

**Dipl. - Kfm. Steffen Löw**



Geprüfte Fachkompetenz  
Zertifizierter Sachverständiger  
ZIS Sprengnetter Zert (WG)

Gesicherte Marktkompetenz  
Mitglied Expertengremium  
Region Mittelhessen

Personalzertifizierung  
Zertifikat Nr. 1005-011  
DIN EN ISO/IEC 17024



**Zertifizierter Sachverständiger  
für die Markt- und Beleihungs-  
wertermittlung von Wohn- und  
Gewerbeimmobilien,  
ZIS Sprengnetter Zert (WG)**

Amtsgericht Bad Schwalbach  
Am Kurpark 12

**65307 Bad Schwalbach**

**65594 Runkel-Dehrn**  
Niedertiefenbacher Weg 11d  
Telefon 06431 973857  
Fax 06431 973858  
eMail: [s.loew@buero-loew.de](mailto:s.loew@buero-loew.de)  
web: [www.sv-loew.de](http://www.sv-loew.de)  
**Datum: 04.10.2021 / m**

**Az. des Gerichts: 020 K 005/2021**

## **GUTACHTEN**

**über die Verkehrswerte (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 65321 Heidenrod-Kemel, Bäderstraße 14 und für den 160/313 Anteil an dem mit einer Scheune bebauten Grundstück in 65321 Heidenrod-Kemel, Goldgasse**

**Der Gesamtverkehrswert der Grundstücke wurde zum Stichtag 01.09.2021 ermittelt mit rd.**

**135.000,00 €**

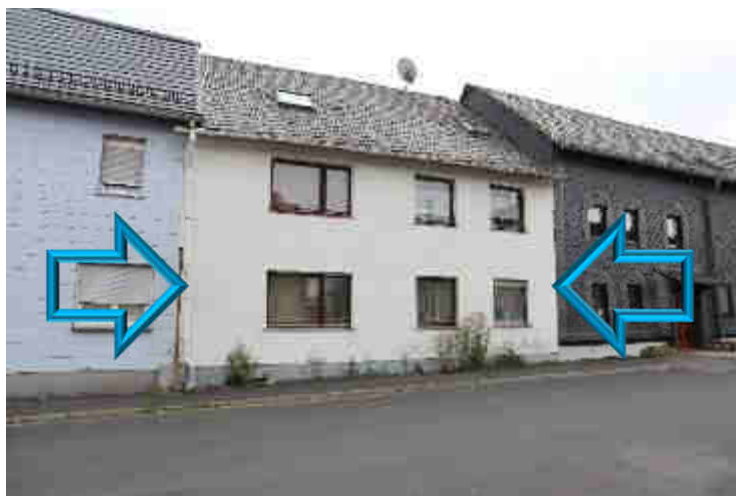
**Die Gebäude konnten nicht von innen besichtigt und die Grundstücke konnten nicht betreten werden. Der Verkehrswert unterstellt eine übliche Ausstattung und enthält lediglich von außen ersichtliche Ansätze für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.**

### **Ausfertigung Nr. 1**

Dieses Gutachten besteht aus 64 Seiten. Es wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

**Die Einzelwerte betragen:**

**Grundstück bebaut mit Wohnhaus, Bäderstraße 14**



Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag 01.09.2021 ermittelt mit rd.

**113.000,00 €**

**Grundstück bebaut mit Scheune, Goldgasse**



Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag 01.09.2021 ermittelt mit rd.

