



Daniel Arfeller

Dipl.-Ing.
Büro für Immobilienbewertung

Zertifizierter Sachverständiger für die Markt- und
Beleihungswertermittlung, ZIS Sprengnetter Zert
(S) auf Grundlage der Zertifizierungsregeln der
Sprengnetter Zertifizierung GmbH und der DIN EN
ISO/IEC 17024:2012

An das
Amtsgericht Dillenburg
Wilhelmstraße 7

35683 Dillenburg

Sachverständigenbüro Arfeller
Hofbergstraße 6
57629 Müschenbach

Tel.: 02662 1705
Mobil: 0177 4848948
E-Mail: info@arfeller.com

Az.: 2603 272
8 K 2/26

Datum: 11.08.2026

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

für das mit einem

Villengebäude (Wohn- und Geschäftshaus)

bebaute Grundstück

in 35687 Dillenburg - Niederscheld, Schelderhütte 4



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
11.06.2026 ermittelt mit rd.

337.000 €.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 62 Seiten inkl. der Anlagen. Das Gutachten wurde als PDF-Datei
sowie in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage.....	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation.....	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.5.2	Bauplanungsrecht	9
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	10
3.2	Villengebäude (Wohn- und Geschäftshaus)	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	10
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	11
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	11
3.2.4	Kellerausstattung	11
3.2.5	Fenster und Türen.....	12
3.2.6	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	12
3.2.7	Besondere Bauteile und Einrichtungen	13
3.2.8	Raumausstattungen und Ausbauzustand	13
3.2.9	Allgemeinbeurteilung, Zustand des Gebäudes	13
3.3	Nebengebäude: Garagengebäude	14
3.4	Außenanlagen.....	14
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	15
4.1	Grundstücksdaten.....	15
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	15
4.3	Bodenwertermittlung	16
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	17
4.4	Ertragswertermittlung	17
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	17
4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	18
4.4.3	Ertragswertberechnung	20
4.4.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	21
4.5	Sachwertermittlung	24
4.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	24
4.5.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	25
4.5.3	Sachwertberechnung	27
4.5.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	28
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	33
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	33
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	33

4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	33
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	33
4.6.5	Verkehrswert.....	34
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	35
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	35
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	36
5.3	Verwendete fachspezifische Software	36
5.4	Hinweise zum Urheberrecht.....	36
6	Anlagen.....	37
6.1	Übersichtskarte Bundesrepublik.....	37
6.2	Straßenkarte	38
6.3	Ortsplan	39
6.4	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	40
6.5	Fotostandpunkte	41
6.6	Fotos	42
6.7	Pläne.....	59
6.7.1	Grundriss Erd-/Obergeschoss	59
6.7.2	Grundriss Dachgeschoss	60
6.8	Flächenberechnung	61

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Villengebäude (Wohn- und Geschäftshaus)
Objektadresse:	Schelderhütte 4 35687 Dillenburg - Niederscheld
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Niederscheld, Blatt 2131, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Niederscheld, Flur 7, Flurstück 122/7 (808 m²)
Anmerkung:	Zwei weitere Grundstücke, die dem Gebäude zuzuordnen sind, sind nicht Gegenstand des Bewertungsauftrags.

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Dillenburg Wilhelmstraße 7 35683 Dillenburg Auftrag vom 27.03.2026 (Datum des Auftrageingangs)
Eigentümer:	zum Zwecke dieser Wertermittlung anonymisiert

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	11.06.2026
Qualitätsstichtag:	11.06.2026
Tag der Ortsbesichtigung:	11.06.2026
Umfang der Besichtigung etc.	Zum Ortstermin konnte lediglich eine Außenbesichtigung durchgeführt werden. Eine Innenbesichtigung des Objekts wurde bereits im Jahr 2019 durchgeführt. Das Objekt konnte dabei größtenteils in Augenschein genommen werden. Nicht zugänglich waren 2019 die Räume im Erdgeschoss, die vermieteten Räume im Kellergeschoss sowie das Garagengebäude.

Hinweis

Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht und dass sich seit 2019 der Zustand der Innenräume nicht wesentlich geändert hat.

Teilnehmer am Ortstermin:

die Eigentümerin, der Mieter der Wohnung im Untergeschoss und der Sachverständige

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster;
- Baulastenauskunft vom 22.01.2026;
- unbeglaubigter Grundbucheilauszug vom 19.01.2026.

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Lizenzierte Karten;
- Bauzeichnungen (Grundrisse);
- Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) und der Wohn- und Nutzflächen;
- Auskünfte der Stadtverwaltung Dillenburg;
- Auskünfte des Kreises;
- Bodenrichtwertauskunft;
- eigenes Gutachten vom 12.08.2019;
- Auskünfte des Gutachterausschusses.

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

- a) **Mieter und Pächter** sind tlw. vorhanden (nähere Angaben im Anschreiben), tlw. ist das Objekt leerstehend, tlw. wird das Objekt eigengenutzt.
- b) Ein **Gewerbebetrieb** ist derzeit offenbar nicht vorhanden. Ob Gewerbebeanmeldungen bestehen, wurde nicht untersucht.
- c) **Maschinen oder Betriebseinrichtungen** (Zubehör im Sinne der §§ 97, 98 BGB), die im Gutachten nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden.
- d) Verdacht auf **Hausschwamm** besteht nicht.
- e) **Baubehördliche Beschränkungen** oder **Beanstandungen** sind nicht bekannt.
- f) Ein **Energieausweis** gemäß GEG liegt nicht vor.
- g) Verdacht auf **Altlasten** besteht nicht.
- h) Die **tatsächliche Adresse** des Objekts stimmt mit den Angaben im Beschluss bzw. Grundbuch überein.
- i) Es besteht **Denkmalschutz** als **Einzelkulturdenkmal**.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Lahn-Dill-Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Dillenburg (ca. 23.400 Einwohner); Stadtteil Niederscheld (ca. 2.000 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Siegen (ca. 36 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 99 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 277 (ca. 0,5 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 45 (ca. 5,5 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Dillenburg – Niederscheld (ca. 0,5 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main (ca. 102 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsrand von Niederscheld; im sogenannten ‚Außenbereich‘ gelegen, angrenzend an Gewerbegebiet; Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergarten, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle, Bahnhofstestelle) vor Ort in Niederscheld; einfache Wohnlage; einfache Geschäftslage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	ausschließlich gewerbliche Nutzungen; überwiegend offene, 2-geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	durch Gewerbe, An- und Abverkehr
Topografie:	leichte Hanglage; von der Straße abfallend; Tallage

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront:	ca. 46 m
mittlere Tiefe:	ca. 17 m
Grundstücksgröße:	808 m ²
Bemerkungen:	leicht unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Gewerbegebietszufahrtsstraße, Straße mit mittlerem Verkehrsaufkommen
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein; Parkmöglichkeiten vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Hauptgebäudes; tlw. eingefriedet durch Zaun, Mauersockel
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	vermutlich geschwemmter, bedingt tragfähiger Baugrund; ggf. besondere Gründung (Pfahlgründung o.ä.) erforderlich; Gefahr von Hochwasser nicht unmittelbar
Anmerkung:	Bei einem starken Hochwasser der Schelde 2006 war das Grundstück bzw. das Gebäude nicht vom Hochwasser betroffen.
Altlasten	Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich Altlasten liegen nicht vor. Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Altlasten gehören nicht zum Gutachtauftrag und werden nicht vorgenommen. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchteilauszug vom 19.01.2026 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Niederscheld, Blatt 2131 folgende Eintragung:

- Testamentsvollstreckung.

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 bei einer Preis-(Erlös)-aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 22.01.2026 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Es besteht Denkmalschutz als Einzelkulturdenkmal (für das Hauptgebäude, ohne spätere Anbauten bzw. nicht alle Gebäudeteile). Hierzu heißt es in der Denkmaltopografie: „Ehemalige Direktorenvilla der Schelder-Hütte, letztes Viertel des 19. Jh., unmittelbar an der Schelde gelegen. Auf dem ehem. Werksgelände befinden sich noch weitere durchaus erhaltenswerte Bauten wie Werkstattgebäude oder ein Schlafhaus. Die Direktorenvilla, ein bescheidener, aber doch auch herrschaftlicher Bau mit Mittelrisalit und Dreiecksgiebel zur Straße und ehemals großem Gartengelände zur Schelde.

