

**Inhaltsverzeichnis**

Nr.	Abschnitt	Seite
1.	<b>Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse</b>	4
2.	<b>Allgemeine Angaben</b>	5
2.1	Gegenstand des Gutachtens, Auftraggeber, Zweck und Wertermittlungsstichtag	5
2.2	Objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte	6
3.	<b>Grundstücksbeschreibung / rechtliche Gegebenheiten</b>	8
3.1	Tatsächliche Eigenschaften und demografische Entwicklung	8
3.1.1	Großräumige Lage (Makrolage)	8
3.1.2	Örtliche Lage (Mikrolage) mit Infrastruktur und Perspektive	10
3.1.3	Umwelteinflüsse	13
3.2	Zustand des Wertermittlungsobjekts	14
3.2.1	Gestalt und Form	14
3.2.2	Baugrund, Straßenart, Grenzverhältnisse, Entwicklungs- und Erschließungszustand etc.	14
3.3	Rechtliche Gegebenheiten	15
3.3.1	Privatrechtliche Vorschriften und Vereinbarungen	14
3.3.2	Grundbuch	14
3.4	Öffentlich - rechtliche Vorschriften	15
3.4.1	Baulisten, Denkmalschutz und Beschränkungen	16
3.4.2	Bauplanungsrechtliche Situation	15
3.4.3	Bauordnungsrechtliche Situation	16
4.	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b>	17
4.1	Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung	17
4.2.	Einfamilienhaus	17
4.2.1	Art des Gebäudes, Erweiterungsmöglichkeiten, Modernisierungen	18
4.2.2	Wohnhaus, Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	19
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	19
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	21
4.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	21
4.2.6	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	22
4.2.7	Nebengebäude	22
4.2.8	Außenanlagen	22
5.	<b>Wertbestimmende technische und wirtschaftliche Daten</b>	23
5.1	Verwendete Unterlagen	23
5.2	Bebaute Fläche (BF) des grundstücks	23
5.3	Grundflächenzahl (GRZ)	23
5.4	Geschossflächenzahl (GFZ)	23
5.5	Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	23
5.6	Bruttogrundfläche (BGF) des zu bewertenden Einfamilienhauses	23
5.7	Wohnflächenberechnung	23
5.8	Nutzflächenberechnung	23

<b>6. Wertermittlung Verkehrs-/Marktwertermittlung zum Stichtag 05.09.2025 .....</b>	<b>24</b>
6.1    Grundsätze zur Auswahl der Wertermittlungsverfahren .....	24
6.2    Verfahrenswahl mit Begründung .....	25
6.3    Vergleichspreise unbebauter und bebauter Grundstücke.....	25
6.4    Ermittlung des Bodenwerts.....	26
6.4.1    Abweichung vom Bodenrichtwert .....	27
6.4.2    Bodenwert im bebauten Zustand.....	28
6.5    Ermittlung des Marktwerts unter Anwendung des Sachwertverfahrens	29
6.5.1    Grundlagen des Sachwertverfahrens gemäß §§ 35 bis 39 ImmoWertV....	29
6.5.2    Eingangserörterung für die Sachwertermittlung .....	31
6.5.3    Sachwertermittlung.....	36
6.6    Ermittlung des Marktwerts unter Anwendung des Ertragswertverfahrens .38	38
6.6.1    Grundlagen des Ertragswertverfahrens gemäß §§ 27 bis 28 ImmoWertV 38	38
6.6.2    Eingangserörterung für die Ertragswertermittlung .....	40
6.6.3    Ertragswertermittlung .....	44
6.7    Verfahrensergebnisse Sachwert und Ertragswert .....	45
6.8    Verkehrswert (Marktwert) zum Wertermittlungsstichtag 05.09.2025 .....	47
<b>7. Karten .....</b>	<b>47</b>
7.1    Übersichtskarte .....	47
7.2    Regionalkarte .....	48
7.3    Liegenschaftskarte .....	49
7.4    Orthophoto / Luftbild.....	50
<b>8. Photos .....</b>	<b>51</b>
8.1    Photos Außenensicht .....	51

#### **Anmerkungen:**

Die Sachverständige hat an diesem Gutachten einschließlich Anhang und Fotografien ein persönliches Verwertungsrecht. Das Gutachten wurde nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck erstellt. Dieses vorliegende Gutachten darf ohne schriftliche Genehmigung der Sachverständigen nicht reproduziert, verwertet, verwendet, modifiziert, weitergegeben, veröffentlicht oder übersetzt werden. Sämtliche Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten darf ohne Einwilligung der unterzeichnenden Sachverständigen nicht getrennt werden. Die der Sachverständigen überlassenen Materialien und eine Ausfertigung dieses Gutachtens werden in ihrem Büro archiviert. Die Aufbewahrungsfrist beträgt 10 Jahre. Eine Ausfertigung des Gutachtens wird im Büro archiviert.

## 1. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Wertermittlungsstichtag	05.09.2025
Qualitätsstichtag	05.09.2025
Ortstermin	05.09.2025
<b>Objekt</b>	Einfamilienhaus mit Garage
Wohnfläche insgesamt	149,15 m <sup>2</sup> Wfl.
Nutzfläche insgesamt	247,82 m <sup>2</sup> Nfl.
Baujahr	Ursprungsbaujahr: 1957 Modifiziertes Baujahr: 1969
Gesamtnutzungsdauer	Einfamilienhaus 80 Jahre, Garage 80 Jahre
(Modifizierte) Restnutzungsdauer	Einfamilienhaus 24 Jahre, Garage 24 Jahre
<b>Sachwertverfahren</b>	
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	237.793,90 €
Marktanpassung nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV abzgl. Rissbildung 5 % vom marktangepassten vorl. Sachwert	- 11.889,70 €
abzgl. kein Eintritt wurde gewährt 10 % vom marktan- gepassten vorl. Sachwert	- 23.779,39 €
<b>Sachwert</b>	<b>rd. 208.000,00 €</b>
<b>Ertragswertverfahren</b>	
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	238.089,44 €
Marktanpassung nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV abzgl. Rissbildung 5 % vom marktangepassten vorl. Sachwert	
abzgl. kein Eintritt wurde gewährt 10 % vom marktan- gepassten vorl. Sachwert:	- 11.889,70 € - 23.779,39 €
<b>Ertragswert</b>	<b>208.720,47 €</b> <b>rd. 209.000,00 €</b>
<b>Verkehrswert (Marktwert) rd.</b>	<b>208.000,00 €</b>
<b>Bodenwert (absolut)</b>	<b>33.804,80 €</b>
Bodenwert (relativ)	30,40 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	1.112,00 m <sup>2</sup>

## **2. Allgemeine Angaben**

### **2.1 Gegenstand des Gutachtens, Auftraggeber, Zweck und Wertermittlungsstichtag**

<b>Gegenstand des Gutachtens:</b>	Zu bewerten ist ein einseitig angebautes Einfamilienhaus mit einer integrierten Garage bebaute Grundstück.
<b>Adresse des Bewertungsobjekts:</b>	54426 Malborn, Hauptstraße 18.
<b>Auftraggeber, Auftragsdatum:</b>	Mit Beschluss vom 19.08.2025 und Schreiben vom 19.08.2025 beauftragte das Amtsgericht Trier die Sachverständige.
<b>Auftragsinhalt, Verwendungszweck:</b>	Erstellung eines Verkehrsgutachtens gemäß § 194 BauGB für die Zwangsversteigerung.
<b>Qualitätsstichtag (Bestand und Zustand):</b>	05.09.2025. Der Qualitätsstichtag gemäß § 2 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.
<b>Wertermittlungsstichtag:</b>	05.09.2025. Der Wertermittlungsstichtag gemäß § 2 Abs. 4 ImmoWertV ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.
<b>Tag der Ortsbesichtigung:</b>	05.09.2025
<b>Teilnehmer am Ortstermin:</b>	Am 05.09.2025 in der Zeit von 9.00 Uhr – 9.05 Uhr, Herr Anonymisiert und Frau Anonymisiert, die Sachverständige selbst nebst Mitarbeiter Anonymisiert, M. Sc. d. Wirtschaftswissenschaften (Assistent).
<b>Umfang der Besichtigung:</b>	Das bebaute Grundstück konnte nicht von innen und vom hinteren Grundstücksteil besichtigt werden. <b>Ein Eintritt wurde nicht gewährt.</b>
<b>Örtliche Aufnahme:</b>	Die Sachverständige selbst.
<b>Ende der Recherche:</b>	05.09.2025
<b>Beweisbeschluss:</b>	Auftrag vom 19.08.2025 zur Erstellung eines Gutachtens über den Verkehrswert gemäß § 74a Abs. 5 ZVG des Objekts Hauptstraße 18, 54426 Malborn, Gemarkung Malborn, Flur 8, Flurstück Nr. 85.
<b>Einzelwert:</b>	Der Einzelwert beträgt 208.000,00 €.
<b>Überbauten:</b>	Evtl. vorhandene überbauten sind dem Stammgrundstück zuzuordnen. Es gibt keine Überbauten.

## **2.2 Objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte**

### **Wertermittlungsgrundlagen und Literatur:**

- Baugesetzbuch (BauGB), in der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. I S. 189) m. W. v. 15.08.2025;
- Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m. W. v. 07.07.2023;
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.05.2010 (BGBl. I 2010 S. 639), geändert durch Art. 16 des Gesetzes vom 26.11.2019 (BGBl. I 2019 S. 1794) außer Kraft getreten. Am 01.01.2022 in Kraft getreten.
- Betriebskostenverordnung (BetrKV), Artikel 2 der Verordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346) in Kraft getreten am 01.01.2004 zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.10.2023 (BGBl. I S. 280) m. W. v. 01.01.2024;
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), Artikel 1 des Gesetzes vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), in Kraft getreten am 01.03.1999 zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306) m. W. v. 04.03.2021;
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, ber. S. 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2025 (BGBl. I S. 185) geändert worden ist;
- Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz, (letzte Veröffentlichung);
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1989 (GVBl. GVBl. S. 365) zuletzt geändert am 26.11.2024 (GVBl. S. 365);
- Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346);
- Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280) geändert worden ist;
- Kleiber (2023): Verkehrswertermittlung von Grundstücken Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, (10. Aufl.).

- Kleiber, ImmoWertV (2021) Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken (14. Aufl.).
- Kleiber, Marktwertermittlung nach ImmoWertV Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken (10. Aufl.).

**Von der Auftraggeberin wurden für die Gutachtenerstellung folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:**

- Schreiben des Amtsgerichts Trier vom 19.08.2025;
- Beschluss des Amtsgerichts Trier vom 19.08.2025;
- Liegenschaftskarte vom 19.03.2025.

**Für die Gutachtenerstellung - lung wurden folgende Unterlagen, Erkundungen und Informationen eingeholt:**

- Auszug der Übersichtskarte, Regionalkarte, Liegenschaftskarte und Orthofoto/Luftbild vom 09.09.2025;
- Grundbuchauszug des Amtsgerichts Trier vom 25.08.2025;
- Auskunft aus dem Baulistenverzeichnis vom 27.08.2025;
- Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis vom 29.08.2025;
- Bauplanungsrechtliche Auskunft vom 26.08.2025;
- Bauunterlagen vom 01.09.2025;
- Auszug aus der Bodenrichtwertauskunft und Bodenrichtwertkarte vom 27.08.2025;
- Anfrage von Kauffallauskünften aus der Kaufpreissammlung vom 04.09.2025;
- Erschließungsbeitragsauskunft vom 26.08.2025;

**Urheberschutz:**

Alle Rechte vorbehalten. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

**Mieter:**

Unbekannt

**Von dem Eigentümer wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:**

keine

**Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:**

Durch den Mitarbeiter wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:  
- Entwurf der Makro-, und Mikrolage,  
- Überprüfung der o. g. Tätigkeiten erfolgten durch die Sachverständige.

### 3. Grundstücksbeschreibung / rechtliche Gegebenheiten

#### 3.1 Tatsächliche Eigenschaften und demografische Entwicklung

##### 3.1.1 Großräumige Lage (Makrolage)

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Landkreis:	Bernkastel-Wittlich
Verbandsgemeinde:	Thalfang am Erbeskopf
Ort und Wirtschaft:	<p>Malborn mit dem Ortsteil Thiergarten im Hunsrück ist eine Ortsgemeinde.</p> <p>Die Gemeindefläche beträgt 26,3 km<sup>2</sup>, davon sind 18,4 km<sup>2</sup> Wald. Malborn liegt am Fuße des Stein-kopfes (683 m ü. NHN).</p> <p>Zu Malborn gehört auch der Ortsteil Thiergarten und die Wohnplätze Bousermühle, Echternach, Forsthaus Dhronencken, Forsthaus Thiergarten, Petersberg, Rothmühle, Tannenhof, Tiefentalerhof, Waldhof. [2]</p> <p>Bei Malborn entspringt die Prims, die bei Nonnweiler in der Primstalsperre aufgestaut wird und bei Dillingen/Saar in die Saar mündet.</p> <p>Malborn ist eine Nationalparkgemeinde im Nationalpark Hunsrück-Hochwald.</p>
Demografische Struktur:	<p>Stichtag der Datenerhebung ist der 31.12.2022 <sup>1</sup>.</p> <p>Malborn weist 1.380 Einwohner auf (Stand: 31.12.2022).</p> <p>Bezüglich der Gesamtfläche von 26,38 km<sup>2</sup> ergibt sich eine <b>Bevölkerungsdichte von 52,31 Einwohnern pro km<sup>2</sup></b> und der 8.871. Platz auf der Liste der am dichtesten besiedelten Gemeinden in der Bundesrepublik Deutschland. Damit ist Malborn eine Stadt mit geringer Besiedlungsdichte <sup>2</sup>. Im Jahr 2022 gab es in Malborn elf Geburten. Dem stehen im gleichen Jahr 18 Todesfälle gegenüber. Das Durchschnittsalter der Einwohner von Malborn beträgt 45,40 Jahre und liegt damit über dem bundesweiten Durchschnitt von 44,7 Jahren.</p> <p>Bezüglich der Altersstruktur lässt sich die Bevölkerung von Malborn wie folgt einteilen:</p>

- Unter 3 Jahren: 37 (männlich: 25, weiblich: 12)
- 3-5 Jahre: 50 (männlich: 29, weiblich: 21)
- 6-9 Jahre: 64 (männlich: 31, weiblich: 33)
- 10-14 Jahre: 62 (männlich: 30, weiblich: 32)
- 15-17 Jahre: 29 (männlich: 16, weiblich: 13)
- 18-19 Jahre: 22 (männlich: 14, weiblich: 8)
- 20-24 Jahre: 40 (männlich: 20, weiblich: 20)

---

<sup>1</sup> Hinweis: Stichtag der Datenerhebung ist der 31.12.2022, soweit nichts anderes angegeben.