**43.000,00 €**

**(160/313 Anteil: rd. 22.000,00 €)**

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Allgemeine Angaben .....	4
1.1 Zum Auftrag .....	5
1.1.1 Zu der privatrechtlichen und öffentlichen-rechtlichen Situation.....	5
1.2 Zu den Objekten / Zur Bewertung .....	5
1.3 Allgemeine Maßgaben.....	7
1.4 Zu den Ausführungen in diesem Gutachten.....	7
2. Grundstücksbeschreibung .....	8
2.1 Grundstücksdaten .....	8
2.2 Tatsächliche Eigenschaften.....	8
2.2.1 Lage der Grundstücke innerhalb des Ortsteils .....	8
2.2.2 Lage der Gemeinde .....	9
2.2.3 Infrastruktur.....	9
2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten .....	9
2.3.1 Flächennutzungsplan .....	9
2.3.2 Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB.....	10
2.3.3 Bodenordnung, Denkmalschutz .....	10
2.3.4 Entwicklungsstufen und Erschließungszustände .....	10
2.3.5 Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten .....	10
2.4 Grundstücksbeschaffenheiten .....	11
2.5 Erschließung .....	11
2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten .....	11
2.7 Baugrund, Grundwasser.....	12
2.8 Immissionen, Altlasten.....	12
2.9 Rechtliche Gegebenheiten .....	12
3. Exemplarische Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen.....	13
3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	13
3.2 Wohnhaus.....	13
3.2.1 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung.....	16
4. Ermittlung des Gesamtverkehrswerts .....	17
4.1 Wertermittlung für das Teilgrundstück Blatt 561, lfd. Nr. 2, Flurstück 74.....	18
4.1.1 Verfahrenswahl mit Begründung .....	18
4.1.2 Bodenwertermittlung.....	19
4.1.2.1 Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks .....	19
4.1.3 Sachwertermittlung.....	20
4.1.3.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe .....	21
4.1.3.2 Sachwertberechnung.....	25
4.1.3.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung .....	26
4.1.4 Ertragswertermittlung .....	29
4.1.4.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	30
4.1.4.2 Ertragswertberechnung .....	32
4.1.4.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung .....	32
4.1.5 Ableitung des Teilgrundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen.....	35
4.1.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....	35
4.1.5.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse .....	35
4.1.5.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse .....	35
4.1.5.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse .....	36
4.1.6 Wert des Teilgrundstücks Blatt 561, lfd. Nr. 2, Flurstück 74 .....	36
4.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück Blatt 500, lfd. Nr. 1, Flurstück 75.....	37
4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung .....	37
4.2.2 Bodenwertermittlung.....	38
4.2.2.1 Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks .....	38
4.2.3 Sachwertermittlung.....	39
4.2.3.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe .....	39
4.2.3.2 Sachwertberechnung.....	39
4.2.3.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung .....	39
4.2.4 Wert des Teilgrundstücks Blatt 500, lfd. Nr. 1, Flurstück 75 .....	39
4.3 Gesamtverkehrswert .....	40
5. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....	42
6. Verzeichnis der Anlagen.....	44

## 1. Allgemeine Angaben

### Angaben zu den Bewertungsobjekten

**Art der Bewertungsobjekte:** a) Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus  
b) Grundstück, bebaut mit einer Scheune (160/313 Anteil)

**Objektadresse:** 65321 Heidenrod-Kemel  
a) Bäderstraße 14  
b) Goldgasse

<b>Grundbuchangaben:</b>	<b>Grundbuch</b>	<b>Blatt</b>	<b>laufende Nummern</b>
	Kemel	561	2 + 3zu2

<b>Katasterangaben:</b>	<b>Gemarkung</b>	<b>Flur</b>	<b>Flurstücke</b>	<b>Größe</b>
	Kemel	1	a) 74 b) 75	88 m <sup>2</sup> 312 m <sup>2</sup>

### Angaben zum Auftraggeber

**Auftraggeber:** Amtsgericht Bad Schwalbach  
Am Kurpark 12  
65307 Bad Schwalbach

Auftrag vom 16.07.2021

### Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

**Grund der Gutachtenerstellung:** Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

**Wertermittlungsstichtag:** 01.09.2021

**Tag der Ortsbesichtigung:** 01.09.2021



## 1.1 Zum Auftrag

### 1.1.1 Zu der privatrechtlichen und öffentlichen-rechtlichen Situation

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden teilweise mündlich eingeholt. Da diese Angaben letztendlich nicht abschließend auf ihre Richtigkeit überprüft werden können, muss aus Haftungsgründen die Empfehlung ausgesprochen werden, vor einer vermögenswirksamen Disposition von der jeweils zuständigen Stelle und von den Eigentümern schriftliche Bestätigungen einzuholen.

## 1.2 Zu den Objekten / Zur Bewertung

Bei den zu bewertenden Objekten handelt es sich um zwei bebaute Grundstücke in Ortslage von Heidenrod-Kemel.

**Flurstück 74** ist mit einem Reihenmittelhaus bebaut und befindet sich direkt an der B 260 (Bäderstraße). Das Objekt konnte nicht von innen besichtigt werden. Soweit dies von außen ersichtlich war, ist das Gebäude komplett unterkellert und erstreckt sich auf Erd-, Ober- und Dachgeschoss, die vermutlich zu Wohnzwecken ausgebaut sind. Das Grundstück ist nahezu komplett überbaut, so dass ein Freizeitwert nicht vorhanden ist. Ein Gebäudeeingang ist von der Bäderstraße aus nicht vorhanden. Der Eingang erfolgt über Flurstück 75 (Goldgasse) mittels Gebäudeöffnung in der Ostfassade. Da Flurstück 75 im selben Eigentum steht, ist eine Nutzungsregelung hierzu nicht vorhanden. Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung wird unterstellt, dass ein Gebäudezugang von der Bäderstraße hergestellt wird. Der derzeitige Zugang erfolgt über einen Eingangsvorbau, der sich komplett auf Flurstück 75 befindet. Regelungen hierzu wurden nicht bekannt.