Kulturdenkmal aus geschichtlichen Gründen.“

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 35 BauGB zu beurteilen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Ein Bauschein liegt weder der Eigentümerin noch der Stadtverwaltung vor. Die Wertermittlung wurde daher auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den Bauzeichnungen der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

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

Anmerkung:

Da das Objekt im Außenbereich liegt, wird dem Grundstück durch die vorhandene Bebauung der Entwicklungszustand „*quasi*“ *baureifes Land* zugesprochen (dieser Entwicklungszustand ist in § 3 ImmoWertV jedoch nicht definiert).

abgabenrechtlicher Zustand:

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

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt oder im Internet recherchiert.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem historischen Villengebäude (Wohn- und Geschäftshaus) bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befindet sich ein Garagenstellplatz. Das Objekt ist tlw. eigengenutzt (DG), offenbar tlw. leerstehend (EG) und vermietet (OG, tlw. KG). Die Höhe der Miete für die vermieteten Kellerräume ist nicht bekannt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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 wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

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

3.2 Villengebäude (Wohn- und Geschäftshaus)

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	freistehendes, zweigeschossiges Villengebäude (genutzt als Wohn- und Geschäftshaus), derzeit mit insgesamt 2 Gewerbeeinheiten im Erd- und Obergeschoss sowie einer Wohneinheit im Dachgeschoss und einer kleinen Wohnung im Untergeschoss.
Baujahr:	ca. 1880; Anbau vermutlich etwas später
durchgeführte Modernisierungen in den letzten Jahren:	ca. 1986/2007 Erneuerung der Fenster; ca. 2002 Erneuerung der Heizung; ca. 2007 Teilerneuerung der Elektroverteilung;
Anmerkung:	Ab 1986 wurde das Gebäude überwiegend in Eigenleistung in Teilbereichen aufgearbeitet, modernisiert und renoviert.
Außenansicht:	Putz mit Anstrich; Tür- und Fenstereinfassungen aus sichtbarem Ziegelmauerwerk; Horizontalgliederung mit Fliesenband

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Keller-/Untergeschoss:	Kellerräume, 1 ausgebauten Zimmer mit Kochecke und Du-Bad, Heizung, Öllager (KG tlw. ebenerdig)
Erdgeschoss:	(ehemalige) Büroeinheit mit ca. 6 Zimmern, Küche, Diele, Bad, WC, Erker, Balkon (derzeit leerstehend); WC im TH
Obergeschoss:	Büroeinheit mit ca. 9 Zimmern, Diele, WC, Erker, abtrennbar in weiteres Apartment mit eigenem Zugang vom Treppenhaus; WC im Treppenhaus
Dachgeschoss:	Wohnung mit 3 Zimmern, Küche, Bad, Dachterrasse

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	nicht bekannt, vermutlich Ziegelfundamente
Keller:	Ziegelmauerwerk
Umfassungswände:	Ziegelmauerwerk
Innenwände:	Ziegelmauerwerk
Geschossdecken:	Gewölbe- und Trägerkappendecke (Kellerdecke); Holzbalkendecken (Geschossdecken)
Treppen:	Massivtreppe mit Fliesenbelag (Kellertreppe); Treppe zum Erdgeschoss in massiver Ausführung mit Fliesenbelag; Holz-Treppe, aufgearbeitet (Geschosstreppe); Stahlgeländer mit Holzhandlauf
Dach:	Satteldachlandschaft aus Holzkonstruktion mit Aufbauten; Eindeckung aus Kunstschieferplatten mit Anstrich (gemäß Auskunft der Eigentümerin), Bj. schätzungsweise ca. 1975, optisch nicht ganz zufriedenstellender Zustand; Dacheindeckung gemäß Auskunft beim Ortstermin jedoch dicht und überprüft, Metallsulpturen vorhanden; Dachterrasse Anbau mit Flachdach, Bitumenabdichtung; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech, Blitzableit.

3.2.4 Kellerausstattung

Bodenbeläge:	Beton
Wandbekleidungen:	Putz mit Anstrich
Fenster:	Stahlfenster mit Einfachverglasung
Türen:	einfache Holzbrettertüren; Kelleraußentür vorhanden (ebenerdig zugänglich)

3.2.5 Fenster und Türen

Fenster:	überwiegend Fenster aus Holz mit Isolierverglasung, Bj. tlw. 1986 (ggf. tlw. Kunststofffenster), Dachflächenfenster, Bj. tlw. ca. 2007; Fensterbänke innen aus Holz, außen aus Stein
Hauseingangstür:	Originaltür aus Holz (Eiche) im Erdgeschoss vorhanden; einfache Tür zum Treppenhaus aus Holz mit Glaseinsatz; beide Türen überarbeitungsbedürftig
Wohnungstüren:	einfache Türen aus Holz mit Füllungen
Zimmertüren:	überwiegend baujahresgemäße Türen aus Holz mit Füllungen und mit Holzzargen; tlw. einfache Türen aus Holzwerkstoffen

3.2.6 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	ca. 1986 teilerneuerte, durchschnittliche Ausstattung; ca. 2007 Hauptverteilung erneuert; je Raum ein Lichtauslass und mehrere Steckdosen; Telefonanschluss und TV-Sat-Anlage vorhanden; 5 Stromzähler vorhanden
Heizung:	Öl-Zentralheizung, Bj. ca. 2007; erneuerte, sichtbare Leitungen im Keller aus Kupfer; PVC-Tankanlage mit insg. ca. 4.500 L Fassungsvermögen
Energieausweis:	liegt nicht vor
Warmwasserversorgung:	überwiegend zentral, tlw. über Boiler
sanitäre Installation:	Wasser- und Abwasserinstallation tlw. in einfachem Standard, tlw. ca. 1986 erneuert
Ausstattung, EG:	nicht bekannt für Büroeinheit; WC im Treppenhaus vorhanden
Ausstattung, OG:	Stand-WC mit Spülkasten, Waschbecken, Bj. 1986
Ausstattung, DG:	Wanne, Stand-WC mit Spülkasten, Waschbecken, Bj. 1986

3.2.7 Besondere Bauteile und Einrichtungen

Besondere Bauteile:	Balkonanbau aus Beton mit schmiedeeisernem Geländer und schmiedeeiserner Treppe; Dachterrassenaufbau (Terrasse ohne Belag); Erkeranbau aus Holz (sanierungsbedürftig); Gartentreppe
Besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht Gegenstand dieser Wertermittlung

3.2.8 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Originalfliesen (Eingangsbereich Treppenhaus); erneuerte Fliesen (Treppenhaus); überwiegend Holzdielen (Räume OG und DG); Fliesen (Sanitärräume OG, DG)
Wandbekleidungen:	überwiegend Glas- und Raufasertapeten mit Anstrich (Räume OG, DG); tlw. Putz mit Anstrich
Deckenbekleidungen:	überwiegend Raufasertapeten mit Anstrich; tlw. Kassettendecken; tlw. Stuck, Stuckrosetten, Tapeten (Räume OG)

3.2.9 Allgemeinbeurteilung, Zustand des Gebäudes

Grundrissgestaltung:	baujahres- und objektentsprechend, bedingt zweckmäßig; Durchgangszimmer vorhanden; lichte Raumhöhe im EG/OG ca. 3,26 m, im DG ca. 2,21 m
Besonnung und Belichtung:	gut bis befriedigend
Bauschäden und Baumängel:	tlw. übliche, baujahresbedingte Kleinmängel vorhanden; tlw. Putzschäden an Wand- und Decke durch Feuchteinwirkung (Bereich Südecke Balkon u.a.); Erkeranbau und Balkon sanierungsbedürftig
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist dem Baujahr entsprechend nicht zufriedenstellend. Die Ausstattung hat insgesamt einen einfachen bis gehobenen Standard (baujahresbezogen). Das Gebäude wurde nicht von Grund auf saniert, es wurden jedoch zahlreiche Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen, die bereits einige Jahre zurückliegen. Es besteht weiterer, umfassender Renovierungs- und Modernisierungsbedarf. Die Räume im Ober- und Dachgeschoss sind normal gepflegt und nutz-/bewohnbar (2019). Die Räume im Erdgeschoss waren nicht zugänglich, hier wird von einem stark renovierungsbedürftigen Zustand ausgegangen, ebenso im Untergeschoss (gemäß Auskunft beim Ortstermin).