<sup>2</sup> Laut der amtlichen Einteilung des Verstädterungsgrades.

- 25-29 Jahre: 64 (männlich: 25, weiblich: 39)
- 30-34 Jahre: 82 (männlich: 42, weiblich: 40)
- 35-39 Jahre: 106 (männlich: 56, weiblich: 50)
- 40-44 Jahre: 83 (männlich: 43, weiblich: 40)
- 45-49 Jahre: 85 (männlich: 37, weiblich: 48)
- 50-54 Jahre: 93 (männlich: 44, weiblich: 49)
- 55-59 Jahre: 107 (männlich: 52, weiblich: 55)
- 60-64 Jahre: 136 (männlich: 72, weiblich: 64)
- 65-74 Jahre: 206 (männlich: 97, weiblich: 109)
- 75 Jahre und älter: 114 (männlich: 49, weiblich: 65)

Arbeitssituation: Malborn hat insgesamt 613 Lohn- und Einkommensteuer pflichtige Personen (Stand: 2018). In Malborn sind insgesamt 32 Personen arbeitslos gemeldet, darunter neun Langzeitarbeitslose, die mindestens ein Jahr lang arbeitslos sind. Es gibt in Malborn zwei junge Arbeitslose unter 25 Jahren und ältere Arbeitslose ab 55 Jahren, die in der Gesamtzahl der 32 Arbeitslosen bereits enthalten sind.

Haushaltsgröße (Wohnsituation in Malborn): Es existieren in Malborn insgesamt 561 Wohngebäude. Darunter sind 469 Einfamilienhäuser, 76 Zweifamilienhäuser und 16 Mehrfamilienhäuser. Die gesamte Wohnfläche in Malborn beträgt 81.100 Quadratmeter (qm).

Die Gesamtzahl an Wohnungen in Malborn liegt bei 652. Aufgeteilt nach der Anzahl der Zimmer ergeben sich folgende Zahlen:

- 3 Wohnungen mit 1 Zimmer
- 26 Wohnungen mit 2 Zimmern
- 71 Wohnungen mit 3 Zimmern
- 72 Wohnungen mit 4 Zimmern
- 140 Wohnungen mit 5 Zimmern
- 155 Wohnungen mit 6 Zimmern
- 185 Wohnungen mit 7 oder mehr Zimmern

Hierbei muss beachtet werden, dass auch Einfamilienhäuser als eine Wohnung und Zweifamilienhäuser als zwei Wohnungen gerechnet werden. Bezuglich der Größe der Wohnungen wurde letztmalig im Rahmen des Zensus im Jahr 2011 die Anzahl der Wohnungen festgestellt. Die nächste Erhebung dieser Art fand im Jahr 2022 statt, wobei die Ergebnisse noch nicht veröffentlicht wurden.

**Leerstandsquote:**

Im Jahr 2022 wies der Landkreis Bernkastel-Wittlich eine Leerstandsquote zwischen 6,0 % und

8,0 % auf. Deutschlandweit betrug die Leerstandsquote für dasselbe Jahr 4,5 %.

**Überörtliche Anbindung / Entferungen:**

Nächstgelegene größere Städte:

Morbach: ca. 14 km nordöstlich (Luftlinie entfernt).  
Hermeskeil: ca. 7 km südwestlich (Luftlinie entfernt).

Birkenfeld: ca. 15 km südöstlich (Luftlinie entfernt).  
Idar-Oberstein: ca. 23 km östlich (Luftlinie entfernt).  
Schweich: ca. 21 km nordwestlich (Luftlinie entfernt).

Trier: ca. 25 km nordwestlich (Luftlinie entfernt).

Bundesstraßenausfahrt: über die Bundesstraße 327 nordwestlich ca. 234 m (Luftlinie entfernt).

Autobahnausfahrt:

Über die Autobahn A 1 (ca. 6,7 km Luftlinie entfernt) südwestlich ist Malborn an das Fernstraßennetz angebunden.

Flughafen: Hahn-Flughafen, ca. 33 km nordwestlich (Luftlinie entfernt).

### **3.1.2 Örtliche Lage (Mikrolage) mit Infrastruktur und Perspektive**

**Ortsteil:**

Das zu bewertende Objekt liegt im Südwesten von Malborn in einer überwiegend heterogenen Wohnbebauung, im Zentrum von Malborn. Das Bewertungsobjekt befindet sich in einer mittleren Wohnlage. Die Bauweise in dieser Wohnlage ist teilweise offen und geschlossen. Außerdem grenzt das zu bewertende Objekt an zwei Straßen und einem Wohnhaus.

**Bushaltestelle:**

Die am nächsten gelegene Bushaltestelle heißt "Malborn Sonnenweg". Sie befindet sich in Malborn an der Hauptstraße und ist 78 m (Luftlinie) entfernt. Von dort aus fahren die Buslinien 380 und 381. Die Buslinie 380 fährt folgende Orte bzw. Stadtteile an: Morbach, Gutenthal, Thalfang, Bäsch, Dhroncken, Malborn, Thiergarten, Abtei, Hermeskeil. Buslinie 381 hält an folgenden Orten bzw. Ortsteilen: Thalfang, Bäsch, Hilscheid, Dhroncken, Malborn, Thiergarten, Abtei, Hermeskeil.

**Bahnhof:**

Idar-Oberstein, Bahnhof ca. 24 km südöstlich (Luftlinie entfernt) verkehren folgende Linien: RB33, RB34, RE3.

**Parkmöglichkeiten in der Hauptstraße:**

Es sind ein paar Parkplätze für die Anwohner auf der Straße vorhanden.

**Lagequalität (Wohn- und Geschäfts-lage):** Als Wohnlage gut geeignet, als Geschäfts- und Bürolage sowie Gewerbe- und Industrielage bedingt geeignet.

**Nachbarschaft und Umgebungsbebauung:** Nördlich vom Bewertungsobjekt aus befindet sich ein dreigeschossiges Wohnhaus und im Nordwesten befindet sich ein zweigeschossiges Wohnhaus. Das Bewertungsobjekt ist westlich einseitig an ein Wohnhaus angebaut und östlich befindet sich ein unbebautes Grundstück.

**Infrastruktur Zustand:**

**Schulen:** Auenland Grundschule Malborn 315 m (Luftlinie entfernt) in Malborn. Erbeskopf-Realschule plus Thalfang ca. 4,8 km (Luftlinie entfernt) in Thalfang. Gymnasium Birkenfeld ca. 15 km (Luftlinie entfernt) in Birkenfeld.

**Kindergarten:** Kita Ma Thi in Malborn 308 m (Luftlinie entfernt).

**Ärzte:** Gemeinschaftspraxis ca. 4,3 km (Luftlinie entfernt) in Thalfang. Zahnarzt ca. 4,3 km (Luftlinie entfernt) in Thalfang.

**Krankenhaus:** Marienhaus Campus Hermeskeil St. Josef Krankenhaus Hermeskeil ca. 7 km (Luftlinie entfernt) in Hermeskeil.

**Alten- und Pflegeheim:** Seniorenheim Charlottenhöhe ca. 4 km (Luftlinie entfernt) in Thalfang.

**Apotheke:** Apotheke am Oberen Markt ca. 14,3 km (Luftlinie entfernt) in Morbach.

**Lebensmittelgeschäfte:** WASGAU Frischemarkt Thalfang ca. 4,1 km (Luftlinie entfernt) in Thalfang. NORMA ca. 4,26 km (Luftlinie entfernt) in Thalfang. EDEKA Diehl ca. 4,3 km (Luftlinie entfernt) in Thalfang. Kaufland Hermeskeil ca. 4,7 km (Luftlinie entfernt) in Abtei. ALDI SÜD ca. 7,2 km (Luftlinie entfernt)

**Drogerie:** ROSSMANN Drogeriemarkt ca. 7,3 km (Luftlinie entfernt) in Hermeskeil.

**Friseur:** Margit Knob Friseursalon 4,2 km (Luftlinie entfernt) in Thalfang.

**Restaurant:** Landgasthof Malborn ist 98 m (Luftlinie entfernt) in Malborn.

**Freizeiteinrichtungen:** Tennisplatz ca. 2,4 km (Luftlinie entfernt) in Malborn (Thiergarten). Freiwillige Feuerwehr Malborn 117 m (Luftlinie entfernt) in Malborn. Reithof Dhroom ca. 1,4 km (Luftlinie entfernt) in Dhronencken. Angelsportverein ca. 938 m (Luftlinie entfernt) in Malborn. Spielplatz 173 m (Luftlinie entfernt) in Malborn. Sporthalle 414 m (Luftlinie entfernt) in Malborn.

**Banken:** Vereinigte Volksbank Raiffeisenbank eG und Bausparkasse Schwäbisch Hall AG – Rico Hofmann ca. 4,2 km (Luftlinie entfernt) in Thalfang.

**Post:** Deutsche Post Filiale 516 ca. 4,3 km (Luftlinie entfernt) in Thalfang.

**Bäckerei:** WASGAU Bäckerei Thalfang ca. 4 km (Luftlinie entfernt) in Thalfang.

**Infrastruktur – Perspektiven:**

**5G-Netz:** Im Kreis Bernkastel-Wittlich, zu dem auch Malborn gehört, baut Vodafone die 5G-Infrastruktur weiter aus.

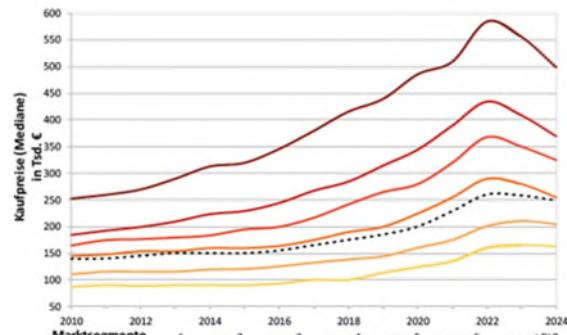
**Windparkprojekt:** Es gibt Pläne für ein Windparkprojekt auf dem "Steinkopf" im Malborner Wald zwischen Malborn und Thiergarten. Dieses Projekt wird von Statkraft entwickelt. Die Kommunen im Umkreis sollen an den Stromerträgen beteiligt werden, wobei die Einnahmen für Investitionen in die Infrastruktur oder für gemeinnützige Projekte verwendet werden können.

**Wohnlage:**

Das Wertermittlungsobjekt liegt in einer mittleren Wohnanlage.

**Immobilienmarkt, Angebot und Nachfrage auf dem Grundstücksmarkt:**

**Entwicklung der Preisniveaus (Mediane in Tsd. €) für bebautes Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke**



Die vorliegende Abbildung zeigt die Entwicklung der Preisniveaus (Mediane in Tsd. €) für bebaute Ein- und Zweifamiliengrundstücke in Rheinland-Pfalz, gruppiert nach Marktsegmenten jeweils zum 01.01. des Jahres (Datengrundlage: ca. 225.000 Kaufpreise, Stand: 30.09.2024).

Im Gesamten ist zu erkennen, dass der durchschnittliche Verlauf der Kurve für ganz Rheinland-Pfalz bis zum Jahr 2022 eine Steigerung der Kaufpreise von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern von rd. 83 % aufzeigt. Seit dem Jahr 2016 weist die Kurve im Vergleich zu den Vorjahren einen steileren Anstieg auf und erreicht das Maximum Mitte des Jahres 2022. Seitdem sind die Kaufpreise über alle Marktsegmente hinweg rückläufig.

Unterteilt man Rheinland-Pfalz in die oben genannten sechs Marktsegmente mit vergleichbaren Grundstücksmärkten, kann man erkennen, dass sich die durchschnittlichen Kaufpreise von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern in den einzelnen Marktsegmenten sehr unterschiedlich entwickeln. Im Marktsegment 6 steigen die durchschnittlichen Kaufpreise seit 2010 kontinuierlich an und haben sich bis Mitte 2022 mehr als verdoppelt. Dagegen sind die durchschnittlichen Preise in den Marktsegmenten 1 und 2 bis 2015 kaum gestiegen. Erst danach kommt es auch in diesen beiden Marktsegmenten zu höheren Steigerungsraten (2016 bis 2020 ein Plus von rd. 30 % und von 2020 bis 2022 von rd. 27 %).

Auch der seit 2022 eintretende Rückgang der Kaufpreise fällt in den einzelnen Marktsegmenten unterschiedlich aus. Die Preise in den Marktsegmenten, die zuvor einen starken Anstieg zeigten, geben im Vergleich auch wieder stärker nach und Bereiche mit bislang geringen Preissteigerungen (z. B. Marktsegmente 1 und 2) zeigen nur einen sehr geringen Rückgang.

Die Preisentwicklungen zwischen den eher ländlich strukturierten und den urbanen Räumen rückt etwas näher zusammen, da der Preisrückgang in den ländlicheren Gebieten nicht so stark ausfällt wie im urbanen Bereich. Ursächliche Auslöser für den Preisrückgang können u. a. das hohe bisherige Preisniveau, die Inflation, die Baukostenentwicklung, die Einkommensentwicklung, die Entwicklung der Rohstoffpreise und insbesondere die Zinsentwicklung sein.