### **Hinweise**

- Die benachbarten Wohnhäuser auf den Flurstücken 73 und 76 werden über Dachständer mit Strom versorgt. Das Bewertungsobjekt verfügt über keinen Dachständer. Es ist daher nicht bekannt, ob ein eigener Hausanschluss vorhanden ist. Es wird ungeprüft unterstellt, dass ein Stromanschluss und Brandwände zu den Nachbargebäuden vorhanden sind.
- Die Dachentwässerung von Flurstück 73 erfolgt über die des Bewertungsobjektes. Regelungen hierzu wurden nicht bekannt.

**Flurstück 75** ist mit einer Scheune bebaut. Der Firstbalken hängt durch. Da keine Innenbesichtigung stattfinden konnte, ist nicht bekannt, ob das Gebälk erhaltenswert oder erneuerungsbedürftig ist. Im Rahmen der Wertermittlung wird unterstellt, dass das Gebälk erhalten bleiben kann. Ein auf dem Lageplan dargestelltes Nebengebäude (südlicher Grundstücksteil) ist in der Örtlichkeit nicht mehr vorhanden. Die Gebäude auf den Flurstücken 73 und 74 werden über das Bewertungsgrundstück erschlossen und verfügen über einen Eingangsvorbau auf dem Bewertungsgrundstück. Regelungen hierzu sind nicht vorhanden.

**Zur Bewertung steht der 160/313 Anteil an dem Flurstück 75.**

Im ungünstigsten Fall muss mit dem Rückbau des Eingangsvorbaus gerechnet werden



### 1.3 Allgemeine Maßgaben

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in diesem Gutachten aufgeführten besonderen wertbeeinflussenden Umstände keine tatsächlichen Aufwendungen darstellen, sondern lediglich die Wertminderungen eingrenzen, die ein Marktteilnehmer bei dem Zustand des Gebäudes vermutlich vornehmen würde (Risikoabschlag). Es ist vor konkreten vermögenswirksamen Dispositionen unbedingt zu empfehlen, eine detaillierte Ursachenforschung und Kostenermittlung durchführen zu lassen.

Es wird weiterhin ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine Untersuchungen über

- die Standsicherheit des Gebäudes
- die Ursachen von Baumängeln oder Bauschäden
- die Bauwerksabdichtung
- die Bauphysik
- den Brandschutz
- eventuell vorhandene Umweltgifte
- tierische und pflanzliche Schädlinge
- den Baugrund
- das Grundwasser
- Bergsenkungsschäden

durchgeführt wurden.

Gegebenenfalls sich hieraus ergebende Auswirkungen sind im Verkehrswert nur in dem Maße wertmindernd (nicht tatsächlich) berücksichtigt, wie sie sich offensichtlich auf die Preisfindung eines wirtschaftlich vernünftig handelnden Marktteilnehmers auswirken würden.

### 1.4 Zu den Ausführungen in diesem Gutachten

Die textlichen (und tabellarischen) Ausführungen sowie die in der Anlage abgelichteten Fotos ergänzen sich und bilden innerhalb dieses Gutachtens eine Einheit.

## 2. Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Grundstücksdaten

<b>Ort:</b>	65321 Heidenrod-Kemel		
<b>Straße und Hausnummer:</b>	a) Bäderstraße 14 b) Goldgasse		
<b>Amtsgericht:</b>	Bad Schwalbach		
<b>Grundbuch von:</b>	Kemel a) Blatt 561		
<b>Katasterbezeichnung:</b>	Gemarkung Kemel a) lfd. Nr. 2 Flur 1 Flurstück 74 Größe: 88 m² b) lfd. Nr. 3 zu 2 Flur 1 Flurstück 75 Größe: 312 m²		
<b>Wirtschaftsart:</b>	Gebäude- und Freifläche		
<b>Brandversicherung:</b>	Wert:	nicht bekannt	
<b>Einheitswert:</b>	Finanzamt:	Bad Schwalbach	
	Wert:	nicht bekannt	