3.3 Nebengebäude: Garagengebäude

Art des Gebäudes:	ehemaliger Schuppen, derzeitig genutzt als Pkw-Garage mit Anbau
Baujahr:	nicht bekannt, ca. 1900 (geschätzt), Anbau später
Fassade:	sichtbares Fachwerk mit Ausfachung bzw. Ziegelausfachung
Konstruktion:	Fachwerk mit Ausfachung, Anbau mit Ausmauerung
Dach:	Satteldach aus Holz mit Tonschindeleindeckung
Boden:	Beton
Wandbekleidungen:	Putz mit Anstrich
Tor/ Türen/ Fenster:	einfaches Flügeltor aus Holzwerkstoffplatten; Fenster aus Holz mit Einfachverglasung; einfache Tür aus Holzwerkstoffen
Sonstiges:	Elektroanschluss vorhanden
Allgemeinbeurteilung:	Die Garage befindet sich in einem baujahresentsprechenden, normalen Unterhaltungszustand.

3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz; Stellplatzfläche vor der Garage (befestigt mit Naturpflaster), Wege mit Beton- und Naturstein, tlw. Rasenfläche, Anpflanzungen, Einfriedungen aus Mauersockel mit Stahlzaun, Metallsulpturen; Treppen, Teich. Die Außenanlagen sind parkähnlich angelegt, befinden sich jedoch in einem pflegebedürftigen Zustand, tlw. dehnen sich die Außenanlagen auf Grundstücke aus, die nicht Bewertungsgegenstand sind. Es gibt zahlreiche Schutt- und Materialablagerungen auf der Freifläche.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Villengebäude (Wohn- und Geschäftshaus) bebaute Grundstück in 35687 Dillenburg, Schelderhütte 4, zum Wertermittlungsstichtag 11.06.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Niederscheld	2131	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Niederscheld	7	122/7	808 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht. Der vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert, des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes.

Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen. Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

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

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete) und
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für den Bereich des Bewertungsgrundstücks laut Bodenrichtwertkarte **34,00 €/m²** für gewerbliche Fläche zum **Stichtag 01.01.2026**. Der **Bodenrichtwert** beträgt für gemischte Bauflächen im Ortskern **65,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026**. Entsprechend der Nutzungsmöglichkeiten wird zunächst dieser Wert angesetzt. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	600 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	11.06.2026
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Grundstücksfläche	=	808 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 11.06.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand				Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts		=	frei	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für Anpassungen)		=	65,00 €/m²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	11.06.2026	× 1,02	E1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	Ortskern	einfache Lage	× 0,80	E2
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 53,04 €/m ²	
Fläche (m ²)	600	808	× 1,00	E3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	(quasi) baureifes Land	× 0,90	E4
Denkmalschutz	nicht vorhanden	vorhanden	× 0,90	E5
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			= 42,96 €/m ²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			– 0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert			= 42,96 €/m²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert			= 42,96 €/m²	
Fläche			× 808,00 m ²	
abgabenfreier Bodenwert			= 34.711,68 € rd. 34.700,00 €	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 11.06.2026 **34.700,00 €**.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1: Die Anpassung erfolgt gemäß der bundesdurchschnittlichen Bodenwertentwicklung.

E2: Aufgrund der ortsabseitigen Lage am Rande des Gewerbegebiets wird ein Abschlag vorgenommen, der mit 20% geschätzt wird.

E3: Die Grundstücksgrößenanpassung ist bei Ertragsobjekten nicht wertrelevant.

E4: Das Bewertungsgrundstück liegt im Außenbereich. Der (bau-)rechtliche Zustand liegt aufgrund der damit verbundenen Einschränkungen unterhalb des Wertes für baureifes Land. Der Wertabzug wird mit 10% geschätzt.

E5: Der vorhandene Denkmalschutz bedingt aufgrund der damit verbundenen Einschränkungen einen Wertabschlag, der mit 10% geschätzt wird.

4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind. Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

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

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV und § 29 Satz 1 und 2 II. BV). Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV)

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

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

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

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Villengebäude	1	Räume KG	30,00		7,00	210,00	2.520,00
	2	Büro EG	153,00		6,00	918,00	11.016,00
	3	Büro OG	147,00		6,00	882,00	10.584,00
	4	Wohnung DG	100,00		6,00	600,00	7.200,00
Garagegebäude	5	Garage		1,00	25,00	25,00	300,00
Summe			430,00	1,00		2.635,00	31.620,00

Das Objekt ist tlw. leerstehend (Erdgeschoss), tlw. vermietet (Obergeschoss) und tlw. eigengenutzt (Dachgeschoss). Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete nach angehaltenen Maßnahmen** durchgeführt (vgl. § 17 Abs. 1 ImmoWertV).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	31.620,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 8.866,50 €
jährlicher Reinertrag	= 22.753,50 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,75 % von 34.700,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 954,25 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 21.799,25 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 2,75 % Liegenschaftszinssatz und RND = 20 Jahren Restnutzungsdauer	× 15,227
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 331.937,18 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 34.700,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 366.637,18 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 366.637,18 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 33.242,06 €
Ertragswert	= 333.395,12 €
	rd. 333.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. Literaturverzeichnis [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen (hier: Mietwertkalkulator des Gutachterausschusses)

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

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für alle Mieteinheiten gemeinsam:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3,00	----	948,60
Instandhaltungskosten	----	15,84	6.811,20
Mietausfallwagnis	3,00	----	948,60
Betriebskosten	0,50	----	158,10
Summe			8.866,50 (ca. 28 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
 - eigener Ableitungen des Sachverständigen
- bestimmt.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungssaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Villengebäude

Das ca. 1880 errichtete Gebäude wurde modernisiert. Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind weitere/wesentliche Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 3,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Jahr	Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen		
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	0,0		
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5	0,0		
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	0,0		
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,5	0,0		
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0		
Modernisierung von Bädern	2	0,5	0,0		
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	0,0		
Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1,0	0,0		
Summe		3,5	0,0		

Ausgehend von den 3,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2026 - 1880 = 146$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 146 \text{ Jahre} = 0$ Jahre)
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sachwertrichtlinie" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 20 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1966.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Garagengebäude

Das 1900 errichtete Gebäude wurde nicht wesentlich modernisiert. In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1900 = 126 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 126 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht (wesentlich) modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sachwertrichtlinie" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 9 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1975.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Pauschaler Abzug für Klein- und Baumängel	-8.310,51 €
<ul style="list-style-type: none"> • prozentuale Schätzung: 2,50 % von 332.420,56 € 	
Unterhaltungsbesonderheiten (unterstellte, unbedingt erforderliche Maßnahmen im Erdgeschoss (keine Besichtigungsmöglichkeit))	-24.931,54 €
<ul style="list-style-type: none"> • prozentuale Schätzung: -7,50 % von 332.420,56 € 	
Summe	-33.242,06 €

Anmerkung: Bei den angesetzten Abzügen handelt es sich nicht um tatsächliche Aufwendungen für eine Sanierung des Objekts, die die Restnutzungsdauer wesentlich verlängern würde, sondern vielmehr um einen Abzug für unbedingt erforderliche Maßnahmen zur weiteren Verwendung im Rahmen der ermittelten Restnutzungsdauer.

4.5 Sachwertermittlung

4.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

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

Normalherstellungskosten

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

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

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

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

Baukostenregionalfaktor

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

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

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

4.5.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Villengebäude	Garagengebäude
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	796,00 €/m² BGF	485,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	766,00 m²	20,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	71.973,60 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	681.709,60 €	9.700,00 €
Baupreisindex (BPI) 11.06.2026 (2010 = 100)	x	193,4/100	193,4/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	1.318.426,37 €	18.759,80 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	1.318.426,37 €	18.759,80 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		20 Jahre	9 Jahre
• prozentual		75,00 %	85,00 %
• Faktor	x	0,25	0,15
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	329.606,59 €	2.813,97 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		332.420,56 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	11.634,72 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	344.055,28 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	34.700,00 €
vorläufiger Sachwert	=	378.755,28 €
Sachwertfaktor	x	1,00
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	378.755,28 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	33.242,06 €
Sachwert	=	345.513,22 €
	rd.	346.000,00 €

4.5.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung des Gebäuderauminhalts (Bruttorauminhalts – BRI) bzw. der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF oder Wohnflächen – WF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 1987 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17); beim BRI z. B.