### **3.1.3 Umwelteinflüsse**

<b>Immissionen:</b>	kein
<b>Beeinträchtigungen:</b>	kein
<b>Straßenverkehrslärm:</b>	kein
<b>Fluglärm:</b>	kein
<b>Gefahren aus dem Untergrund:</b>	Gemäß § 5 Abs. 4 ImmoWertV sind neben den Lagemerkmale von Grundstücken, der Verkehrsanbindung, der Nachbarschaft, der Wohn- und Geschäftslage auch die Umwelteinflüsse zu erkunden. Nach Auskunft des Landesamts für Umwelt Rheinland-Pfalz ist auf dem zu bewertenden Grundstück mit keiner Hochwassergefährdung zu rechnen. In diesem Gutachten wird unterstellt, dass diese Gefahren, da sie flächendeckend bekannt sind, bereits in den Bodenrichtwerten eingepreist sind. Deshalb ist kein weiterer Abschlag erforderlich. Das zu bewertende Objekt liegt in höherer Lage und nicht

im Uferbereich. Eine Hochwassergefährdung ist nicht gegeben.

**Baugrundverhältnisse:**

Soweit ersichtlich handelt es sich um normal gewachsenen, tragfähigen Baugrund ohne besondere Grundwassereinflüsse. Aus den Unterlagen gehen keine Anhaltspunkte für Gründungen (Pfahlgründungen oder Bergschäden) hervor, Bodenuntersuchungen lagen nicht vor. Im Übrigen wird auch aufgrund der vorhandenen Altbebauung von normalen Gründungsverhältnissen ausgegangen.

### **3.2 Zustand des Wertermittlungsobjekts**

#### **3.2.1 Gestalt und Form**

<b>Straßenfront:</b>	Straßenfront: ca. 17,00 m breit
<b>mittlere Tiefe:</b>	mittlere Tiefe: ca. 65,41 m
<b>Flurstücks Größe:</b>	rd. 1.112,00 m <sup>2</sup>
<b>Bemerkungen:</b>	Rechteckiges Grundstück mit moderat geneigter Übertiefe, Länge: von Nord nach Südost, Hanglagenabfall von Südost nach Nord und von Ost nach West. Das Grundstück grenzt im Norden an die Hauptstraße und im Südosten an die Anliegerstraße „Zum Steinkopf“.

#### **3.2.2 Baugrund, Straßenart, Grenzverhältnisse, Entwicklungs- und Erschließungszustand etc.**

<b>Entwicklungszustand:</b>	Ortsüblich erschlossenes, geordnetes, baureifes Land.
<b>Erschließung gesichert über:</b>	Das zu bewertende Objekt ist über die "Hauptstraße 18" erschlossen.
<b>Straßenarten:</b>	Klassifizierte Straße: Kreisstraße (K 113). Das zu bewertende Objekt liegt an der nordwestlichen Straßenseite.
<b>Straßenausbau:</b>	Hauptstraße: Straßenfahrbahn vollkommen ausgebaut aus Bitumenbelag, zwei Bürgersteige vorhanden (beide ca. 0,5 m breit) bestehend aus Betonsteinen. Die Straße fällt von West nach Ost ab.
<b>Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:</b>	Unbekannt ist ob elektrischer Strom, Wasser und Abwasser aus Zu- und Ableitung aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss sowie Internetanschluss vorhanden sind, da kein Eintritt gewährt wurde.
<b>Abgabenrechtlicher Zustand:</b>	Bzgl. der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach Baugesetzbuch (BauGB) und

Kommunalabgabengesetz (KAG) ist es zum Wertermittlungsstichtag abgabenfrei.

**Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:** Grenzbebauung des Nachbargebäudes in westlicher Richtung mit Grundstücksteilflächengrenze.

**Anmerkungen:** In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichspreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen werden auftragsgemäß nicht angestellt.

### 3.3 Rechtliche Gegebenheiten

#### 3.3.1 Privatrechtliche Vorschriften und Vereinbarungen

Der Auftragnehmerin liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 25.08.2025 vor. Es bestehen in Abteilung II des Grundbuchs keine wertbeeinflussenden Eintragungen, keine Rechte oder Belastungen vor, wie z. B. beschränkte persönliche Dienstbarkeiten, Grunddienstbarkeiten, Nachbarschaftsrecht (Überbaurecht, Fensterrecht), Dauerwohn- und Dauernutzungsrecht. Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

#### 3.3.2 Grundbuch

Hiernach bestehen folgende Eintragungen:

**Grundbuchdaten:** **Grundbuch (nur auszugsweise)**  
Amtsgericht Hermeskeil,  
Grundbuch von Malborn.

#### Blatt 2634

##### Bestandsverzeichnis:

Ifd. Nr. 1: Gemarkung: Malborn, Flur: 8, Flurstück: 85, Wirtschaftsart und Lage: Gebäude und Freifläche, Hauptstraße 18, Größe: 1.112 m<sup>2</sup>.

##### Abteilung I:

Ifd. Nr. 1 A: gelöscht,  
Ifd. Nr. 1 B: gelöscht,  
Ifd. Nr. 2: anonymisiert.

##### Abteilung II:

Ifd. Nr. 1 zu 1: gelöscht,  
Ifd. Nr. 2 zu 1: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

##### Abteilung III:

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.

### **3.4. Öffentlich - rechtliche Vorschriften**

#### **3.4.1 Baulasten, Denkmalschutz und Beschränkungen**

**Baulasten:** Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

**Anmerkung:** Aufgrund der Struktur des Baulastenverzeichnisses erstreckt sich die behördliche Auskunft auf die Frage, ob Eintragungen zu Lasten des zu bewertenden Grund- bzw. Flurstücks vorhanden sind. Begünstigende Baulasten können hierdurch nicht festgestellt werden. Es liegen hierzu keine Informationen vor.

**Altlastenauskunft:** Bzgl. des Bodenschutzkatasters ist das zu bewertende Grundstück nicht als bodenschutzrelevante Fläche registriert. Es liegt kein Verdacht auf Altlasten vor.

**Denkmalschutz:** Es ergeben sich hierzu keine entsprechenden Anhaltspunkte.

#### **3.4.2 Bauplanungsrechtliche Situation**

Das Baugesetzbuch (BauGB) bezeichnet den Flächennutzungsplan als vorbereitenden, nicht rechtsverbindlichen Bauleitplan, der rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtische Ordnung enthält (§ 1 Abs. 2 BauGB).

Die nachfolgend wiedergegebenen Angaben zum Planungsrecht hat die Sachverständige erhoben.

**Darstellungen im Flächennutzungsplan:** Der Bereich des Bewertungsgrundstückes ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche ausgewiesen.

**Darstellungen im Bebauungsplan:** Das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Es handelt sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB. Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Geltungsbereich einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB und gemäß § 35 Abs. 6 BauGB.

#### **3.4.3 Bauordnungsrechtliche Situation**

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

## 4. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 4.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektrik, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung wurden Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer angemessenen Erforschung des Sachverhalts, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

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

Wertmäßig gefasste Aussagen über Bauschäden oder Baumängel (auch im Bewertungsteil) beruhen auf überschlägigen Berechnungen bzw. Schätzungen. Die Wertangaben sollen als Anhaltspunkte der vermuteten Beseitigungskosten der Bauschäden bzw. Baumängel dienen und stellen nicht die Kosten einer tatsächlichen Behebung der Bauschäden oder Baumängel dar.

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

Boden- und Baugrunduntersuchungen sowie Untersuchungen auf verdeckte Baumängel wurden nicht vorgenommen. Gleichfalls wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz sowie Schadstoffbelastungen vorgenommen. Derartige Untersuchungen entsprechen nicht den Untersuchungen einer allgemeinen Grundstückswertermittlung. Bei Bedarf sind Spezialinstitute zu beauftragen.

Zubehör (§ 97 BGB), gewerbliches Inventar (§ 98 BGB) und Mobiliar (z. B. Einbauküchen oder Schränke etc.) werden nicht bewertet.

Die nachfolgende Beschreibung des in der Ortsbesichtigung festgestellten Zustandes gilt ausschließlich für den Wertermittlungsstichtag **05.09.2025**.

## **4.2 Einfamilienhaus**

### **4.2.1 Art des Gebäudes, Erweiterungsmöglichkeiten, Modernisierungen,**

<b>Art des Gebäudes:</b>	Einfamilienhaus mit eingebauter Garage: zweigeschossiges Gebäude mit Dachgeschoss ohne Unterkellerung.
<b>Baujahr:</b>	Einfamilienhaus mit eingebauter Garage: Ursprungsbaujahr 1957, modifiziertes Baujahr 1969.
<b>Erweiterungsmöglichkeiten des Grundstücks:</b>	Nach Rücksprache mit dem Bauamt.
<b>Modernisierungen:</b>	unbekannt
<b>Energieeffizienz:</b>	Ein Energieverbrauchsausweis liegt nicht vor. Demnach kann der Endenergiebedarf und der Primärenergiebedarf nicht ermittelt werden. Nach heutiger Verkehrsauffassung, auch im Hinblick auf das GEG, ist eine Auswirkung auf die künftige Entwicklung der Immobilie zu erwarten. Der Endenergiebedarf konnte nicht ermittelt werden. Nach heutiger Verkehrsauffassung ist ein negativer Einfluss auf die künftige Entwicklung der Immobilie anzunehmen. Nicht sanierte Wohngebäude der Baujahresgruppe um 1900 – 1977 liegen bei über 200 bis 300 kWh pro Jahr und Quadratmeter. Ein Eintritt wurde nicht gewährt. Es wird keine Wertung vorgenommen.
<b>Barrierefreiheit:</b>	Es liegen für das Einfamilienhaus kaum wesentliche Anforderungen nach DIN 18040-2:2011 -09 vor (z. B. wegen den Stufen vor der Eingangstüre) Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u. a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
<b>Raumaufteilung:</b>	Der Grundriss ist unbekannt, Bauunterlagen liegen nicht vor und konnten bei den Ämtern nicht eruiert werden.
<b>Außenansicht:</b>	Einfamilienhaus: Außenfassade verputzt und teilweise weiß gestrichen (teilweise ist die Farbe abgefallen). Außenfassade weist Risse auf. Fenster- und Tür-einfassungen aus Beton in beige (Fenstereinfassung) und in blau (Türeinfassung)

#### **4.2.2 Wohnhaus, Nutzungseinheiten, Raumaufteilung**

<b>Kellergeschoss:</b>	Gemäß Bauunterlagen nicht vorhanden.
<b>Erdgeschoss:</b>	Büro, Garage, Flur 2, Abstellraum, Flur 1, Bad, WC, Kinderzimmer, Zimmer, Küche, Speise- raum, Wohnen, Heizung, Tank, Schleuse, Flur Nr. 1 und 2.
<b>Obergeschoss:</b>	Atelier, Kinderzimmer 1, Abstellraum, Kinder- zimmer 2, Flur, Schlafzimmer (gemäß Bauunter- lagen).
<b>Dachgeschoss:</b>	Atelier, Wohnraum (gemäß Bauunterlagen)

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

##### **Ausführung des Gebäudes**

Gestaltung:	Bestand: Helle Putzfassade
Dacheindeckung (Baustoff, Farbe):	Kunstschiefer
Gründung:	Streifenfundamente, keine Änderungen
Art, Baustoffe:	Bestand, keine Änderungen

##### **Tragende und aussteifende Wände und ihre Unterstützung**

Kellergeschoss:	Ohne
Sonstige Geschosse:	Bruchstein, HBL 24 cm

##### **Nichttragende Außenwände**

Wände:	Bruchstein cm, HBL 24 cm
Verkleidung:	mineralischer Putz
Dämmstoffe:	keine
Unterkonstruktion:	keine

##### **Trennwände:**

Trennwände zwischen Wohnungen bzw. zwischen Wohnungen und fremden Räumen zum Schallschutz.

##### **Brandwände**

äußere Brandwände:	50 cm Bruchstein
innere Brandwände:	Keine

##### **Decken**

Decke über dem Kellergeschoss:	Sohlplatte Stampfbeton
Decken über sonstigen Geschossen:	Über EG: Stahlbeton, Bestand Über OG: Holzbalkendecke

##### **Dächer**

Tragwerk, System:	Holzpfettendach, Bestand
-------------------	--------------------------

Dachschalung:	Keine
Dämmstoff:	Mineralischer Dämmstoff
Bedachung (Dachhaut):	Kunstschiefer (hart)
Dächer neben aufgehenden Wänden.	
Treppen notwendige Treppen:	Holztreppen
<b>Treppenräume:</b>	Garage und Heizung: T 30

### **Haustechnische Anlagen**

Art der Beheizung:	Zentralheizung
Brennstoff/Energieträger:	Heizöl
Aufstellung der Feuerstätten:	In einem Heizraum
Die Beseitigung des Niederschlagwassers erfolgt durch:	Einleitung in die öffentliche Abwasseranlage mit Mischsystem

### **Außenanlagen**

Zufahrt, Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge, Art d. Befestigung, Tragfähigkeit, Gefälle:	Feuerwehrumfahrt: nicht vorhanden
---	-----------------------------------

### **Feuerungsanlage**

Verwendungszweck:	Heizung und Warmwasserbereitung ohne Kondensation der Abgase
Art der Feuerstätten (z. B. Wasserheizkessel, Warmlufterzeuger, Durchlaufwasserheizer, Umlaufwasserheizer):	
Nennwärmeleistung der Feuerstätten (einzelnen):	30 kW
Brennstoff:	Heizöl
Ableitung der Abgase:	Schornstein
Ausstattung der Feuerstätten	ohne Gebläse
a) Feuereinrichtung	
b) Sonstige Einrichtung	
Art und Baustoff der Verbindungsstücke:	Abgasrohr, Baustoff: Stahlblech, Länge: 0,5 m

### **Schornsteine**

Bemessung, lichter Querschnitt:	Bemessung nach DIN 4705: 16/16 cm, rechteckig
Wirksame Höhe über Mitte Anschlussverbindungsstück:	9,5 m
Führung:	senkrecht
Mündungen:	über harter Bedachung
Bauart, Baustoffe:	Mehrschalig, Fabrikat: Plewa-Isomit
Reinigungsöffnungen:	Anzahl 2, in folgenden Räumen: Heizraum, Atelier

**Lüftung:** Zuluftung in Außenwand  
a) Belüftung  
b) Entlüftung

#### **4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung**

**Wasserinstallationen:** Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz, augenscheinlich von außen.

**Abwasserinstallationen:** Ableitung in das kommunale Abwasserkanal netz, augenscheinlich von außen.

**Elektroinstallation:** unbekannt

**Heizung:** gemäß Bauunterlagen Öl-Zentralheizung

**Warmwasserversorgung:** Gemäß Bauunterlagen vorhanden

**Sanitär-Einrichtung:** Gäste-WC: unbekannt  
Badezimmer: unbekannt

**Lüftungsanlage:** unbekannt

**Anlagen und Einrichtungen zur Brandmeldung, Bekämpfung und Rauchabführung sowie Sicherheitsstromversorgung, Sicherheitsbeleuchtung u. Ä. )** unbekannt

**Küchenausstattung:** Nicht in der Wertermittlung erhalten.

**Grundrissgestaltung:** unbekannt

#### **4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand**

##### **Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung**

Die vorgenannten Nutzungseinheiten sind im Wesentlichen ausstattungs- und zustands- gleich. Sie werden deshalb nachfolgend zu einer Beschreibungseinheit zusammengefasst.