### 2.2 Tatsächliche Eigenschaften

<b>Gemeinde Heidenrod: (19 Ortsteile)</b>	Einwohnerzahl:	ca. 8.000
<b>Ortsteil Kemel:</b>	Einwohnerzahl:	ca. 1.500

#### 2.2.1 Lage der Grundstücke innerhalb des Ortsteils

<b>Lage:</b>	Ortskern	
<b>Entfernungen:</b>	Entfernung zu einer Hauptstraße:	am Objekt
	Entfernung zur nächsten Bushaltestelle:	ca. 300 m
	Entfernung zum Hauptbahnhof Wiesbaden:	ca. 26 km
<b>Verkehrslage der Grundstücke:</b>	mittelgute Verkehrslage	
<b>Wohn- und Geschäftslage:</b>	mittelgute Wohnlage, als Geschäftslage nicht geeignet	
<b>Nachbarschaft und Umgebung:</b>	Wohnen	



## 2.2.2 Lage der Gemeinde

**Landkreis:** Rheingau-Taunus-Kreis

**Regierungsbezirk:** Darmstadt

**Bundesland:** Hessen

### Entfernungen zu zentralen Orten in der Region:

zum Hauptort der Gemeinde Heidenrod:	
Laufenselden	ca. 4 km
zur Kreisstadt Bad Schwalbach	ca. 6 km
zur Landeshauptstadt Wiesbaden	ca. 27 km
nach Frankfurt	ca. 65 km

### nächster Anschluss

**an eine Bundesautobahn:** A 3 von Köln nach Frankfurt  
Anschluss Idstein ca. 33 km

## 2.2.3 Infrastruktur

Am Ort befinden sich ein Lebensmittelgeschäft und eine Bäckerei. Eine Metzgerei sowie Verbrauchermärkte sind in Bad Schwalbach vorhanden. Die nächsten Einkaufsorte sind Wiesbaden und Taunusstein.

Kindergarten und Grundschule befinden sich am Ort. Eine Haupt- und Realschulen sowie ein Gymnasien sind in Bad Schwalbach vorhanden.

Ärzte, Zahnärzte und Apotheken befinden sich in Bad Schwalbach und Laufenselden. Krankenhäuser sind in Bad Schwalbach und Nastätten.

Bankzweigstellen und Postagenturen befinden sich in Bad Schwalbach und Laufenselden.

## 2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten

### 2.3.1 Flächennutzungsplan

**Darstellung:** Dorfgebiet

### 2.3.2 Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB

Es besteht für die Grundstücke / das Gebiet kein Bebauungsplan. Die zu bewertenden Grundstücke liegen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile - Innenbereich. Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist gemäß den Bestimmungen des § 34 BauGB zu beurteilen.

„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“ (§ 34 Abs. 1 BauGB)

### 2.3.3 Bodenordnung, Denkmalschutz

Die zu bewertenden Grundstücke sind gemäß Grundbuchauszügen vom 31.05.2021 in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Es besteht - soweit bekannt - kein Denkmalschutz.

### 2.3.4 Entwicklungsstufen und Erschließungszustände (Grundstücksqualität)

**Zustand und Entwicklung  
von Grund und Boden  
gemäß § 5 ImmoWertV:**

baureifes Land

**Erschließungszustand:**

voll erschlossen

**Erschließungsbeitrag:**

Soweit hier bekannt, ist der Zustand der Grundstücke als erschließungsbeitragsfrei zu bewerten. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass noch Beiträge oder Gebühren anfallen können, die nicht bekannt geworden sind. Insofern muss eine Haftung für die Erschließungssituation ausdrücklich ausgeschlossen werden.

### 2.3.5 Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

## 2.4 Grundstücksbeschaffenheiten

### topografische

<b>Grundstückslagen:</b>	eben
<b>Grundstücksformen:</b>	regelmäßige Grundstücksformen
<b>Höhenlagen zur Straße:</b>	normal
<b>Grundstückslagen:</b>	jeweils Grundstück in Straßenreihe

## 2.5 Erschließung

<b>Straßenarten:</b>	Bäderstraße: Ortsdurchgangsstraße Goldgasse: Anliegerstraße
<b>Verkehrsbelastung:</b>	Bäderstraße: Durchgangsverkehr Goldgasse: kein Verkehr
<b>Straßenausbau:</b>	<u>Bäderstraße</u> voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, beiderseitig gepflasterte Gehwege  <u>Goldgasse</u> voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, einseitig gepflasterter Gehweg (sehr schmal)
<b>Straßenbeleuchtung:</b>	einseitig vorhanden
<b>Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:</b>	nicht bekannt, vermutlich Strom, Wasser und Gas aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telefonanschluss

## 2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

<b>Grenzbebauung:</b>	mehrseitige Grenzbebauung des Haupt- und Nebengebäudes
<b>Grundstückseinfriedung:</b>	komplett zu den Bewertungsgrundstücken gehörend



## **2.7 Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)**

nicht bekannt, vermutlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Es besteht vermutlich keine Gefahr von Grundwasserschäden, Hochwasserschäden und Bergsenkungsschäden.

**Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt.**

## **2.8 Immissionen, Altlasten**

**Immissionen:** Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren keine Immissionen feststellbar.

**Altlasten:** Altlasten sind nicht bekannt.

Es wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte, kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse (Altlastenfreiheit) unterstellt.

## **2.9 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)**

**Grundbuchlich gesicherte Belastungen:** In Abteilung II der Grundbücher besteht jeweils folgende nicht bewertete Eintragung:

- Zwangsversteigerungsvermerk
- Eigentumsübertragungsvormerkung

**Anmerkung:** Schuldverhältnisse, die ggf. in den Grundbüchern in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

**Nicht eingetragene Lasten und Rechte:** Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nach den vorliegenden Erkenntnissen nicht vorhanden. Es wurden vom Sachverständigen diesbezüglich auch keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

**Eintragungen im Baulastenverzeichnis:** Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragung.

### 3. Exemplarische Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen (alle Angaben soweit straßenseitig ersichtlich)

#### 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 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 Wohnhaus

<b>Nutzung:</b>	Wohnnutzung
<b>Gebäudestellung:</b>	zweiseitig angebaut
<b>Ausbau:</b>	Das Gebäude ist vermutlich komplett unterkellert Das Dachgeschoss ist vermutlich komplett ausgebaut. Der Dachraum ist vermutlich nicht ausgebaut.
<b>Geschosszahl:</b>	2
<b>Geschosse:</b>	nicht bekannt, vermutlich Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss
<b>Baujahr:</b>	nicht bekannt, vor 1900
<b>Modernisierung:</b>	Es sind von außen keine wesentlichen Modernisierungen ersichtlich.



<b>Konstruktionsart:</b>	soweit ersichtlich Fachwerk
<b>Gründung:</b>	nicht bekannt, vermutlich Streifenfundamente
<b>Kellerwände:</b>	nicht bekannt, vermutlich Bruchsteinmauerwerk
<b>Außenwände:</b>	soweit ersichtlich Holzfachwerk
<b>Wärmedämmung:</b>	nicht bekannt, Wärme- und Schallschutz vermutlich nicht ausreichend
<b>Innenwände:</b>	nicht bekannt, vermutlich Fachwerk
<b>Geschossdecken:</b>	Kellergeschoss: nicht bekannt, vermutlich Holzbalken Erdgeschoss: nicht bekannt, vermutlich Holzbalken Obergeschoss: nicht bekannt, vermutlich Holzbalken Dachgeschoss: nicht bekannt, vermutlich Holzbalken
<b><u>Treppen:</u></b>	nicht bekannt
<b><u>Dach</u></b>	
<b>Dachkonstruktion:</b>	Holzdach ohne Dachaufbauten
<b>Dachform:</b>	Satteldach
<b>Dacheindeckung:</b>	Kunstschiefer
<b>Wärmedämmung:</b>	nicht bekannt
<b>Dachentwässerung:</b>	Dachrinnen und Regenfallrohre aus PVC
<b><u>Außenansicht:</u></b>	straßenseitig: verputzt und gestrichen hofseitig: Holzfachwerk, Ausfachung aus Stakung vermutlich mit Strohlehm
<b><u>Heizung:</u></b>	nicht bekannt, vermutlich Heizung mit Gas
<b>Warmwasserversorgung:</b>	nicht bekannt
<b>Kamin:</b>	Schornstein über Dach verputzt
<b>Elektroinstallation:</b>	nicht bekannt
<b>Anmerkung:</b>	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro, etc.) vorgenommen wurden.
<b>Besondere Bauteile:</b>	keine bekannt



## **Zustand des Gebäudes**

### **Bau- und**

#### **Unterhaltungszustand:**

mäßig

Es besteht ein Unterhaltungsstau.