- nur Anrechnung von üblichen / wirtschaftlich vollwertigen Geschosshöhen;
- nur Anrechnung der Gebäudeteile a und tlw. b bzw.
- Nichtanrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone).

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 (bei NHK 2000 bis 102. Ergänzung) entnommen.

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			0,5	0,5	
Dach	15,0 %			0,5	0,5	
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			0,5	0,5	
Deckenkonstruktion	11,0 %			0,5	0,5	
Fußböden	5,0 %			0,5	0,5	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %				1,0	
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	60,0 %	40,0 %	0,0 %

Anmerkung:

Folgende Beschreibung der allgemeinen Ausstattungsstandardstufe muss nicht zwingend mit der tatsächlichen Ausführung wortgetreu identisch sein, entscheidend ist die Einstufung des Gebäudeteils in die Ausstattungsstandardstufen: eins bis fünf (einfach (=1) bis stark gehoben (=5)).

Auch wird bei einer erforderlichen und berücksichtigten Sanierung die Ausstattungsstandardstufe gewählt, wie sie sich nach einer erfolgten Sanierung darstellt (hier z. B. Dacheindeckung).

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel; Flachdachausbildung tlw. als Dachterrasse; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachform, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen
Standardstufe 4	Sichtmauerwerk; Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz
Standardstufe 4	zusätzlich Deckenverkleidung
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 4	1 bis 2 Bäder je Wohneinheit mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Villengebäude

Nutzungsgruppe: Mehrfamilienhäuser

Gebäudetyp: Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	660,00	0,0	0,00
2	720,00	0,0	0,00
3	825,00	58,5	482,63
4	985,00	41,5	408,78
5	1.190,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 891,41 gewogener Standard = 3,4			

Die NHK 2010 wurden von Sprengnetter um Kostenkennwerte für die Gebäudestandards 1 und 2 ergänzt. Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktorengewogene, standardbezogene NHK 2010 891,41 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sachwertrichtlinie

- Ø Wohnungsgröße × 0,85
- Einspanner × 1,05

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 795,58 €/m² BGF
rd. 796,00 €/m² BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Garagengebäude

Nutzungsgruppe: Garagen

Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 485,00 gewogener Standard = 4,0			

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 485,00 €/m² BGF
rd. 485,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Gebäude: Villengebäude

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten (pauschal) für Kellerteil Ausbau	10.000,00 €
Besondere Bauteile (prozentual, 10,00 % der Herstellungskosten (619.736,00 €))	61.973,60 €
Summe	71.973,60 €

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) werden prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten (einschl. der Herstellungskosten der Nebenbauteile, besonderen Einrichtungen und Außenanlagen) und den Planungsanforderungen bestimmt (siehe [1], Kapitel 3.01.7 (bis 102. Ergänzung)).

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3,50 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (332.420,56 €)	11.634,72 €
Summe	11.634,72 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

Restnutzungsdauer

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

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

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
 - eigener Ableitungen des Sachverständigen und/oder
 - des lage- und objektwertabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- bestimmt.

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Pauschaler Abzug für Klein- und Baumängel	-8.310,51 €
<ul style="list-style-type: none"> • prozentuale Schätzung: 2,50 % von 332.420,56 € 	
Unterhaltungsbesonderheiten (unterstellte, unbedingt erforderliche Maßnahmen im Erdgeschoss (keine Besichtigungsmöglichkeit))	-24.931,54 €
<ul style="list-style-type: none"> • prozentuale Schätzung: -7,50 % von 332.420,56 € 	
Summe	-33.242,06 €

Anmerkung: Bei den angesetzten Abzügen handelt es sich nicht um tatsächliche Aufwendungen für eine Sanierung des Objekts, die die Restnutzungsdauer wesentlich verlängern würde, sondern vielmehr um einen Abzug für unbedingt erforderliche Maßnahmen zur weiteren Verwendung im Rahmen der ermittelten Restnutzungsdauer.

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Sachwertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **333.000,00 €**,
der **Sachwert** mit rd. **346.000,00 €** ermittelt.

4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV. Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Renditeobjekt. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 0,40 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen. Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

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

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (a) \times 0,90 (b) = \mathbf{0,900}$ und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $0,40 (c) \times 0,90 (d) = \mathbf{0,360}$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[346.000,00 \text{ €} \times 0,360 + 333.000,00 \text{ €} \times 0,900] \div 1,260 = \text{rd. } \mathbf{337.000,00 \text{ €}}$.

4.6.5 Verkehrswert

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **333.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Sachwert** beträgt rd. **346.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Villengebäude (Wohn- und Geschäftshaus) bebaute Grundstück in 35687 Dillenburg, Schelderhütte 4,

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Niederscheld</i>	<i>2131</i>	<i>1</i>
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Niederscheld</i>	<i>7</i>	<i>122/7</i>

wird zum Wertermittlungstichtag 11.06.2026 mit rd.

337.000 €

in Worten: dreihundertsiebenunddreißigtausend Euro

geschätzt. Der ermittelte Wert unterstellt ein normal geräumtes Grundstück (besenrein).

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

Müschbach, den 11. August 2026



5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

DIN 283:

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

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2026
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2026
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] aktueller Immobilienmarktbericht des Amtes für Bodenmanagement Marburg.

5.3 Verwendete fachspezifische Software

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

5.4 Hinweise zum Urheberschutz

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

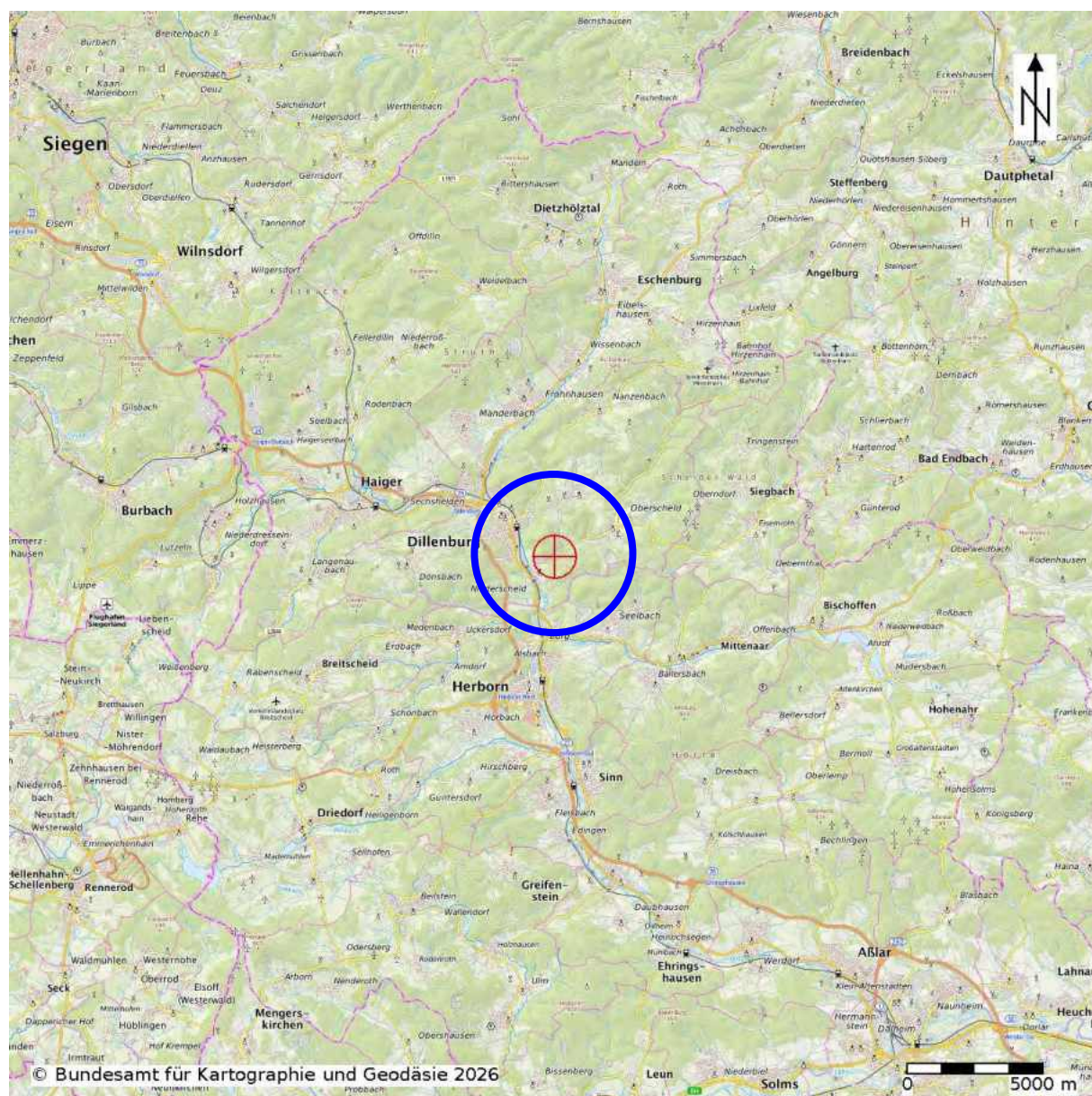
Es wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