**Bodenbeläge:** unbekannt

**Wandbekleidungen:** unbekannt

**Deckenbekleidung:** unbekannt

**Fenster und Fensterbänke:** Kunststofffenster weiß mit Kunststoffjalousien hellgrau, Fensterbank baujahresüblich außen in Beton. im Dachgeschoss drei kleine Fenster.

**Türen:** Haustür (Wohnhaus): massive Kunststofftür

mit Glastürausschnitt, Haustür (Büro): massive Holztüre mit Glastürausschnitt. Zimmertüren: unbekannt

#### **4.2.6 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes**

<b>Besondere Bauteile:</b>	Zwei Treppenstufen vor der Haustüre des Wohnhauses.
<b>Besondere Einrichtungen:</b>	keine vorhanden
<b>Belichtung und Besonnung:</b>	gut
<b>Bauschäden:</b>	Mehrere Rissbildung im Mauerwerk an der Außenseite der Hauswand, vorne.
<b>Wirtschaftliche Wertminderungen:</b>	Mehrere Rissbildung im Mauerwerk an der Außenseite der Hauswand, vorne.
<b>Allgemeinbeurteilung:</b>	Der bauliche Zustand im inneren des Hauses ist unbekannt.

#### **4.2.7 Nebengebäude**

<b>Nebengebäude:</b>	Unbekannt
----------------------	-----------

#### **4.2.8 Außenanlagen**

<b>Außenanlagen:</b>	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, befestigte Gehflächen vor dem Wohnhaus. Im vorderen Grundstücksbereich keine Einzäunung.
----------------------	--

## 5. Wertbestimmende technische und wirtschaftliche Daten

### 5.1 Verwendete Unterlagen

Die verwendeten Bauzeichnungen sind bedingt durch Kopiervorgänge nicht unbedingt maßstabsgetreu. Daraus resultierende Ungenauigkeiten können aber im Rahmen dieser Wertschätzung hingenommen werden.

### 5.2 Bebaute Fläche (BF) des Eigentums

Mit aufstehendem Gebäude bebaute Fläche des Gesamtgebäudes: **1.112,00 m<sup>2</sup>**

### 5.3 Grundflächenzahl (GRZ)

Summe Grundfläche / Grundstücksfläche: **0,21**

### 5.4 Geschossflächenzahl (GFZ)

Summe der Geschossflächen / Grundstücksfläche: **0,61**

### 5.5 Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

Summe der wertrelevanten Geschossflächenzahl / Grundstücksfläche: **0,50**

### 5.6 Bruttogrundfläche (BGF) des zu bewertenden Einfamilienwohnhauses

Bruttogrundfläche des Einfamilienwohnhauses  
mit Atelier, Büro und einer Garage: **712,05 m<sup>2</sup> BGF**

### 5.7 Wohnflächenberechnung

Summe der Wohnflächen: ca. 149,15 m<sup>2</sup> Wfl.

### 5.8 Nutzflächenberechnung

Summe der Nutzflächen: ca. 247,82 m<sup>2</sup> Nfl.

## 6. Wertermittlung Verkehrs-/Marktwertermittlung zum Stichtag 05.09.2025

### 6.1 Grundsätze zur Auswahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (der Begriff entspricht in seiner Definition dem Begriff des Marktwerts) „durch den Preis bestimmt, der im 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 ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Der Marktwert stellt den geschätzten Betrag (wahrscheinlichsten Preis) dar, für den ein Immobilienvermögen am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräußerer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessener Vermarktungsdauer in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgetauscht werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.

Gemäß § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV sind die Verfahren nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Ge pflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Nach § 6 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 bis 2 ImmoWertV dieser Verordnung sind im Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV genannten Wertermittlungsverfahren regelmäßig folgende Reihenfolge zu berücksichtigen:

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

Zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstückes sind gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legen.

Nach § 6 Abs. 3 ImmoWertV 2021 gliedern sich die in § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV genannten Wertermittlungsverfahren in folgende Verfahrensschritte:

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts;
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswertes;
3. Ermittlung des Verfahrenswertes.

Bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes und des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswertes sind § 7 und § 8 Absatz 2 ImmoWertV zu beachten; bei der Ermittlung des Verfahrenswertes ist § 8 Absatz 3 ImmoWertV zu beachten.

Der Verkehrswert ist gemäß § 6 Abs. 4 ImmoWertV aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Es ist für den Wertermittlungsstichtag gemäß § 2 Abs. 4 ImmoWertV der Zeitpunkt zugrunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

Der Qualitätsstichtag gemäß § 2 Abs. 5 ImmoWertV ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

Aus rechtlichen oder sonstigen Gründen ist der Zustand des Grundstücks zu keinem anderen Zeitpunkt maßgeblich. Es ist ausschließlich der Grundstückszustand zu dem Qualitätsstichtag **05.09.2025** festzustellen.

## 6.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sollen die für eine Grundstücksbewertung zu wählenden Verfahren individuell und auftragsbezogen, aber nicht schematisch eingesetzt werden.

Von den bekannten Wertermittlungsverfahren nach § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV „sind zur Wertermittlung grundsätzlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen“. „Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gegebenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.“

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sollen die für eine Grundstücksbewertung zu wählenden Verfahren individuell und auftragsbezogen, aber nicht schematisch eingesetzt werden. Zwischen diesen Verfahren gibt es keinen mathematischen Bezug, sondern es wird erwartet, dass das jeweils richtige, markttypische Verfahren genutzt wird. Insbesondere sollen bei der Verfahrensauswahl die Verfügbarkeit und Auswertung möglichst verlässlicher und öffentlich zugänglicher Daten berücksichtigt werden. Dabei ist zunächst durch eine Einsichtnahme in die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses zu prüfen, ob es ausreichend Vergleichsfälle gibt. Auch andere Datenbanken, die Kaufpreise registrieren, können genutzt werden.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagermerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

## 6.3 Vergleichspreise unbebauter und bebauter Grundstücke

Der Sachverständigen liegen keine ausreichende Anzahl an geeigneten Kaufpreisen von bebauten und unbebauten Grundstücken im Bereich des Bewertungsgrundstücks vor, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmen.

Zur Erfüllung der Forderung nach einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen können nur geeignete Vergleichsgrundstücke in die Bewertung eingezogen werden. Für die hinreichende Übereinstimmung der Zustandsmerkmale der Vergleichsgrundstücke mit dem zu bewertenden Grundstück erfolgt eine Auswahl nach:

- Lage,
- Art der Nutzung,
- Größe,
- Grundstücksgestalt,
- Erschließungszustand.

Im Bereich der Richtwertzone fanden in einem angemessenen Vergleichszeitraum keine ausreichenden Verkäufe von Grundstücken in vergleichbarer Lage statt, die mit einem Wohnhaus zu bebauen sind. Aufgrund der nicht ausreichenden Anzahl an geeigneten Vergleichsfällen scheidet das Vergleichswertverfahren zur Ermittlung des Bodenwertes in dem vorliegenden Gutachten aus. Nach Angaben des Gutachterausschusses liegen keine aussagekräftigen Kauffälle in dieser Gemarkung für das zu bewertende bebaute Grundstück vor. Es wird eine Sachwertermittlung vorgenommen mit einer Plausibilisierung im Ertragswertverfahren.

#### 6.4. Ermittlung des Bodenwerts

Entgegen der Überschrift des § 40 Abs. 1 ImmoWertV 2021 und der Begründung enthält die ImmoWertV 2021 keinerlei Regelung über die Anwendung sonstiger Verfahren der Bodenwertermittlung, wenn das vorrangig anzuwendende Vergleichswertverfahren nach § 40 Abs. 3 ImmoWertV 2021 nicht zur Anwendung kommen kann, kann der Bodenwert über das deduktive Verfahren oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden.

1. Die Ermittlung des Bodenwerts ist in § 40 Abs. 1 ImmoWertV 2021 geregelt.
2. Es handelt sich bei diesen Vorgaben vornehmlich um bewertungstechnische Konventionen, die schon bisher die Wertermittlungspraxis beherrscht haben und im Schrifttum entsprechend vertreten wurden.

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV 2021 zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 2021).

Der Bodenwert eines Grundstücks ist grundsätzlich aus Kaufpreisen von Vergleichsgrundstücken zu ermitteln. Vergleichsgrundstücke sind solche Grundstücke, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Insbesondere folgende Merkmale können den Wert des Grundstücks beeinflussen:

- Lage, wie z. B. Ortslage, Verkehrslage, Nachbarschaftslage oder Wohnlage;
- Nutzbarkeit nach öffentlich-rechtlichen und privatechtlichen Vorschriften;
- Beschaffenheit, wie z. B. Grundstücksgröße und -zuschnitt, Bodenbeschaffenheit;
- Erschließungszustand.

Unter dem Bodenwert wird grundsätzlich der Wert des freigelegten bzw. unbebauten Grundstücks verstanden, bei üblicher und (planungs- sowie bauordnungs-) rechtlich zulässiger sowie wirtschaftlich optimaler Nutzbarkeit, sofern es im Markt eine entsprechende Nachfrage gibt. Es handelt sich dabei um den Wert, den das Grundstück unter der Fiktion besitzt, dass keine wesentlichen Bestandteile vorhanden sind.<sup>3</sup>

Die Ermittlung erfolgt nicht nach dem Vergleichswertverfahren entsprechend § 13 ImmoWertV, da keine geeigneten Vergleichspreise vorliegen.

Grundlagen für die Ermittlung des Bodenwertes eines bebauten Grundstücks sind:

- aktuelle Verkaufspreise unbebauter Grundstücke mit vergleichbaren Nutzungs- und Lagemerkmälern,
- Bodenrichtwerte des zuständigen Gutachterausschusses,
- Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses, die das unterschiedliche Maß der baulichen Nutzung zwischen Vergleichs- (Richtwert-) und Bewertungsgrundstück ausdrücken,
- Die Bebauungsmerkmale wie Gebäudealter, Funktionalität, technischer Zustand etc..

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte (§§ 192 ff. BauGB) hat für den Bereich Westerwald-Mosel zum Stichtag 01.01.2024 als Bodenrichtwert für das Gebiet der Gemeinde Malborn, der Gemarkung Malborn, für die Nummer der Bodenrichtwertzone (072352), in der das Bewertungsobjekt liegt, Folgendes erhoben: Er bezieht sich auf ein Grundstück der Qualitätsstufe mit folgenden Merkmalen:

Bodenrichtwertnummer	= 072352
Bodenrichtwert	= 32,00 €/m <sup>2</sup>
Entwicklungszustand	= baureifes Land
Nutzungsart	= gemischte Baufläche

---

<sup>3</sup> Vergleiche § 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB.

Beitrags- und abgaben-	
rechtlicher Zustand	= beitragsfrei
Bauweise	= offene Bauweise
Fläche des Richtwertgrund- stücks	= 600,00 m <sup>2</sup>

#### **6.4.1 Abweichung vom Bodenrichtwert**

Eine Bodenwertänderung vom 01.01.2024 bis zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erkennbar. Das Bewertungsobjekt liegt in einem bebauten Zustand vor. Die umliegenden Grundstücke stimmen bezüglich ihrer Lage, Entwicklungszustand, planungsrechtlichen Gegebenheiten, Erschließungszustand und auch dem Verhältnis der Grundstücksgrößen weitestgehend mit dem Bewertungsobjekt überein.

##### Entwicklungszustand:

Eine Anpassung ist hier nicht erforderlich. Es handelt sich hier um baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV.

##### Lage:

Der straßenabgewandte Garten befindet sich von der Himmelsrichtung her in Süd-Ostlage. Für die Gartenausrichtung Süd-Ost wird kein Zuschlag erteilt.

##### Art und Maß der zulässigen bzw. realisierbaren Nutzung:

Eine weitere Anpassung ist hierzu nicht erforderlich, da beide sowohl das Richtwertgrundstück als auch das Bewertungsgrundstück die gleiche Art der Nutzung als gemischte Bauflächen darstellen.

##### Vollgeschosse:

Eine weitere Anpassung ist hierzu nicht erforderlich.

##### Bodenbeschaffenheit:

Es liegen keine Veränderungen vor bzgl. der Bodenbeschaffenheit, der Eignung als Baugrund und dem Vorhandensein von Bodenverunreinigungen.

##### Allgemeine Wertverhältnisse:

Die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse bzgl. der Bodenpreise für Malborn ist keine weitere Anpassung erforderlich.

##### Grundstücksgestalt (Zuschnitt, Form)

Bei dem zu bewertenden Grundstück liegt ein rechteckiges Flurstück vor. Weitere Anpassungen sind hier nicht erforderlich. Unter Berücksichtigung der einseitig angebauten Bauweise ergibt sich kein Nachteil aus der Grundstücksgestalt des Bewertungsobjekts.

##### Beitragsrechtlicher Zustand:

Sowohl das Richtwertgrundstück als auch das zu bewertende Grundstück weisen den beitragsrechtlichen Zustand beitragsfreiheit aus. Deshalb sind keine weiteren Anpassungen an den Bodenrichtwert notwendig.