#### **Grundrissgestaltung:**

gemäß Bauunterlagen für das Baujahr zeittypisch

#### **Belichtung / Besonnung:**

gemäß Bauunterlagen ausreichend

### **Bauschäden / Baumängel:**

- Feuchtigkeitsschäden
- kleinere Rissbildungen
- Fenster erneuerungsbedürftig
- Holzteile im Anstrich erneuerungsbedürftig
- Dachentwässerung erneuerungsbedürftig
- Herstellen eines Gebäudeeingangs
- Kaminkopf überarbeitungsbedürftig
- Dacheindeckung und Fassade überarbeitungsbedürftig

### **Anmerkung:**

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht vorgenommen.

### **Wirtschaftliche**

#### **Wertminderung:**

keine bekannt

### **Zubehör bei Gewerbebetrieben (Maschinen oder Betriebseinrichtungen):**

Es ist vermutlich kein Zubehör in Form von Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden (nicht bekannt).

### **Besondere Ausstattungen bei Wohnobjekten, die nicht mitgeschätzt werden:**

Es sind vermutlich keine besonderen Ausstattungen vorhanden (nicht bekannt).

### **Nebengebäude**

#### **(auf Flurstück 75):**

#### **massive Scheune**

Satteldach, teilweise unverputzt, teilweise mit Naturschiefer verkleidet, Tür in Ostfassade zu Flurstück 77, Unterhaltungsstau

### **Außenanlagen:**

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen bestehen vermutlich vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (nicht bekannt).

Die Außenanlagen sind - soweit ersichtlich- in ortsüblichem Umfang vorhanden und gepflegt. Sie waren durch Schneelage nur eingeschränkt zu besichtigen.

Hofbefestigung aus Betonverbundpflaster



### 3.2.1 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung (alle Angaben soweit straßenseitig ersichtlich)

#### Fußböden

**Keller:** nicht bekannt

**Wohn- und Schlafräume:** nicht bekannt

**Bad:** nicht bekannt

**Küche:** nicht bekannt

**Flur:** nicht bekannt

**Innenansichten:** nicht bekannt

**Bad:** nicht bekannt

**Deckenflächen:** nicht bekannt

**Fenster:** Fenster aus Holz mit Isolierverglasung, Fensterbänke innen nicht bekannt und außen straßenseitig aus Beton, hofseitig keine vorhanden

**Rollläden:** keine Rollläden ersichtlich

**Türen:** nicht bekannt

**Eingangstüren:** eine Türe aus Holz, eine Türe aus Leichtmetall mit Lichtausschnitt und einfacher Verglasung

**Sanitäre Installationen:** nicht bekannt

#### sonstige Ausstattung

**Küchenausstattung:** nicht in der Wertermittlung enthalten

**Beheizung:** nicht bekannt

**Elektroinstallation:** nicht bekannt

**Besondere Einrichtungen:** nicht bekannt

**Ausstattung des Objektes:** nicht bekannt

**Grundrissgestaltung:** gemäß Bauunterlagen für das Baujahr zeittypisch

**Besonnung / Belichtung:** gemäß Bauunterlagen ausreichend bis schlecht



#### 4. Ermittlung des Gesamtverkehrswerts

Nachfolgend wird der Gesamtverkehrswert für das mit einem **Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 65321 Heidenrod-Kemel, Bäderstraße 14** und für den **160/313 Anteil an dem mit einer Scheune bebauten Grundstück in 65321 Heidenrod-Kemel, Goldgasse** zum Wertermittlungssichttag 01.09.2021 ermittelt.

##### Grundstücksdaten

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Kemel	561	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Kemel	1	74	88 m <sup>2</sup>
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Kemel	561	3zu2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Kemel	1	75	312 m <sup>2</sup>

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

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
lfd. Nr. 2, Flurstück 74	Einfamilienhaus	88 m <sup>2</sup>
lfd. Nr. 3zu2, Flurstück 75	Scheune	312 m <sup>2</sup>
Summe der Teilgrundstücksflächen:		400 m <sup>2</sup>



## 4.1 Wertermittlung für das Teilgrundstück lfd. Nr. 2, Flurstück 74

### 4.1.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 8 Abs. 1 Satz 2 Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 21-23 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 17-20 ImmoWertV) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode zur Ergebniskontrolle, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen.

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. §16 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. § 16 Abs. 1 Satz 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, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen.