6 Anlagen

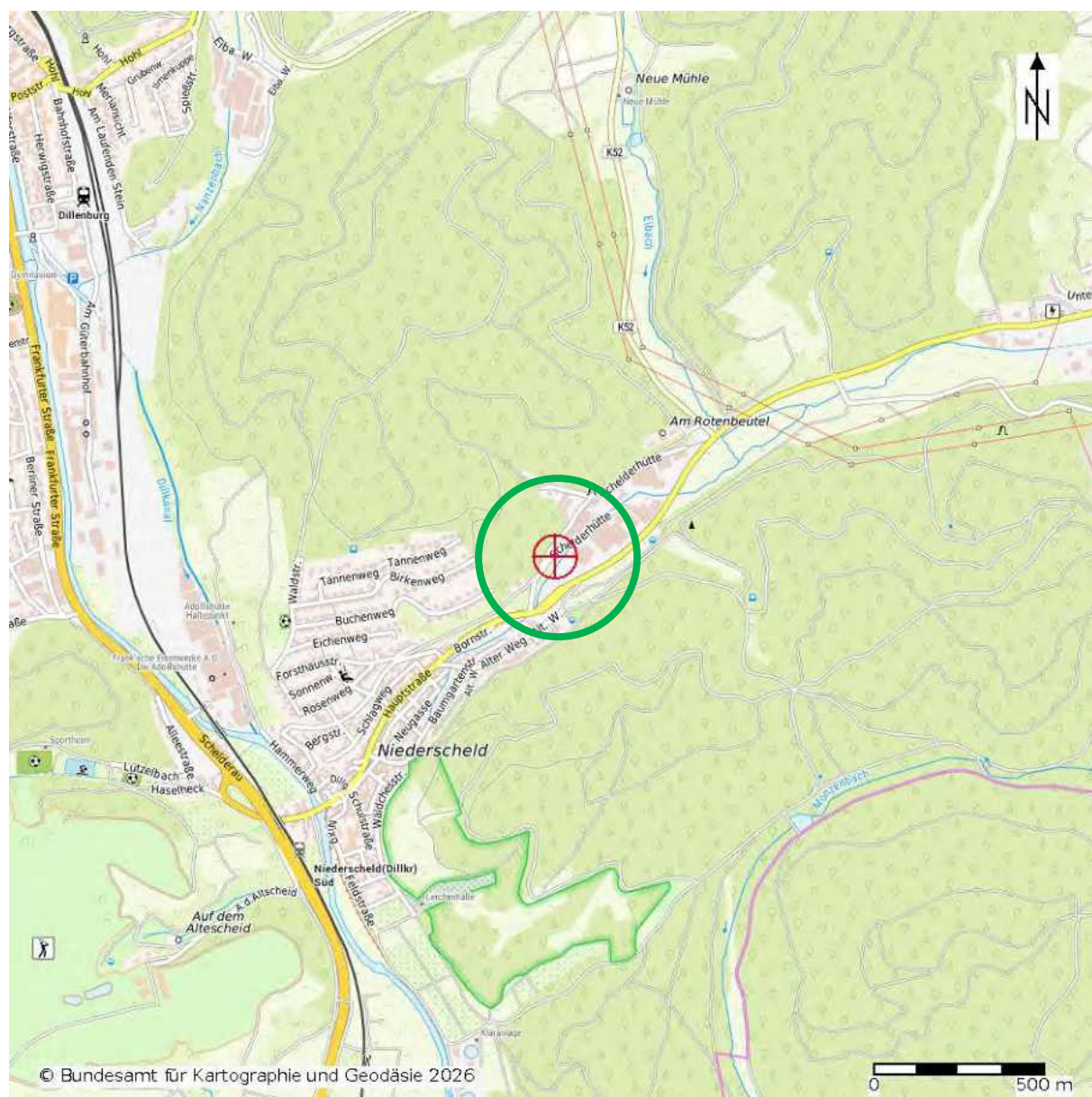
6.1 Übersichtskarte Bundesrepublik



6.2 Straßenkarte

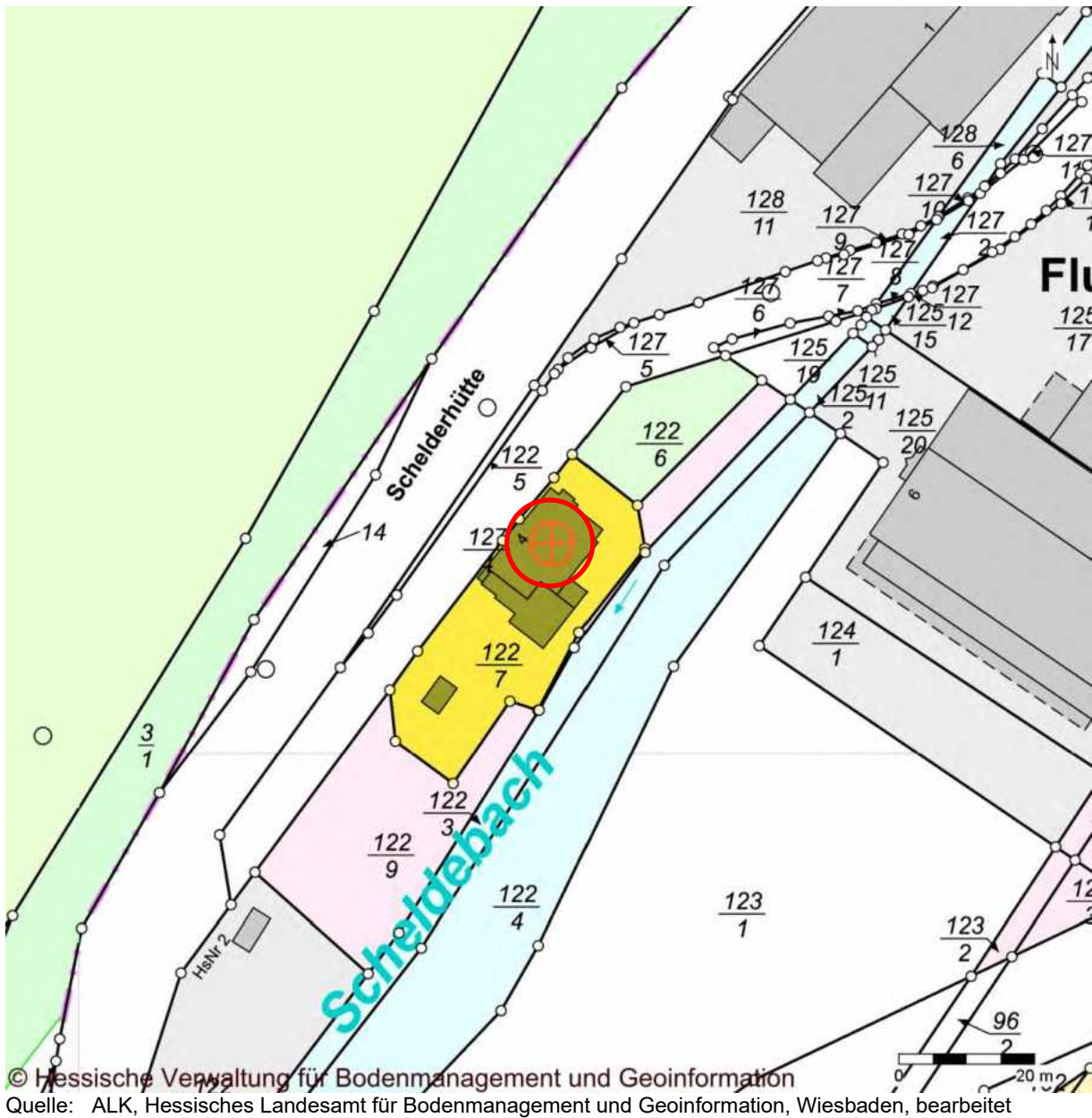


6.3 Ortsplan



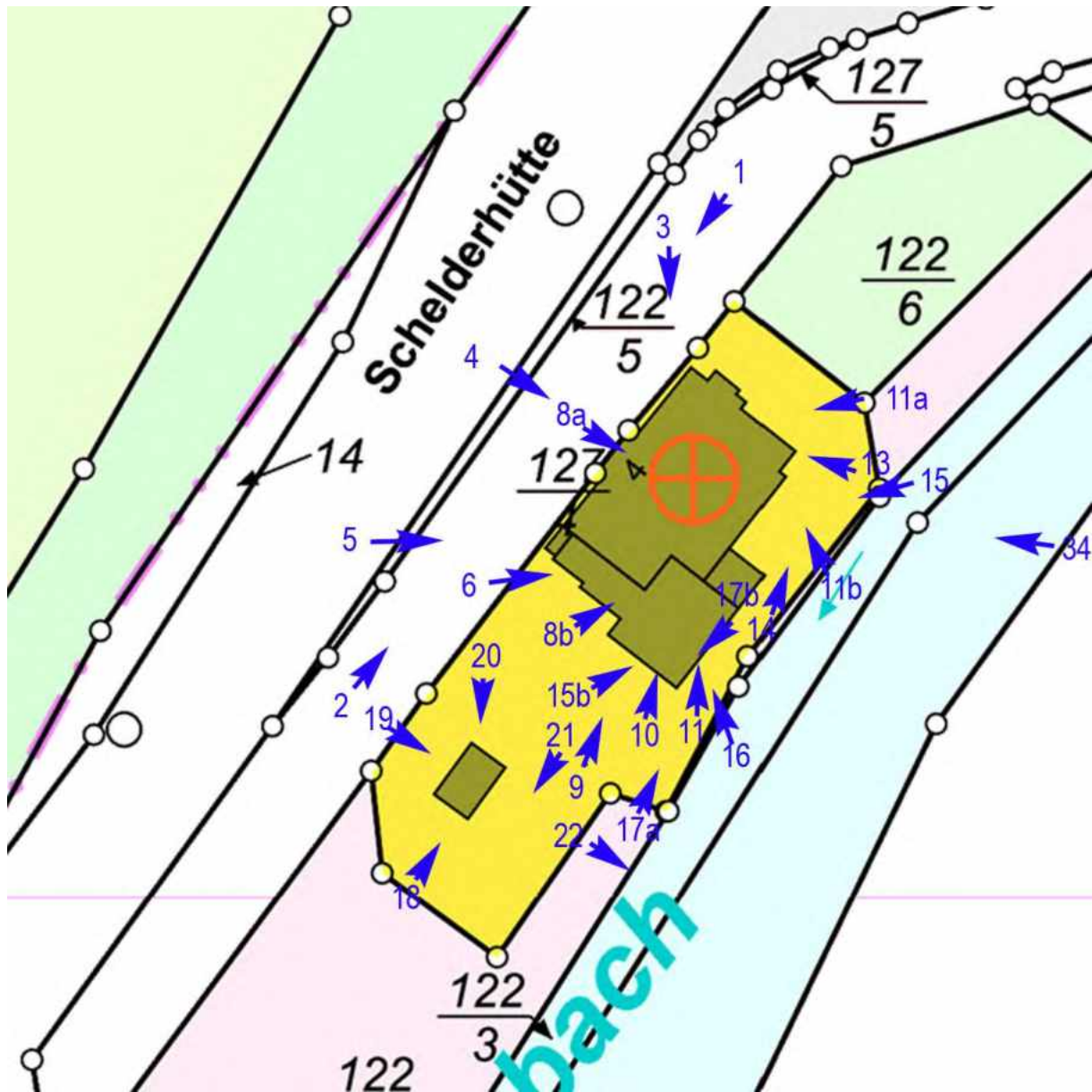
6.4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

ca. 1:1.000, Bewertungsobjekt markiert



6.5 Fotostandpunkte

ca. 1:500, Bewertungsobjekt und Fotostandpunkte markiert



Quelle: ALK, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Wiesbaden, bearbeitet