##### Wohnlage:

Bei dem zu bewertenden Objekt steht das Wohnen im Vordergrund der Nutzung. Unter Berücksichtigung der mittleren Wohnlage erfolgt keine weitere Anpassung.

##### Grundstücksgröße:

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Richtwertgrundstück mit einer Größe von 600,00 m<sup>2</sup>. Das Bewertungsgrundstück hat eine Größe von 1.112,00 m<sup>2</sup>. Es wird mittels eines Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten eine Anpassung des Bewertungsgrundstücks an das Richtwertgrundstück vorgenommen. Es ergibt sich ein ermittelter Anpassungsfaktor in

Höhe von 0,95. Der an die Größe des Bewertungsgrundstücks angepasste Bodenrichtwertabschlag beträgt 1,60 €/m<sup>2</sup>.

**Grundstückstiefe:**

Das zu bewertende Grundstück weist eine Übertiefe von 36 m auf, allerdings weisen viele Grundstücke, die in der gleichen Bodenrichtwertzone liegen, ebenfalls Übertiefen auf. Bzgl. der Grundstückstiefe gibt es hierzu keine weitere Anpassung.

**6.4.2 Bodenwert im bebauten Zustand**

Der Bodenwert des bebauten Bewertungsgrundstücks, abgeleitet aus dem an die Größe und die Lage angepassten Bodenrichtwert, ergibt einen objektspezifisch angepassten Bodenwert in Höhe von 30,40 €/m<sup>2</sup> multipliziert mit der Größe des Grundstücks von 1.112,00 m<sup>2</sup>, wie folgt:

$$30,40 \text{ €/m}^2 \times 1.112,00 \text{ m}^2 = 33.804,80 \text{ €}$$

## 6.5. Ermittlung des Marktwerts unter Anwendung des Sachwertverfahrens

### 6.5.1 Grundlagen des Sachwertverfahrens gemäß §§ 35 bis 39 ImmoWertV

Im Sachwertverfahren wird der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der (nutzbaren) baulichen Anlagen, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und dem Bodenwert ermittelt.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem „objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor“ nach § 35 Abs. 3 Satz 1 ImmoWertV (§ 7 Abs. 1 Nr. 3 ImmoWertV) und der Prüfung der Marktanpassung (nach § 7 Abs. 2 i. V. m. § 35 Abs. 3 Satz 2 ImmoWertV) gegebenenfalls durch Multiplikation mittels einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors. Zusätzlich sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, siehe nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV die danach zum Sachwert (Marktwert) führen.

### Bruttogrundfläche

Die Brutto-Grundfläche (BGF) ist die Summe bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche ist die DIN 277 anzuwenden. Für die Ermittlung der Bruttogrundfläche sind die äußeren Maße der Baukonstruktionen einschließlich Bekleidung in Höhe der Oberseiten der Boden- oder Deckenbeläge anzusetzen.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 nach Anl. 4 zur ImmoWertV beziehen sich in Anlehnung an die DIN 277<sup>4</sup> auf den einen Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF), jedoch beschränkt auf die Grundflächen der Bereiche a und b, d. h. unter Ausschluss von sog. c-Flächen sowie der Flächen von Balkonen (§ 31 ImmoWertV). Bezugsgrundlage der NHK 2010 ist mithin die definierte reduzierte Brutto-Grundfläche (BGF<sub>red</sub>).

### Gebäudeart und Gebäudestandard

Die Einordnung in eine Standardstufe nach Anlage 4 (zu § 12 Abs. 5 Satz 3) Nummer III. 1 ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungsstichtag. Sie hat unter Berücksichtigung der für das jeweilige Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungsstichtag relevanten Marktverhältnissen zu erfolgen. Dafür sind die Qualität der verwendeten Materialien und der Bauausführung, die energetischen Eigenschaften sowie solche Standardmerkmale, die für die jeweilige Nutzungs- und Gebäudeart besonders relevant sind, wie z. B. Schallschutz oder Aufzugsanlagen in Mehrfamilienhäusern von Bedeutung. Für die Beschreibung der Standards für sämtliche Gebäudearten in Anlage 4 Nummer III gilt Folgendes:

Bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern (**Gebäudearten** Nummer 1.01 bis 3.33) enthalten die NHK 2010 zwei weitere Standardstufen (1 und 2) mit Kostenkennwerten für Gebäude, deren Standardmerkmale zwar nicht mehr zeitgemäß sind, aber dennoch eine zweckentsprechende Nutzung des Gebäudes erlauben. Bei den übrigen Gebäudearten ist bei nicht mehr zeitgemäßen Standardmerkmalen ein entsprechender Abschlag sachverständlich vorzunehmen. Für die Beschreibung der Standards für sämtliche Gebäudearten in Anlage 4 Nummer III gilt Folgendes:

Die Beschreibung der **Gebäudestandards** ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale aufführen. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständlich zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen. Die Beschreibung der Gebäudestandards basiert auf dem Bezugsjahr der NHK 2010.

---

<sup>4</sup> DIN 277-1:2005-02, Grundflächen und Rauminhalt von Bauwerken im Hochbau – Teil 1: Begriffe, Ermittlungsgrundlagen.

### **Herstellungskosten und Baupreisindex**

Gemäß § 36 Abs. 2 ImmoWertV 2021 stehen die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen 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 modelhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

### **Korrekturfaktoren oder (Regionalfaktoren)**

Gemäß Ziffer III unter Punkt 1 Anlage 4 (zu § 12 Abs. 5 Satz 3) Ziffer I. Nummer 1 Allgemeines Abs. 3 ImmoWertV 2021 werden teilweise Korrekturfaktoren zur Anpassung des jeweiligen Kostenkennwerts wegen der speziellen Merkmale des Wertermittlungsobjekts vorgenommen mit weitergehenden Erläuterungen.

### **Alterswertminderungsfaktor**

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer und ist entsprechend den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes anzupassen.

### **Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (vorl. Gebäudesachwert)**

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

### **Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen**

Der vorläufige Sachwert, der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist, ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden.

### **Bodenwert**

Der Bodenwert ist entsprechend dem Marktgeschehen abzuleiten (§§ 40 bis 43 ImmoWertV 2021).

### **Sachwertfaktor mit objektspezifisch angepasstem Sachwertfaktor**

Zur Ermittlung des Ausgangssachwertfaktors ist der Sachwertfaktor zu prüfen und zusätzlich mit Hilfe eines objektspezifisch angepasster Sachwertfaktors anzupassen.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Entsprechend sind Besonderheiten des Objekts, sofern sie nicht bereits berücksichtigt, wurden, anzupassen.

### **Sachwert (Marktwert)**

Der marktangepasste vorl. Sachwert und die Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts führen zum Sachwert.

## 6.5.2 Eingangserörterung für die Sachwertermittlung

### Bruttogrundfläche red

Den Berechnungen liegt die im Modell zwingend vorzunehmende Berechnung der BGF nach der DIN 277 (2016) zugrunde. Die Bruttogeschoßflächen des zu bewertenden Einfamilienhauses betragen 689,10 m<sup>2</sup> BGF<sub>red</sub>.

Die freistehende Garage weist eine Bruttogeschoßflächen in Höhe von 22,95 m<sup>2</sup> BGF<sub>red</sub> auf.

### Gebäudestandard und Kostenkennwert

Die objektspezifischen Normalherstellungskosten der zu bewertenden baulichen Anlage sollen unter Berücksichtigung des jeweiligen Gebäudestandards ermittelt werden. Der Gebäudestandard bestimmt sich bei Heranziehung der NHK 2010 nach den Richtlinien der ImmoWertV 2021 in den gesetzlichen Grundlagen unter III Nr. 1 der Anlage 4 (zu § 12 Abs. 5 Satz 3) geregelten Beschreibung der Standards der baulichen Anlagen (Gebäudestandards) zur Ermittlung der Kostenkennwerte. Es ist für das jeweilige Objekt für die Gebäudeart die jeweilige Gebäudestandardstufe entsprechend den Wägungsanteilen unter Berücksichtigung des Zustands am Wertermittlungsstichtag heranzuziehen.

	Standardstufe					
	1	2	3	4	5	Wägungs-Anteil in %
Außenwände	0,33	0,67				23
Dach			1,00			15
Fenster und Außen türen	0,10		0,90			11
Innenwände und - türen			1,00			11
Deckenkonstruktion und Treppen			1,00			11
Fußböden			1,00			5
Sanitäreinrichtungen			1,00			9
Heizung			1,00			9
Sonstige technische Ausstattung			1,00			6

Es wurde für das Einfamilienhaus unter Bezugnahme der Standardstufen, dem Wägungsanteil ein gewogener Standard in Höhe von 2,67 ermittelt. Mittels anteiliger NHK gewogen, unter Bezugnahme des Kostenkennwerts Typ 2.31 ergeben sich gewogene Normalherstellungskosten NHK in Höhe von 830,71 €/m<sup>2</sup> BGF.

Es wurde für die freistehende Garage unter Bezugnahme der Standardstufen und dem Wägungs-anteil ein gewogener Standard in Höhe von 4 ermittelt. Mittels einem anteiliger NHK gewogen, unter Bezugnahme der Kostenkennwerts Typ 14.1 ergeben sich gewogene Normalherstellungskosten NHK in Höhe von 485,00 €/m<sup>2</sup> BGF.

### Gewichteter Kostenkennwert nach NHK 2010

Die durchschnittlichen Herstellungskosten gemäß § 36 Abs. 2 ImmoWertV 2021 sind integraler Bestandteil der ImmoWertV. 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). Diese werden im vorliegenden Bewertungsfall in Anlehnung an die eingeführten Normalherstellungskosten 2010 gewählt. Dabei handelt es sich um die derzeit aktuellen Werte

(NHK 2010). Es werden für die vorliegende Gebäudeart folgende Normalherstellungskosten (Kostenkennwerte) für das Jahr 2010 angegeben in der Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 3) in der ImmoWertV 2021 der Verordnung zugrunde gelegt. Es ergeben sich unter Bezugnahme des Baupreisindexes folgende abgeleitete Normalherstellungskosten:

Es wurde entsprechend, wie gefordert, im Modell die NHK 2010 die (Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 2021) der Sachwertberechnung zugrunde gelegt. Für das Einfamilienhaus wurden gewogene NHK in Höhe von 830,71 €/m<sup>2</sup> BGF zugrunde gelegt. Es ergeben sich unter Berücksichtigung des ermittelten gewogenen Standards von 2,67 abgeleitete NHK in Höhe von 830,71 €/m<sup>2</sup> BGF. Es ergeben sich für das Gebäude, gewöhnlichen Herstellungskosten insgesamt (eines Neubaus), in Höhe von 572.442,26 €.

Für die freistehende Einzelgarage ergeben sich folgende gewöhnlichen Herstellungskosten insgesamt (eines Neubaus), in Höhe von 11.130,75 €.

### **Baupreisindex**

Der Baupreisindex für den Wertermittlungsstichtag **05.09.2025** wird auf der Grundlage des letzten vor dem Wertermittlungsstichtag vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden für Daten für die flächenbasierte Berechnung auf der Basis 2015 = 100 abgeleitet.

Aufgrund der Baupreisentwicklung der letzten Jahre (seit dem Bezugszeitpunkt der Normalherstellungskosten im Jahre 2010) bis zum Wertermittlungsstichtag wird – laut dem letzten verfügbaren statistischen Bericht des Statistischen Bundesamtes – ein Baupreisindex für Wohngebäude in Höhe von 188,67 zum Wertermittlungsstichtag 05.09.2025 ermittelt. Zum Basisjahr 2010 wurde insgesamt ein allgemeiner Baupreisindex für Wohngebäude allgemein von 100,00 abgeleitet. Der hochgerechnete Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes beträgt zum Stichtag 05.09.2025: 1,886. Der abgeleitete Baupreisindex beträgt insgesamt 1,886 (= 188,670/100,00).

### **Regionalfaktor**

Der Regionalfaktor beträgt 1,00. Es ergeben sich keine Änderungen in der Berechnung im Verfahren.

### **Alterswertminderung, Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer, gewöhnliche Herstellungskosten, vorläufig alterswertgemindeter Gebäudesachwert**

Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines „gebrauchten“ Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines neuen Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Der Wertverlust muss als Wertminderung gemäß § 38 ImmoWertV im Sachwertverfahren berücksichtigt werden. Abweichend hiervon, der Anwendung den Alterswertminderungsfaktor zu bevorzugen wird der Wertermittlung die lineare Alterswertminderung zugrunde gelegt. Für die zu bewertenden Objekte werden folgendes Baujahr unterstellt: Das Ursprungsbaujahr gemäß den Bauunterlagen ist das Jahr 1957 für das Einfamilienhaus und der ehem. Tenne, als Garage genutzt. Es erfolgte eine wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung und augenscheinlich von außen wurden die Fenster und Außentüren erneuert. Für das Einfamilienwohnhaus und die Garage wurde das fiktive Baujahr 1969 zugrunde gelegt. Für die Gesamtnutzungsdauern wurde das Modell nach Anlage 1 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1) zugrunde gelegt mit einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren. Die vorläufige Restnutzungsdauer für das Einfamilienhaus ergibt sich durch Subtrahieren der Gesamtnutzungsdauer vom Alter. Die modifizierte Restnutzungsdauer beträgt für das Einfamilienhaus und die Garage 24 Jahre.

Die lineare Alterswertminderung in Prozent für das Einfamilienhaus ergibt sich als Formel wie folgt: (GND - RND) / GND x 100. Sie wird der weiteren Wertermittlung zugrunde gelegt. Es ergibt sich eine Alterswertminderung in Höhe von 70,00 %, in Höhe von 1.080.026,81 € für das Einfamilienwohnhaus.

Nach Abzug der Alterswertminderung ergibt sich ein vorläufig alterswertgeminderter Gebäudeherstellungswert in Höhe von 756.018,77 €.