## 4.1.2 Bodenwertermittlung

### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **105,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2020**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	550 m²

### Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	01.09.2021
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Grundstücksfläche	=	88 m²

#### 4.1.2.1 Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 01.09.2021 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand	
<b>abgabenfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>105,00 €/m²</b>

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2020	01.09.2021	× 1,00

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
Lage	mittlere Lage	schlechtere Lage	× 0,95
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 99,75 €/m²
Fläche (m²)	550	88	× 1,12
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00
<b>abgabenfreier relativer Bodenwert</b>			= <b>111,72 €/m²</b>

IV. Ermittlung des Bodenwerts	
<b>abgabenfreier relativer Bodenwert</b>	= <b>111,72 €/m²</b>
Fläche	× 88 m²
<b>abgabenfreier Bodenwert</b>	= <b>9.831,36 €</b> <b><u>rd. 9.800,00 €</u></b>

### 4.1.3 Sachwertermittlung

#### Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 21 – 23 ImmoWertV beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Sachwert der Gebäude (Normgebäude zzgl. eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage der (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale:

- Objektart,
- Ausstattungsstandard,
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),
- Baumängel und Bauschäden und
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abzuleiten.

Der Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten oder als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 8 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

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

#### 4.1.3.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

##### Herstellungskosten (§ 22 ImmoWertV)

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten 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 Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

##### Baunebenkosten (§ 22 Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV)

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind in den hier angesetzten Herstellungskosten bereits enthalten.

##### Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

##### Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

##### Gesamtnutzungsdauer

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint – nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert, nach der vorherrschenden Meinung, wird die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 60 bis 80 Jahre begrenzt.

### **Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV) / Haftungsausschluss**

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 Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Soweit nichts anderes angegeben ist, wurde die Funktionsfähigkeit von Bauteilen und Anlagen sowie der technischen Ausstattung (z. B. Heizung, Elektro- und Wasserinstallation) nicht überprüft, die ordnungsgemäße Funktionsfähigkeit wird unterstellt.

Schäden oder Mängel an verdeckt liegenden oder in Folge von Besichtigungsstörungen nicht einsehbaren Bauteilen (z. B. durch lagerndes Material verstellt), die vom Gutachter oder Mitarbeitern des Gutachters nicht in Augenschein genommen werden konnten, bleiben in diesem Gutachten unberücksichtigt.

Bauphysikalische, statische oder chemische Untersuchungen, beispielsweise hinsichtlich gesundheitsschädigender Stoffe in den verwendeten Baumaterialien, sowie Untersuchungen auf Schadorganismen (pflanzliche oder tierische Schädlinge) - insbesondere in der Intensität, wie sie für ein Bauschadensgutachten notwendig sind – wurden nicht vorgenommen.

### **Hinweis für Interessenten**

**Die hier geschätzte Wertminderung bezieht sich ausschließlich auf die im Gutachten angegebene Interpretation des Bauschadens und stellt damit lediglich auf das erkennbare äußere Schadensbild ab. Ausgehend von diesen Vorgaben wurde die Wertminderung pauschal so geschätzt und angesetzt, wie sie auch vom gewöhnlichen Geschäftsverkehr angenommen wird. Sie ist deshalb nicht unbedingt mit den auf dem vermuteten Schadensbild basierenden Schadensbeseitigungskosten identisch.**

**Deshalb wird vor einer vermögensrechtlichen Disposition (dringend) empfohlen, eine weiter gehende Untersuchung des Bauschadens und der Schadenshöhe durch einen Bauschadensgutachter in Auftrag zu geben. Auch wird ergänzend darauf hingewiesen, dass Feuchtigkeitsschäden, Schäden an der Feuchtigkeitssperre u.a. augenscheinlich i.d.R. nicht abschließend in ihrer Auswirkung auf den Verkehrswert beurteilt werden können bzw. sich zu deutlich stärkeren Schadensbildern entwickeln können, wenn sie nicht zeitnah nach der Begutachtung beseitigt werden.**

**Hinweise auf Schadstoffrisiken**

<b>Risikoeinstufung</b>	<b>Zeitraum</b>
fast immer Schadstoffe	1960 - 1980
hohes Risiko	1955 - 1960, 1980 - 1990
mittleres Risiko	1920 - 1955, 1990 - 2000
geringes Risiko	vor 1920, nach 2000