6.6 Fotos



1 Umgebung, Lage in der Straße



2 Umgebung, Lage in der Straße, Gewerbe im Hintergrund



3 Straßen-/Nordansicht



4 Straßen-/Nordwestansicht



5 Straßen-/Westansicht



6 a Südwestseite



6 b Zugang zum Treppenhaus



7 a Detail Fenster



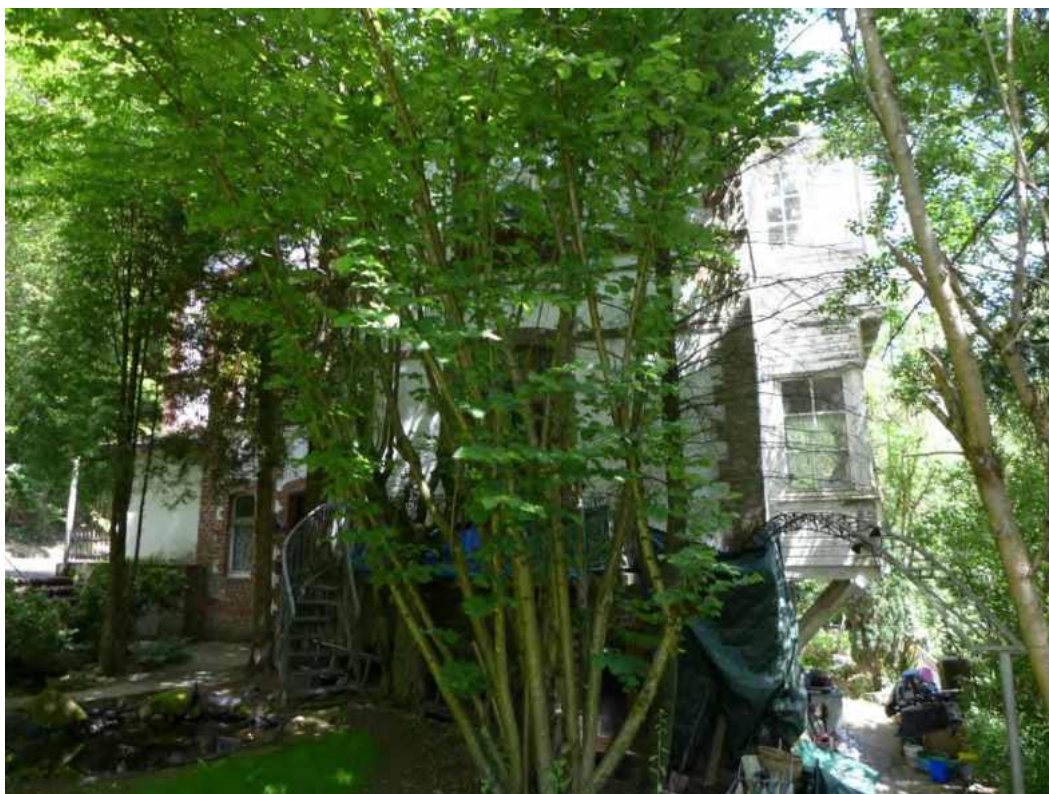
7 b Detail Hauptzugangstür Erdgeschoss



8 a Eingang Erdgeschoss



8 b Eingang Treppenhaus Südwestseite



9 Südansicht



10 Balkon Südwestseite



11 a Freitreppe Nordostseite



11 b Südostseite



12 a Erkeranbau aus Holz



12 b Erkeranbau aus Holz Südostseite
Notabdichtung links erkennbar



13 a Holzaufbau Ostecke



13 b Kellerausgang



14 Freifläche vor dem Kellergeschoss Südostseite



15a Südostansicht



15b Treppe zum Balkon



16 Fassaden-/Putzschäden



17 a Bereich Kellerzugang



17 b Eingang Kellerwohnung



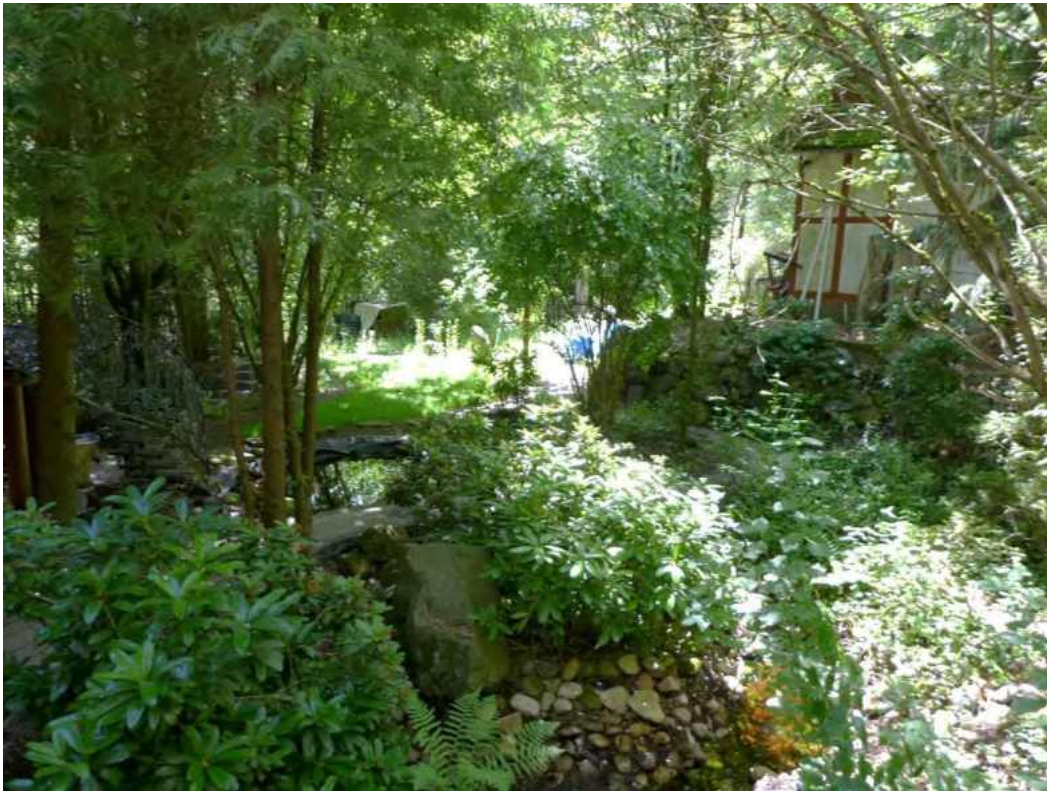
18 Garagengebäude Südwestansicht



19 Garagengebäude Nordwestansicht



20 Garagengebäude Nordansicht



21 Gartenfläche



22 Blick auf den Scheldenbach



23 Dachlandschaft (Foto 2019)



24 Dachterrasse (Foto 2019)



25 Treppenhaus (Foto 2019)



26 Treppenhaus (Foto 2019)



27 a Innentür Erdgeschoss (Foto 2019)



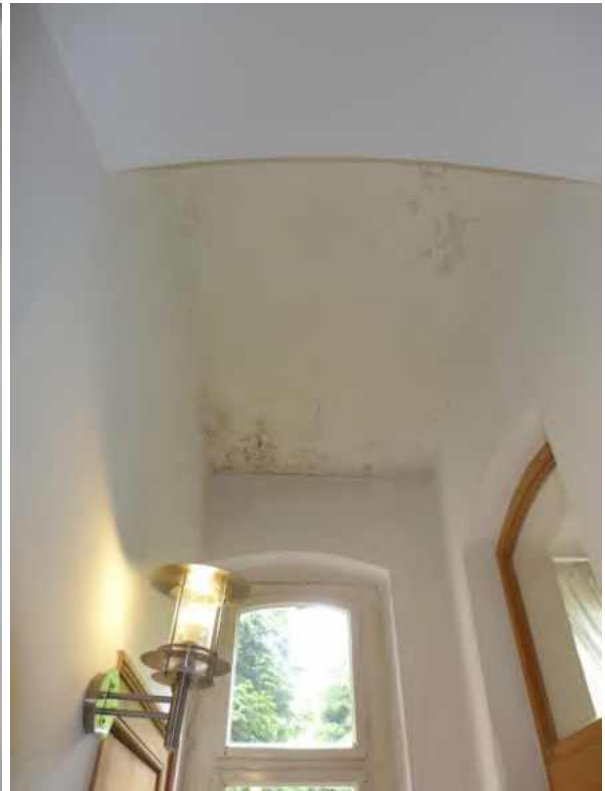
27 b Wasserschaden Treppenhaus (2019)



28 WC im Treppenhaus (Foto 2019)



29 a Treppenhaus, Eingangsbereich (2019)



29 b Feuchteschaden Treppenhaus (2019)



30 Elektroverteilung (Foto 2019)



31 a Heizung (Foto 2019)



31 b Öltank (Foto 2019)



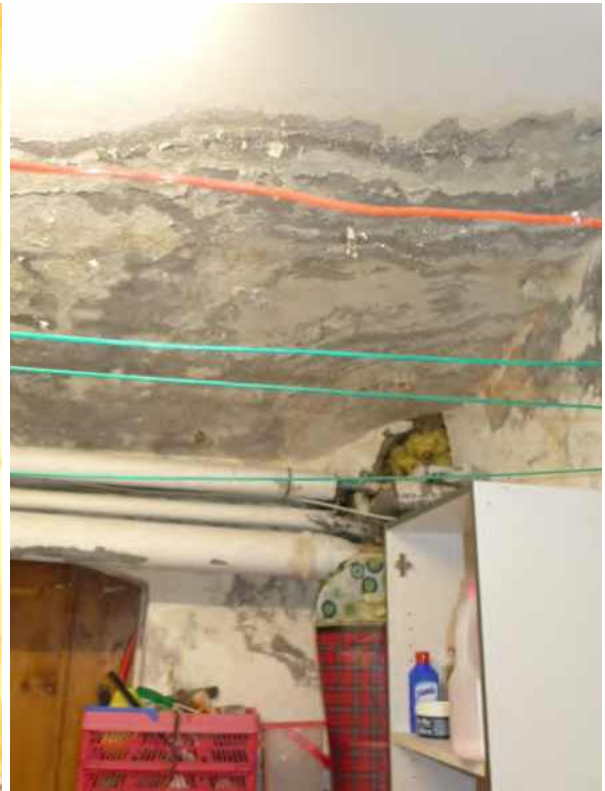
32 a Heizleitungen (Foto 2019)



32 b Kellerraum (Foto 2019)



33 a Kellerräume (Foto 2019)



33 b Feuchteschaden (Foto 2019)