Die vorläufige Restnutzungsdauer für die Garage ergibt sich durch Subtrahieren der Gesamtnutzungsdauer vom Alter. Die modifizierte Restnutzungsdauer beträgt für die Garage 24 Jahre.

Die lineare Alterswertminderung in Prozent für die Garage ergibt sich als Formel wie folgt: (GND - RND) / GND x 100. Sie wird der weiteren Wertermittlung zugrunde gelegt. Es ergibt sich eine Alterswertminderung in Höhe von 70,00 %, in Höhe von 21.000,39 für die Garage.

Nach Abzug der Alterswertminderung ergibt sich ein vorläufig alterswertgeminderter Gebäudeherstellungswert in Höhe von 14.700,27 €.

### **Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage (vorläufiger Gebäudesachwert)**

Nach § 36 Abs. 1 ImmoWertV wird für das Einfamilienhaus nach Abzug der Alterswertminderung in Höhe von 756.018,77 € von den Herstellungskosten der Gebäude insgesamt in Höhe von 1.080.026,81 €, ein vorläufiger Sachwertanteil der baulichen Anlage (vorl. Gebäudesachwert) von 324.008,04 € in der Wertermittlung ermittelt. Für die Garage wird nach Abzug der Alterswertminderung in Höhe von 14.700,27 € von den Herstellungskosten der Gebäude insgesamt in Höhe von 21.000,39 €, ein vorläufiger Sachwertanteil der baulichen Anlage (vorl. Gebäudesachwert) von 6.300,12 € in der Wertermittlung ermittelt.

### **Vorläufiger Sachwertanteil der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen**

Nach § 37 ImmoWertV sind von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige Bauteile durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Die Außenanlagen des Wohngebäudes werden – soweit sie nicht bereits im Bodenwert enthalten sind (wie z. B. Schutz- und Gestaltungsgrün, einfache Einfriedungen, übliche Zuwegungen, namentlich Entwässerungseinrichtungen, Versorgungseinrichtungen, Einfriedungen, Terrassen und Wege, Gartenanlage und Aufwuchs) berücksichtigt. Da der vordere Teil des Grundstücks nicht eingefriedet ist, wird mit einem pauschalierten Ansatz in Höhe von 3 % der baulichen Außenanlagen, (Zeitraum zum Wertermittlungsstichtag) wird ein Wertanteil der Außenanlagen mit 9.720,24 € zugrunde gelegt.

### **Bodenwert**

Der Bodenwert wurde entsprechend den Vorgaben des § 40 Abs. 3 Satz 1 wird, in Höhe von 33.804,80 € abgeleitet.

### **Vorläufiger Sachwert**

Entsprechend den Vorgaben ergibt sich der „Vorläufige Sachwert“ durch Addition des vorläufigen Sachwertanteils der baulichen Anlagen, dem (vorläufigen Gebäudesachwert), dem vorläufigen Sachwertanteil der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und dem Bodenwert in der Summe in Höhe von 367.533,08 €.

### **Sachwertfaktoren**

Bei dem ermittelten vorläufigen Grundstückssachwert handelt es sich um die Ermittlung eines reinen Substanzwertes. Die „Allgemeinen Wertverhältnisse“ auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren gemäß § 35 Abs. 3 Satz 1 (§ 7 Abs. 1 Nr. 3 ImmoWertV) zu bestimmen. Die Rahmendaten, die der Ableitung des Sachwertfaktors bzgl. der Marktwertermittlungen zugrunde liegen, beziehen sich auf den 01.01.2024, auf Gebäude mit nicht zeitgemäßen Gebäudestandard. Zu den Untersuchungsobjekten wurde Bezug nehmend auf den sachlichen Anwendungsbereich für die Teilmärkte Einfamilienwohnhäuser und Zweifamilienwohnhäuser abgeleitet. Er bezieht sich auf freistehende Ein- bis Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihenmittelhäuser. Die Untersuchung erfolgte in der Vergangenheit von unvermieteten (eigengenutzten) und

zusätzlich durch eine Untersuchung separat langfristig vermieteter Objekte (Einfamilienwohnhäuser und Zweifamilienwohnhäuser, Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihenmittelhäuser). Der Sachwertfaktor bezieht sich auf Weiterverkäufe, bei denen kein Erbbaurecht besteht und welche nicht in Wohnungseigentum aufgeteilt sind. Der Untersuchungsbereich, der räumliche Anwendungsbereich umfasst keine Aufteilung in Marktsegmente in Rheinland-Pfalz mit Gemarkungen ähnlicher allgemeiner Wertverhältnisse. Als Datengrundlage diente die Nachbewertung von zwölf Gutachterausschüssen in Rheinland-Pfalz aus dem Zeitraum 2023 bis 2024.

Der Erhebungsmethodik wurde ein spezieller Bodenwert ungedämpft (d. h. ohne Bebauungsabschlag) zugrunde gelegt. I. d. R. wurde hier ein zonaler BRW (baureifes, beitragsfreies Land), angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts. Des Weiteren wurde ein Bodenwertniveau (BWN) mit dem jeweiligen Bodenpreisindex an das Vertragsdatum an den Bodenrichtwert erhoben. Die Kauffälle wurden nicht oder nur gering beeinflusst durch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (bei Beeinflussung wurde der Kaufpreis durch Rechte bereinigt). Des Weiteren wurde das NHK-Modell 2010 nach ImmoWertV mit Ergänzungen (ggf. Korrektur für Objektgröße und Gebäudeart) erhoben. Des Weiteren wurde die Methodik des Baupreisindexes, der Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Wohngebäude insgesamt, inter- bzw. extrapolierte Baupreisindex), des Basisjahres 2010 zugrunde gelegt.

Der Erhebungsmethodik liegt als Bezugsstab für die Wohnfläche, wohnwertabhängig, nach der Wohnflächenverordnung und ggf. nach Hinweisen aus der Literatur, zugrunde. Die hier abgeleiteten Sachwertfaktoren können auch für mit dem Maßstab Bruttogrundfläche (BGF) berechnete vorläufige Sachwerte verwendet werden. Eine Umrechnung der Wohnfläche zur Bruttogrundfläche ist mit Hilfe von Umrechnungsfaktoren möglich in der Erhebung. Die veröffentlichten Sachwertfaktoren gelten sowohl für wohnflächenbezogene NHK als auch für NHK auf der Grundlage der BGF. Des Weiteren wurde ein Regionalfaktor in Höhe von 1,0 erhoben. Dem Gebäudestandard liegt die Anlage 4, Nummer III, Tabelle 1, Zustandsnah ohne fiktive Modernisierung zugrunde.

Der Erhebung lagen die Gebäudestandards und die Gesamtnutzungsdauer mit 80 Jahren der ImmoWertV zugrunde. Die Restnutzungsdauer bezieht sich (RND) = GND – Alter, ohne Modifizierung aufgrund fiktiver Modernisierung. Es wurden keine Liquidationsobjekte ausgewertet.

Der relativen Restnutzungsdauer wurde folgende Formel zugrunde gelegt: rel. RND (%) = (RND/GND x 100) bzw. der Alterswertminderungsfaktor nach § 38 ImmoWertV mit dem Verhältnis RND zu GND. Bauliche Außenanlagen haben keinen gesonderten Ansatz. Die Anlagen sind durch pauschalierte Sätze oder nach Einzelansätzen im üblichen Umfang erhoben. Sonstige Anlagen sind alternativ pauschal im Wertansatz berücksichtigt. Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten (boG) sofern die Stichprobe Objekte mit geringen Schäden enthält, werden zunächst die Kosten abgeschätzt und dann marktangepasst berücksichtigt, in der Erhebungsmethodik.

Außer Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten (boG): Die hier ausgewerteten Objekte weisen einen hohen Modernisierungsstau auf. Sie befinden sich aber in einem bewohnbaren und noch wirtschaftlichen Zustand. Modernisierungen wurden nicht oder nur im geringen Umfang (z. B. zwingend notwendige Reparaturen) unterstellt (zustandsnahe Bewertung). Sind (geringe) Modernisierungskosten unterstellt, werden diese marktangepasst berücksichtigt (vgl. Kapitel 3 LGMB 2017 (30)).

Der Auswertungsmethodik wurde die multiple Regression durchgeführt. Es wurden nur Parameter eingeführt, für die in der jeweiligen Stichprobe relevanten Abhängigkeiten nachgewiesen werden. Eine statistische Ausreißerbeseitigung wurde durchgeführt.

Der Schätzfunktion lag folgende Gleichung zugrunde:  $\ln(\text{SWF}) = \ln(a') + b \times \ln(\text{BWN}) + c \times \ln(\text{vSW})$ .

Folgende Referenzdaten wurden zugrunde gelegt: Es liegen den Referenzdaten 61 Vergleichskauffälle aus dem durchschnittlichen Untersuchungszeitraum Mai 2023 zugrunde. Es wird eine durchschnittliche Restnutzungsdauer von 18 Jahren zugrunde gelegt. Es wird für ein standardisiertes Ein- und Zweifamilienwohnhaus, für Objekte mit nicht zeitgemäßem Gebäudestandard, zum Stichtag 01.01.2024 eines bebauten normierten Grundstücks auf eine Grundstücksgröße von 562,00 m<sup>2</sup> abgestellt. Es wird eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren unterstellt. Zu einer Ermittlungsmethodik für die Wohn-/Nutzfläche wird keine Aussage getroffen. Es wird eine Wohnfläche von 126,00 m<sup>2</sup> unterstellt. Eine Gebäudestandardstufe wird in Höhe von 2,0 unterstellt. Es werden durchschnittlich 5 % der baulichen Außenanlagen zugrunde gelegt. Ein durchschnittlicher vorläufiger Sachwert von 170.286,00 € wird unterstellt. Ein durchschnittliches Bodenwertniveau in Höhe von 135,00 €/m<sup>2</sup> wird unterstellt. Bzgl. sonstiger Selektionsparameter, sonstiger Selektionskriterien, wie z. B. abgeleiteter überschlägiger Vergleichswerte wird verzichtet, da sie zu ungenau sind. Es wurden auch keine Kauffälle ermittelt in dieser Gemarkung in der Vergangenheit. Das Ergebnis ist wie folgt zu würdigen: Die Ermittlung zum Wertermittlungsstichtag 05.09.2025 ist eine Funktion in Abhängigkeit der vom Gutachterausschuss abgeleiteten Parametern unter Berücksichtigung der Wohnfläche und der relativen Restnutzungsdauer ergibt sich folgende Funktion: Der Sachwertfaktor wurde unter folgenden Vorgaben für das Marktsegment 1 abgeleitet: SWF =  $13,22734 \times 30,40^{0,191229} \times 367.533,08 \text{ €}^{-0,286411}$ . Es ergibt sich ein Sachwertfaktor in Höhe von 0,647. Die Standardabweichung (Streuung der Stichprobe) beträgt +/- 0,19 für das Marktsegment 1 und bestätigt die Richtigkeit des Ergebnisses in der Grafik der Abbildung 4.2-3. Weitere Anpassungen an die allgemeinen Werteverhältnisse zwischen dem Stichtag, dem 01.01.2024 und dem 05.09.2025 sind nicht zu berücksichtigen. Weitere Anpassungen sind nicht notwendig. Der ermittelte Sachwertfaktor liegt bei 0,647, welcher der Wertermittlung zugrunde gelegt wird.

### **Marktangepasster vorläufiger Sachwert**

Unter Würdigung dessen, dass ein Sachwertfaktor abgeleitet wurde, in Höhe von 0,647 multipliziert mit dem vorläufigen Grundstückssachwert in Höhe von 367.533,08 €, ergibt sich ein marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks in Höhe von 237.793,90 €.

### **Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse**

Weitere Anpassungen an die allgemeinen Werteverhältnisse zwischen dem Stichtag, dem 01.01.2024 und dem 05.09.2025 sind nicht zu berücksichtigen. Weitere Anpassungen sind nicht notwendig. Weitere Anpassungen nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV sind nicht vorzunehmen.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

In den Wertermittlungsverfahren sind nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale subsidiär des zu bewertenden Grundstücks zu berücksichtigen. Für die Garage wird ein Wert in Höhe von 6.300,12 € ermittelt. Es werden Risse in Höhe von 5 % vom vorl. Sachwert in Höhe von 11.889,12 € ermittelt, augenscheinlich außen. Es wurde kein Eintritt gewährt, deshalb erfolgt ein Abschlag in Höhe von 10 % erfolgt ein Abschlag vom vorl. Sachwert. Es ergibt sich ein Wert in Höhe von 23.779,39 €.

### **Sachwert**

Der Sachwert beträgt in der Summe 208.424,93 €, rd. 208.000,00 €.

