## Anlage 4: Fotodokumentation

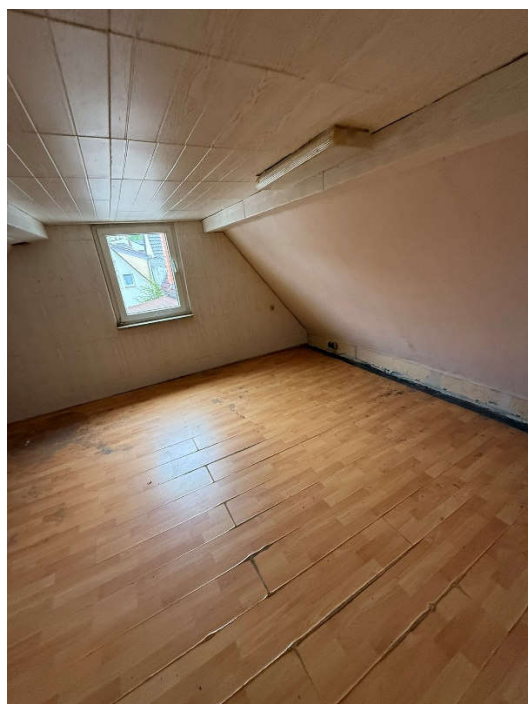
Seite 5 von 6



Zimmer 2 EG / Wohnhaus



Zimmer 2 EG / Wohnhaus



Zimmer DG / Wohnhaus mit niedriger Deckenhöhe



Zimmer 2 DG / Wohnhaus

## Anlage 4: Fotodokumentation

Seite 6 von 6



Dachboden



Dachboden



Fenster Wohnhaus / BJ unbekannt



Holzfenster Nebengebäude / Putzschäden