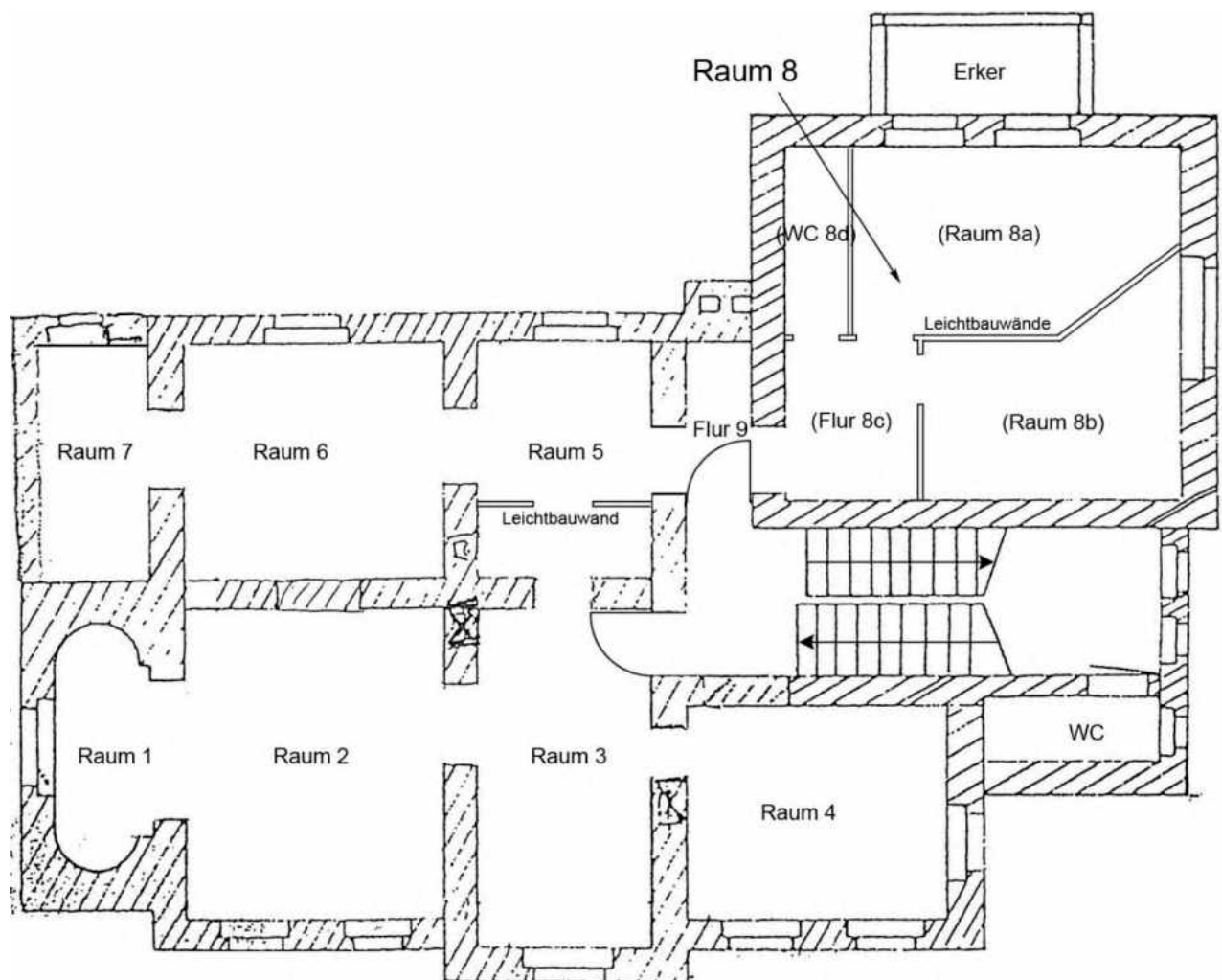


34 Rückansicht (Ostansicht) (Foto 2019)

6.7 Pläne

6.7.1 Grundriss Erd-/Obergeschoss

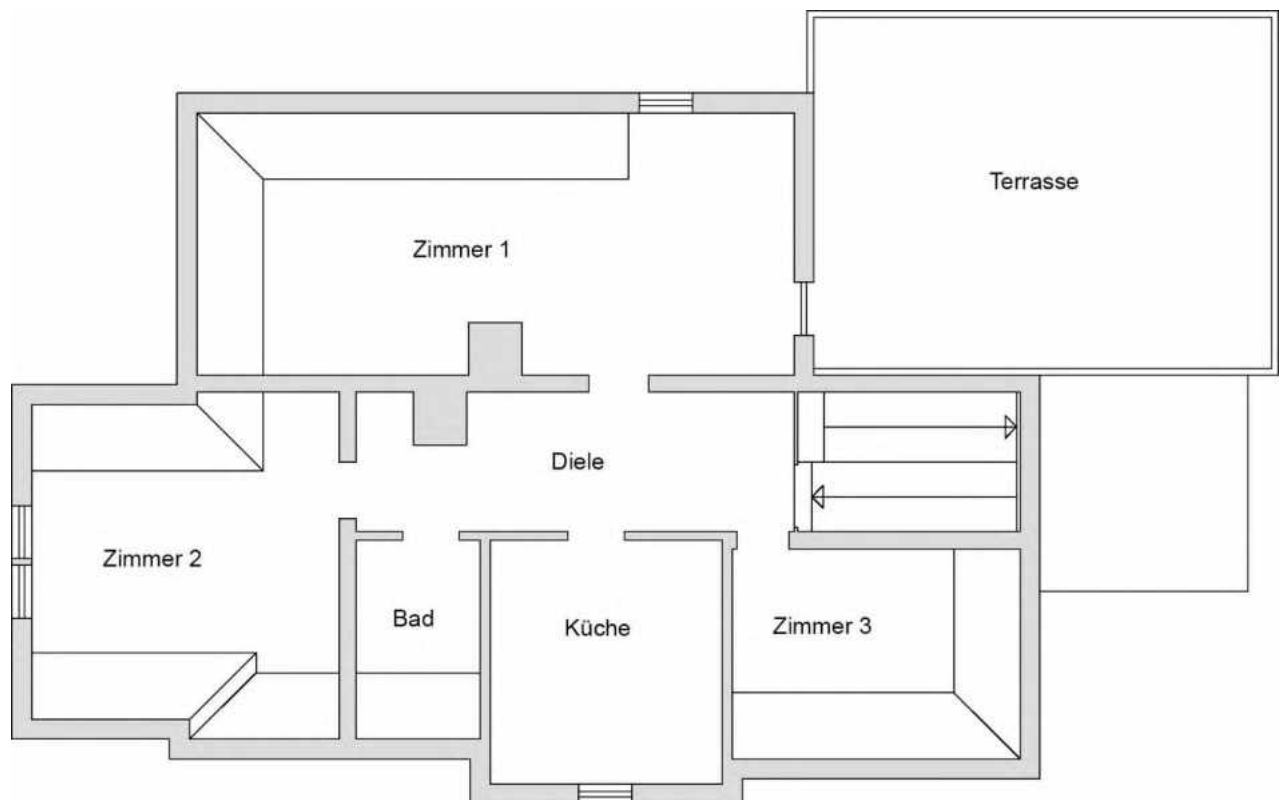
ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



Straße

6.7.2 Grundriss Dachgeschoss

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



6.8 Flächenberechnung

Die Flächenberechnung wurde auf Grundlage der vorhandenen Pläne durchgeführt, Abweichungen möglich.

Einheit	Raum	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche (m²)
---------	------	-----------	------------	--------	-------------

Kellergeschoss

pauschale Schätzung ca.	100,00
Summe Nutz-/Technikfläche KG	100,00
Du-WC, Kü., Zi. pauschale Schätzung ca.	30,00
Summe ausgebaut Fläche Kellergeschoss	30,00

Einheit Erdgeschoss

Raum 1	4,820	1,700	1,000	8,19
Raum 2	5,020	4,470	1,000	22,44
Raum 3	5,620	2,970	1,000	16,69
Raum 4	4,390	3,570	1,000	15,67
Raum 5	2,970	4,050	1,000	12,03
Raum 6	4,470	3,940	1,000	17,61
Raum 7	4,110	1,900	1,000	7,81
Raum 8	5,970	6,840	1,000	40,83
Flur 9	2,900	1,000	1,000	2,90
Erker ca.	2,500	0,900	0,250	0,56
Anbau ca.	2,250	1,750	1,000	3,94
Balkon	2,000	3,000	0,250	1,50
WC Treppenhaus	2,220	1,060	1,000	2,35
Summe Nutzfläche Erdgeschoss				152,53

Einheit Obergeschoss

Raum 1	4,820	1,700	1,000	8,19
Raum 2	5,020	4,470	1,000	22,44
Raum 3	5,620	2,970	1,000	16,69
Raum 4	4,390	3,570	1,000	15,67
Raum 5	2,970	4,050	1,000	12,03
Raum 6	4,470	3,940	1,000	17,61
Raum 7	4,110	1,900	1,000	7,81
Raum 8 inkl.	5,970	6,840	1,000	40,83
Raum 8a, Raum 8b, Flur 8c, WC 8d				0,00
Flur 9	2,900	1,000	1,000	2,90
Erker ca.	2,500	0,900	0,250	0,56
WC Treppenhaus	2,220	1,060	1,000	2,35
Summe Nutzfläche Obergeschoss				147,10

Einheit	Raum	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche (m²)
---------	------	-----------	------------	--------	-------------

Wohnung Dachgeschoss

	Diele				13,30
	Zimmer 1				25,50
	Dachschräge				4,70
	Zimmer 2				14,50
	Dachschräge				1,90
	Dachschräge				2,40
	Zimmer 3				7,30
	Dachschräge				3,20
	Küche				12,90
	Bad				3,70
	Dachschräge				0,90
	Terrasse (25%)				9,30
	Summe Wohnfläche Dachgeschoss				99,60

Summe Wohn- und Nutzfläche EG-DG	399,23
---	---------------

Garage

	pauschal ca.	6,200	2,700	1,000	16,74
	Summe Nutzfläche				16,74