### 6.5.3 Sachwertermittlung

Zum Wertermittlungsstichtag **05.09.2025**:

#### 1. Vorläufiger Sachwertanteil der baulichen Anlage (vorläufiger Gebäudesachwert)

Ermittlung des Herstellungswerts der baulichen Anlagen

	Wohnhaus	Garage
Reduzierte Brutto-Grundfläche (DIN 277) BGF red	= 689,10 m <sup>2</sup>	22,95 m <sup>2</sup>
Normalherstellungskosten (NHK 2010) (Wertverhältnisse 2010):		
Typ 2.31 bei einem Gebäudestandard von 2,67 einschließlich Bau Nebenkosten abgeleitet	= 830,71 €/m <sup>2</sup> BGF red	485,00 €/m <sup>2</sup> BGF red
Korrekturfaktor für Gebäude	x 1,00	x 1,00
NHK 2010 für das Einfamilienhaus und einschließlich Baunebenkosten	= 830,71 €/m <sup>2</sup> BGF red	
NHK 2010 für die Garage und einschließlich Baunebenkosten	=	485,00 €/m <sup>2</sup> BGF red
<u>Gebäudeherstellungswert</u> (Gebäudeherstellungskosten 2010) für das Einfamilienhaus		
689,10 m <sup>2</sup> BGF x 830,71 €/m <sup>2</sup>	= 572.442,26 €	
<u>Gebäudeherstellungswert</u> (Gebäudeherstellungskosten 2010) für die Garage		
22,95 m <sup>2</sup> BGF x 485,00 €/m <sup>2</sup>	=	11.130,75 €
Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag		
Baupreisindex 2010: 100,00		
Baupreisindex 2025: 188,67		
Gebäudeherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag:		
188,67 / 100,00	x 1,8867	x 1,8867
Regionalfaktor	= 1,00	= 1,00
<b>Gewöhnliche Herstellungskosten insgesamt (eines Neubaus)</b>	= 1.080.026,81 €	= 21.000,39 €
<b>Alterswertminderung</b> Gebäude:		
- Baujahr, fiktives:	1969	1969
- Wertermittlungsstichtag: 05.09.2025		
- Modellansatz der üblichen Gesamtnutzungsdauer GND nach Anl. 1 zur ImmoWertV:	80 Jahre	80 Jahre
vorläufige mod. Restnutzungsdauer RND:	24 Jahre	24 Jahre

**Az.: 23 K 36/25 Einfamilienhaus mit einer integrierten Garage in 54426 Malborn, Hauptstraße 18**

---

Alterswertminderung abzgl.	in v. H. der Herstellungskosten als Betrag	70,00 % 756.018,77 €	70,00 % 14.700,27 €
-------------------------------	---	-------------------------	------------------------

**Vorläufige alterswertgeminderter Gebäudesachwert**

abzgl.	als Betrag	324.008,04 €	6.300,12 € <sup>5</sup>
--------	------------	--------------	-------------------------

**Summe des vorläufigen alterswertgeminderten Gebäude-  
sachwerts** 324.008,04 €

**2. Vorläufiger Sachwertanteil der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen**

**Wertanteil der Außenanlagen** (Zeitraum zum Wertermittlungsstichtag) Wertanteil der Außenanlagen

(pauschal 4 %)	+ 9.720,24 €
Alterswertgeminderter Herstellungswert der baulichen und sonstigen Anlagen	333.728,28 €

**3. Vorläufiger mit dem Sachwertfaktor kompatibler Bodenwert**

Gesamtfläche des Grundstücks:	1.112,00 m <sup>2</sup>
davon mit dem Sachwertfaktor kompatibler Flächenanteil	1.112,00 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert (ebf)	30,40 €/m <sup>2</sup>

**Bodenwert:** 1.112,00 m<sup>2</sup> x 30,40 €/m<sup>2</sup> + 33.804,80 €

**4. Vorläufiger Sachwert (1. + 2. + 3.)**

Vorläufiger Grundstückssachwert	= 367.533,08 €
---------------------------------	----------------

Anpassung des Grundstückswerts an die Marktlage

**5. Marktanpassung § 21 Abs. 1 i.V.m. § 8 Abs. 2 und § 14 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV**

Sachwertfaktor: 0,647	x
--------------------------	---

**6. Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks** = 237.793,90 €

**7. Subsidiäre Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale**

**Gebäudebezogene Besonderheiten**

Wertanteil der mit dem Sachwertfaktor nicht erfasste besondere Bauteil:

Rissbildungen (abzgl. 5 % vom v. Sachw.):	- 11.889,70 €
---	---------------

Kein Eintritt wurde gewährt (abzgl. 10 % vom v. Sachw.):	- 23.779,39 €
---	---------------

Summe der subsidiären zu berücksichtigenden Grundstücksmerkmale	= - 35.669,09 €
---	-----------------

**8. Sachwert (Marktwert) (6. + 7.)**

Sachwert (Marktwert).	= 208.424,93 €
	<b>rd. 208.000,00 €</b>

---

<sup>5</sup> Wird bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen weiter angesetzt und hier nicht weiter berechnet.

## **6.6 Ermittlung des Marktwerts unter Anwendung des Ertragswertverfahrens**

Als „Plausibilisierung“ wird für die Bewertung des Einfamilienhauses das „allgemeine Ertragswertverfahren,“ gemäß § 27 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 ImmoWertV zugrunde gelegt.

### **6.6.1 Grundlagen des Ertragswertverfahrens gemäß §§ 27 bis 28 ImmoWertV**

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden. Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Absatz 1, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Absatz 3 und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ermittelt. Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Ertragswert. Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts. Für die Ermittlung des Ertragswerts steht in dieser Wertermittlung das allgemeine Ertragswertverfahren zur Verfügung.

#### **Rohertrag**

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblichen Erträgen, hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen nach § 31 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV.

#### **Bewirtschaftungskosten**

Bewirtschaftungskosten nach § 32 ImmoWertV sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören 1. die Verwaltungskosten, 2. die Instandhaltungskosten, 3. das Mietausfallwagnis und 4. die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit. Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten. Das Mietausfallwagnis umfasst 1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind, 2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie 3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung. Die Betriebskosten werden nicht berücksichtigt, da sie auf den Mieter umgelegt werden oder i. d. R. beim Eigentümer verbleiben.

#### **Reinertrag**

Der jährliche Reinertrag gemäß § 31 Abs. 2 ImmoWertV ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

### **Bodenwertverzinsungsbetrag**

Der Bodenwertverzinsungsbetrag stellt den jährlichen Ertragsausfall, für das im Grund und Boden investierte Kapital dar. Erst der um den Bodenwertverzinsungsbetrag verminderter Reinertrag ergibt – kapitalisiert über die Restnutzungsdauer – den allein auf das Gebäude bezogenen Wertanteil, den Gebäudeertragswert.

### **Reinertragsanteil der baulichen Anlagen**

Der Reinertragsanteil der baulichen Anlagen wird in einen Bodenanteil und einen Gebäudeanteil aufgeteilt, denn die Erwirtschaftung des Reinertrags wird einerseits durch den Boden und andererseits auch durch das Gebäude verursacht. Dabei ist der Bodenanteil nichts anderes als die Verzinsung des Bodenwerts. Der Rest ist dann der Gebäudeanteil. Diese Teilung ist wegen der unterschiedlichen Nutzungsdauern von Boden und Gebäude notwendig.

### **Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer**

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

### **Wirtschaftliche Restnutzungsdauer**

Die Ermittlung der Restnutzungsdauer ist im Ertragswertverfahren notwendig. Die Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Wurden an den baulichen Anlagen Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt oder unterlassen, muss die Restnutzungsdauer entsprechend verlängert bzw. verkürzt werden.

### **Liegenschaftszinssatz**

Der Liegenschaftszinssatz als objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz gemäß § 33 ImmoWertV ist auf die Eignung zu prüfen und ggf. an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

### **Barwertfaktor**

Der Kapitalisierung und der Abzinsung sind Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen gemäß § 34 ImmoWertV.

### **Ertragswert der baulichen Anlagen**

Der Gebäudereinertrag ist der jährliche Überschuss bis zum Ende der Restnutzungsdauer des Gebäudes. Er wird als Ertragswert der baulichen Anlagen genannt.

## 6.6.2 Eingangserörterung für die Ertragswertermittlung

### Wohn- bzw. Nutzflächen

Es ergibt sich eine Wohnfläche für das Einfamilienhaus in Höhe von 300,47 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Es wurde der Wertermittlung die Wohnflächenverordnung WoFlV nach sachverständigem Ermessen zugrunde gelegt für das Einfamilienhaus in Höhe von 300,47 m<sup>2</sup> Wohnfläche ermittelt, die der weiteren Wertermittlung zugrunde gelegt wird.

### Mietverhältnisse

Mietverträge lagen der Sachverständigen nicht vor.

### Marktübliche Nettokaltmiete

Für die Ortsgemeinde Malborn lag kein Mietspiegel vor. Gemäß dem Immobilienmarktbericht 2025 wird für das zu bewertende Objekt das Marktsegment 1 unterstellt. Dieses Marktsegment 1 weist einen Mietzins in der Bandbreite zwischen 5,43 €/m<sup>2</sup>/Wfl. bis 6,56 €/m<sup>2</sup>/Wfl. auf. Es wird für den Wertermittlungsstichtag 05.09.2025, ein marktüblich erzielbarer Mietzins in Höhe von 5,50 €/m<sup>2</sup>/Wfl. unterstellt. In der Summe ergibt sich ein Mietzins in Höhe von 1.652,59 €/Monat. Die angegebene Durchschnittsmiete bezieht sich auf die sogenannte Nettokaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche und Monat. Bei der Nettokaltmiete handelt es sich um die reine Grundmiete ohne jegliche umlagefähige Nebenkosten, d. h. „reines“ Entgelt für die Benutzung von Wohnräumen.

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete			
	Ifd. Nr.	Nutzung	(in m <sup>2</sup> )	(in €/m <sup>2</sup> )	monatlich (in €)	jährlich (in €)
Wohnhaus		EG, OG, DG	300,47	5,50	1.652,59	
<b>Summe</b>					<b>1.652,59</b>	<b>19.831,08</b>

### Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten gemäß § 32 ImmoWertV 2021 sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahme gedeckt sind.

Zu den Bewirtschaftungskosten gehören die Verwaltungskosten (§ 32 Absatz 1 Nr. 1 ImmoWertV), die Instandhaltungskosten (§ 32 Absatz 1 Nr. 2 ImmoWertV) und das Mietausfallwagnis (§ 32 Absatz 1 Nr. 3 ImmoWertV).

Die Verwaltungskosten nach § 32 Abs. 2 ImmoWertV umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

Die Instandhaltungskosten nach § 32 Abs. 3 ImmoWertV umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewertet werden müssten.

Das Mietausfallwagnis nach § 32 Abs. 4 Nr. 1 ImmoWertV umfasst gemäß Nr. 1 das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder

Grundstücksteilen entsteht, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind. Außerdem umfasst das Mietausfallwagnis laut § 32 Abs. 4 ImmoWertV gemäß Nr. 2 das Risiko von uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten.

Das Mietausfallwagnis entsprechend § 32 Abs. 4 ImmoWertV 2021 ist auch, gemäß § 32 Abs. 4 Nr. 3 ImmoWertV 2021, das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

Es werden für das Einfamilienhaus Verwaltungskosten in Höhe von 358,15 €/Jahr abgeleitet. Bezogen auf die Instandhaltungskosten wurden bei einer Wohnfläche von 300,73 m<sup>2</sup> Instandhaltungskosten in Höhe von 14,08 €/m<sup>2</sup> pro Jahr unterstellt. Es ergeben sich jährliche Instandhaltungskosten in Höhe von 4.230,62 € /Jahr für das Einfamilienhaus. Das Mietausfallwagnis beträgt 2 % vom Rohertrag und weist einen Wert in Höhe von 396,62 €/Jahr auf.

### **Reinertrag**

Als Reinertrag gemäß § 31 Abs. 1 ImmoWertV wird der jährliche Rohertrag nach § 31 Abs. 2 ImmoWertV abzüglich der Bewirtschaftungskosten gemäß § 32 ImmoWertV angesetzt. Der Reinertrag beträgt 14.845,69 €/Jahr.

### **Bodenwertverzinsungsbetrag**

Der Reinertrag wird der weiteren Wertermittlung im „Allgemeinen Ertragswertverfahren“ in einen Bodenanteil und einen Gebäudeanteil aufgeteilt, denn die Erwirtschaftung des Reinertrages wird einerseits durch den Boden und andererseits durch das Gebäude verursacht. Dabei ist der Bodenanteil nichts anderes als die Verzinsung des Bodenwerts. Es ergibt sich ein Wert in Höhe von 1.370,45 € /Jahr.

### **Reinertragsanteil der baulichen Anlagen**

Der Reinertragsanteil der baulichen Anlage ergibt einen Wert in Höhe von 13.475,24 €/Jahr.

### **Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer**

Gemäß § 4 Abs. 2 ImmoWertV bestimmt sich die Gesamtnutzungsdauer aus der Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr angerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Den zu bewertenden Gebäuden wird unter der Berücksichtigung der Optimierungsbetrachtung eine Gesamtnutzungsdauer in Höhe von 80 Jahren zugrunde gelegt.

### **Wirtschaftliche Restnutzungsdauer**

Als Restnutzungsdauer gemäß § 34 Abs. 1 ImmoWertV wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Es wird eine Restnutzungsdauer in Höhe von 24 Jahren zugrunde gelegt.

### **Liegenschaftszinssatz**

Der Liegenschaftszinssatz gemäß § 21 Abs. 2 ImmoWertV ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet. Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Die Rahmendaten stellen sich wie folgt dar. Der Stichtag, auf den sich der abgeleitete Liegenschaftszinssatz bzgl. der Marktwertermittlungen bezieht, ist der 01.01.2024.

Folgende Untersuchungsobjekte wurden Bezug nehmend auf den sachlichen Anwendungsbereich für die Teilmärkte Einfamilienwohnhäuser und Zweifamilienwohnhäuser, in geringem Umfang auch aus historischen Datensätzen abgeleitet. Er bezieht sich auf freistehende Ein- bis Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihenmittelhäuser. Die Untersuchung erfolgte in der Vergangenheit von unvermieteten (eigengenutzten) und zusätzlich durch eine Untersuchung separat langfristig vermieteter Objekte. In der Untersuchung liegen Weiterverkäufe, kein Erbbaurecht, keine Aufteilung in Wohnungseigentum vor. Es lagen nachhaltige marktkonforme Nutzungen (z. B. keine Minderausnutzung) vor.

Der Untersuchungsbereich, der räumliche Anwendungsbereich umfasst sechs Marktsegmente in Rheinland-Pfalz mit Gemarkungen ähnlicher allgemeiner Wertverhältnisse.

Als Datengrundlage diente die Nachbewertung von zwölf Gutachterausschüssen in Rheinland-Pfalz aus dem Zeitraum 2022 bis 2024 und aufgrund von historischen Nachbewertungen aus dem Zeitraum 2018 bis 2022. Segmentweise repräsentativ bemessen nach dem Kauffallaufkommen der Gutachterausschüsse im jeweiligen Marktsegment. Der Zeitraum 2017 bis 2018 wurde nicht berücksichtigt. Es handelt sich hier um 724 Vergleichsfälle.

Der Erhebungsmethodik wurde ein spezieller Bodenwert ungedämpft (d. h. ohne Bebauungsabschlag) zugrunde gelegt. I. d. R. zonaler BRW (baureifes, beitragsfreies Land), angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts. Des Weiteren wurde ein Bodenwertniveau (BWN) an das Vertragsdatum, ein angepasster Bodenrichtwert (baureifes, beitragsfreies Land) unterstellt. Des Weiteren wurde die Grundstücksgröße marktüblich bereinigt. Die Kauffälle wurden nicht oder nur gering beeinflusst durch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (bei Beeinflussung wurde der Kaufpreis bereinigt). Weitere Erhebungen sind ein Rohertrag, der marktüblich nachhaltig erzielbar ist. Der Bezugsstab für die Wohnfläche (wohnwertabhängig), wurde berechnet nach der Wohnflächenverordnung und ggf. nach Hinweisen aus der Literatur. Die Bewirtschaftungskosten (Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, und Mietausfallwagnis), entsprechen der Anlage 3 nach ImmoWertV. Der Gebäudestandard entspricht der Anlage 4, Nummer III, Tabelle 1 der ImmoWertV. Die Gesamtnutzungsdauer (GND) der Anlage 1 ImmoWertV beträgt 80 Jahre. Die Restnutzungsdauer (RND) entspricht der Gesamtnutzungsdauer (GND) abzgl. dem Alter ggf. mit modifizierter RND nach dem Modell der Anlage 2 ImmoWertV. Der relativen Restnutzungsdauer wurde folgende Formel zugrunde gelegt: (rel. RND) (%) = (RND/GND x 100). Bauliche Außenanlagen haben keinen gesonderten Ansatz. Die Anlagen sind im üblichen Umfang im Ertragswert enthalten. Sonstige Anlagen sind alternativ pauschal im Wertansatz berücksichtigt. Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten (boG) sofern die Stichprobe Objekte mit geringen Schäden enthält, werden zunächst die Kosten abgeschätzt und dann marktangepasst berücksichtigt.

Bzgl. der Stichprobe ist folgendes anzumerken. Für die Marktsegmente 1-2 wurde eine Anzahl von 724 Vergleichskauffällen ausgewertet. Die Größe der Stichprobe (inkl. Verdoppelung der neuen Datensätze), beträgt 1355 Vergleichskauffälle. Für den Untersuchungszeitraum 07/2017 bis 04/2024 liegt der Median bei 09/2021. Die Gesamtnutzungsdauer beträgt 80 Jahre. Die Gesamtnutzungsdauer liegt im Median bei 80 Jahren. Die Restnutzungsdauer liegt zwischen 24 Jahre bis 80 Jahre im Median bei 60 Jahren. Die Stufe der Gebäudestandards liegt zwischen 2,0 bis 4,6 im Median bei 3,3. Die Wohnfläche beträgt zwischen 78,00 m<sup>2</sup> Wfl. bis 340,00 m<sup>2</sup> Wfl., im Median bei 155,00 m<sup>2</sup> Wfl. Das Bodenwertniveau liegt zwischen 14,00 €/m<sup>2</sup> bis 202,00 €/m<sup>2</sup> im Median bei 65,00 €/m<sup>2</sup>. Die marktüblichen Nettokaltmieten [€/m<sup>2</sup>] bei einem Bodenwertniveau von durchschnittlich 65 €/m<sup>2</sup> liegt in Abhängigkeit einer Wohnfläche von 100 m<sup>2</sup> bei 6,48 €/m<sup>2</sup> Nettokaltmiete, bei 150 m<sup>2</sup> in Abhängigkeit einer Wohnfläche bei 6,50 €/m<sup>2</sup>, bei 200 m<sup>2</sup> bei 6,00 €/m<sup>2</sup> Nettokaltmiete und bei einer Wohnfläche von 250 m<sup>2</sup> in Abhängigkeit jeweils bei 5,73 €/m<sup>2</sup>.

Bzgl. der Ermittlungsmethodik, der Auswertungsmethodik wurde die Multiple Regression durchgeführt. Es wurden nur Parameter eingeführt, für die in der jeweiligen Stichprobe relevanten Abhängigkeiten nachgewiesen wurden. Eine statistische Ausreißerbeseitigung wurde durchgeführt. Der Schätzfunktion lag folgende Gleichung zugrunde:  $p = a + b \times WF + c \times \ln(\text{rel.RND})$ . Das Ergebnis ist wie folgt zu würdigen: der Ermittlung zum Wertermittlungsstichtag 02.07.2025 ist eine Funktion in Abhängigkeit der vom Gutachterausschuss abgeleiteten Parametern unter Berücksichtigung der Wohnfläche und der relativen Restnutzungsdauer ergibt sich folgende Funktion:

Der Liegenschaftszinssatz wurde unter folgenden Vorgaben für das Marktsegment 1 abgeleitet:  $p = 1,396023 + 0,005676 \times 300,47 \text{ m}^2 + (-0,16133) \times \ln(24/80) = 3,296\%$ . Es erfolgt ein Zuschlag vom Liegenschaftszinssatz in Bezug auf die einseitig angebaute Bebauung in Höhe von 0,758 %. Es wird ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von 4,054 %, welcher der weiteren Wertermittlung zugrunde gelegt wird. Der Stichtag beschreibt den Zeitpunkt, auf den sich der Erwartungswert (hier der ermittelte Liegenschaftszinssatz) bezieht.

Es ist ersichtlich, dass der abgeleitete Liegenschaftszinssatz in den Bandbreiten der vom Gutachterausschuss angegebenen Spannen zwischen 3,414 % bis 4,694 % liegt. Es ist ersichtlich in der Funktion oben, dass der Liegenschaftszinssatz von der Wohnfläche, der Restnutzungsdauer und von dem jeweiligen Marktsegment abhängig ist.

### **Barwertfaktor**

Gemäß § 34 Abs. 1 ImmoWertV sind der Kapitalisierung und Abzinsung Barwertfaktoren zu grunde zu legen. Der jeweilige Barwertfaktor ist unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer nach § 4 Abs. 3 ImmoWertV und des jeweiligen Liegenschaftszinssatzes nach § 21 Absatz 2 ImmoWertV zu berücksichtigen. Bei einem Liegenschaftszinssatz in Höhe von 4,054 % und einer rechnerisch unterstellten Restnutzungsdauer von 24 Jahren wird ein Barwertfaktor in Höhe von 15,160 der weiteren Wertermittlung zugrunde gelegt.

### **Bodenwert**

Der Bodenwert des gesamten Grundstückes bezieht sich auf einen abgeleiteten Bodenrichtwert in Höhe von 30,40 €/m<sup>2</sup>. Bei einer Grundstücksgröße von 1.112,00 m<sup>2</sup> ergibt sich ein Bodenwert in Höhe von 33.804,80 €.

### **Vorläufiger Ertragswert**

Der vorläufige Ertragswert in Höhe von 238.089,44 € ergibt sich aus der Addition des Bodenwerts in Höhe von 33.804,80 € und dem Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlage in Höhe von 204.284,64 €.

### **Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse**

Weitere Anpassungen an die allgemeinen Werteverhältnisse zwischen dem Stichtag, dem 01.01.2024 und dem 05.09.2025 sind nicht zu berücksichtigen. Weitere Anpassungen sind nicht notwendig. Weitere Anpassungen nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV sind nicht vorzunehmen.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

In den Wertermittlungsverfahren sind nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale subsidiär des zu bewertenden Grundstücks zu berücksichtigen. Ein Eintritt wurde nicht gewährt. Es ergibt sich ein Abschlag in Höhe von 10 % vom vorläufigen Sachwert. Dieser beträgt 23.779,39 €. Es ergeben sich augenscheinliche Risse im Mauerwerk im Ortstermin. Es ergibt sich ein Abschlag in Höhe von 5 % vom vorläufigen Sachwert. Dieser beträgt 11.889,70 €. In der Summe ergeben sich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in Höhe von 35.669,09 €.

### **Ertragswert**

Der Ertragswert beträgt in der Summe 208.720,47 €, **rd. 209.000,00 €**.

### 6.6.3 Ertragswertermittlung

Zum Wertermittlungsstichtag 05.09.2025:

#### 1. Ermittlung des Rohertrags:

Rohertrag

Miete pro Monat: 1.652,59 €/Monat

Miete pro Jahr: 19.831,08 €/Jahr

**2. Abzgl. Bewirtschaftungskosten** – 4.985,39 €/Jahr

**3. Jährlicher Reinertrag** = 14.854,69 €/Jahr

#### 4. Abzgl. Bodenwertverzinsungs-

**betrag:** – 1.370,45 €/Jahr

Reinertragsanteil des Bodens

2,19 % (Liegenschaftszinssatz ×  
Bodenwert)

**5. Reinertragsanteil der baulichen** = 13.475,24 €/Jahr

#### Anlage

**6. Kapitalisator** × 15,160

Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur

ImmowertV) bei p = 4,054 %

Liegenschaftszinssatz (p) und n =

24 Jahren Restnutzungsdauer (n)

**7. Ertragswert der baulichen und** = 204.284,64 €  
**sonstigen Anlagen**

#### 8. Ermittlung des Ertragswerts

**Bodenwert (vgl. Bodenwert-  
ermittlung)** + 33.804,80 €

**9. Vorläufiger Ertragswert des  
Wohnhauses** = 238.089,44 €

**10. Marktanpassung nach  
§ 7 Abs. 2 ImmowertV** +/- 0,00 €

**11. Marktangepasster vorl.  
Ertragswert** = 238.089,44 €

**12. Marktanpassung nach  
§ 8 Abs. 3 ImmowertV** - 11.889,70 €

**13. Ertragswert** = 23.779,39 €

**rd. 208.720,47 €**

**rd. 209.000,00 €**

## 6.7 Verfahrensergebnisse Sachwert und Ertragswert

Es werden das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren ausgewählt. Das Sachwertverfahren wird in diesem Wertermittlungsverfahren als das vorrangig anzuwendende Verfahren angesehen.

Das Ertragswertverfahren ist grundsätzlich zur Ergebnissstützung unverzichtbar, nach sachverständigem Ermessen.

Es ergibt sich ein **Sachwert** in Höhe von 208.424,93 € **rd. 208.000,00 €** und ein **Ertragswert** in Höhe von 208.720,47 €, **rd. 209.000,00 €**.

Eine Plausibilitätskontrolle des Ertragswerts ist über **Ertragsfaktoren** möglich des Gutachterausschusses. Sie wurden von tatsächlich erzielten Kaufpreisen ermittelt unter Berücksichtigung der abgeleiteten Marktdaten und Parameter des Gutachterausschusses. Sie geben das durchschnittliche Verhältnis von erzielten Kaufpreisen zum jeweiligen, hier Reinertrag, wieder. Für Ein-, bis Zweifamilienhäuser hat der zuständige Gutachterausschuss eine Bandbreite ermittelt. Im vorliegenden Bewertungsfall ergibt sich ein Ertragsfaktor von rd. **16,33**. Dieser Faktor liegt innerhalb der vom Gutachterausschuss angegebenen Bandbreite und bestätigt somit die Richtigkeit des Ergebnisses. Weitere Anpassungen sind nicht mehr notwendig nach sachverständigen Ermessen auch in Bezug auf den Immobilienmarkt. Der zusätzliche marktangepasste vorläufige Ertragswert stützt das Ergebnis des marktangepassten vorläufigen Sachwerts.

Der Verkehrswert nach § 194 BauGB wird nach ImmoWertV aus dem Ergebnis der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Übereinstimmung mit den örtlichen Marktverhältnissen hergeleitet. Dabei sind auch die Sicherheiten der Eingangsdaten und die Genauigkeit des Ergebnisses jedes Verfahrens zu berücksichtigen. Der Verkehrswert wird in Anlehnung an das Ergebnis des Sachwertverfahrens abgeleitet. Das entspricht den üblichen Überlegungen der beteiligten Marktteilnehmer. Der ermittelte Sachwert in Höhe von **208.000,00 €** ist der Verkehrswert (Marktwert).

Der BGH hat für die Ergebnisgenauigkeit von Immobilienbewertungen eine Toleranzgrenze von  $\pm 20\%$  zugebilligt. In diesem Zusammenhang möchte ich folgende Urteilsbegründung des BGH vom 23.11.1962 anführen, die bis heute an Aktualität nichts eingebüßt hat: „Schätzungen sind ihrem Wesen nach einer exakten Begründung nicht zugänglich. Exakt berechenbar ist allenfalls ein Teil der für die Bewertung heranzuziehenden Einzelfaktoren. Aber schon Sachwert und Ertragswert sind zum Teil abhängig von Größen, die nicht mathematisch exakt erfassbar, sondern wandelbar und nur aufgrund von keineswegs allgemein anerkannten Ertragswertverfahren im Wege der Schätzung zu ermitteln sind“<sup>6</sup>.

## 6.8 Verkehrswert (Marktwert) zum Wertermittlungsstichtag 05.09.2025

---

<sup>6</sup> Quelle: BGH, Urteil v. 23.11.1962, V ZR 148/60.

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

Der unbelastete **Verkehrswert (Marktwert)** (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch) für das mit einem Einfamilienhaus mit Atelier, Büro und einer Garage bebaute Grundstück in 54426 Malborn, Hauptstraße 18, eingetragen im Grundbuch Blatt 2634, lfd. Nr. 1, Gemarkung: Malborn, Flur 8, Flurstück 85, der Wirtschaftsart und Lage Gebäude- und Freifläche Hauptstraße 18 und der Größe von 1.112,00 m<sup>2</sup> wird zum Wertermittlungsstichtag 05.09.2025 mit rd.

**208.000,00 €**

**in Worten: zweihundertachttausend Euro**

geschätzt.

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

Diese Bewertung wurde von mir ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erstattet. Ich bin weder verwandt noch verschwägert mit dem Auftraggeber, noch verfolge ich wirtschaftliche Interessen Dritter.

Raunheim am Main, den 09.09.2025

---

Marianne Steinacker, MBA

- Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (TUV) nach Pers-Cert TAR-Zert Nr. 0ISGR28877
- Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024
- Immobilienökonomin (ebs)
- Kauffrau in der Grundstücks-, und Wohnungswirtschaft (IHK)
- Gebäudeenergieberaterin (HWK)