Die Feststellung von Baumängeln und Bauschäden gehört nach Auffassung des OLG Schleswig (Urteil vom 06.07.2007, 14 U 61/06) nicht zu der Sachverständigenpflicht. Diese sind zwar gemäß § 21 Abs. 3 der WertV zu berücksichtigen. Bedeutung haben sie jedoch lediglich für die Feststellung des Verkehrswertes. Sie haben keine eigenständige Außenwirkung dergestalt, dass sich der Erwerber auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der festgestellten Baumängel und Bauschäden und deren kostenmäßige Bewertung gerufen kann. Dabei ist zudem zu berücksichtigen, dass es sich bei der Verkehrswertermittlung um eine Schätzung handelt und auch Baumängel und Bauschäden danach bewertet werden, welchen Einfluss sie auf den Kreis potentieller Erwerber haben. So wirken sich geringfügige Mängel zum einen gar nicht auf den Verkehrswert aus, zum anderen sind Mängel auch in der allgemeinen Einschätzung des Objektes stillschweigend enthalten. Denn ein Verkehrswertgutachten soll lediglich den Immobilienmarkt widerspiegeln, also aus dem Marktverhalten Rückschlüsse auch bezüglich der Beurteilung von Baumängeln und Bauschäden ziehen. In der Regel werden Abschlüsse gebildet, die sich nicht auf die Höhe der Kosten, die tatsächlich entstehen können, belaufen.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 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, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

**Außenanlagen (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)**

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

**Sachwertfaktor (§ 14 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV)**

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

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. Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 8 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet. 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 Einfamilienwohnhausgrundstücke 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 Marktanpassungsfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

**4.1.3.2 Sachwertberechnung**

<b>Gebäudebezeichnung</b>	Einfamilienhaus
<b>Berechnungsbasis</b> • Brutto-Grundfläche (BGF)	283,00 m²
<b>Baupreisindex (BPI) 01.09.2021 (2010 = 100)</b>	139,0
<b>Normalherstellungskosten</b> • NHK im Basisjahr (2010) • NHK am Wertermittlungsstichtag	680,00 €/m² BGF 945,20 €/m² BGF
<b>Herstellungskosten</b> • Normgebäude	267.491,60 €
<b>Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)</b>	267.491,60 €
<b>Alterswertminderung</b> • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Betrag	linear 70 Jahre 27 Jahre 61,43 % 164.320,09 €
<b>Zeitwert (inkl. BNK)</b> • Gebäude (bzw. Normgebäude)	103.171,51 €
<b>Gebäudewert (inkl. BNK)</b>	103.171,51 €

<b>Gebäudesachwerte insgesamt</b>	<b>103.171,51 €</b>
<b>Sachwert der Außenanlagen</b>	<b>+ 4.126,86 €</b>
<b>Sachwert der Gebäude und Außenanlagen</b>	<b>= 107.298,37 €</b>
<b>Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	<b>+ 9.800,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	<b>= 117.098,37 €</b>
<b>Sachwertfaktor (Marktanpassung)</b>	<b>× 1,30</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	<b>= 152.227,88 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>– 40.000,00 €</b>
<b>(marktangepasster) Sachwert</b>	<b>= 112.227,88 €</b>
	<b>rd. 112.000,00 €</b>

### 4.1.3.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

#### Berechnungsbasis

Die Berechnung des Gebäuderauminhalts (Bruttorauminhalts – BRI) bzw. der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF oder Wohnflächen – WF) wurde von mir nach Planvorlage 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);

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen.

#### 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.

<b>Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010)</b>						
<b>Ermittlung des Gebäudestandards:</b>						
Bauteil	Wägungsanteil	Standardstufen				
	[%]	1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			1,0		
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			0,7	0,3	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	97,3 %	2,7 %	0,0 %

<b>Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010</b>	
Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	Reihenmittelhäuser
Gebäudetyp:	KG, EG, OG, ausgebautes DG



<b>Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes</b>			
Standardstufe	tabellierte NHK 2010	relativer Gebäude-standardanteil	relativer NHK 2010-Anteil
	[€/m <sup>2</sup> BGF]	[%]	[€/m <sup>2</sup> BGF]
3	735,00	97,3	715,15
4	885,00	2,7	23,90
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 739,05 gewogener Standard = 3,0			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren			
gewogene, standardbezogene NHK 2010			739,05 €/m² BGF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren			
	• vermutlich tlw. Fachwerk	×	0,92
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude			= 679,93 €/m² BGF
		rd.	680,00 €/m² BGF

## Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, extrapoliert bzw. es wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

## Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) werden in Abhängigkeit von den verwendeten NHK entweder prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten (einschl. der Herstellungskosten der Nebenbauteile, besonderen Einrichtungen und Außenanlagen) und den Planungsanforderungen bestimmt (siehe [1], Kapitel 3.01.7) oder sind unmittelbar in den NHK enthalten.

## Außenanlagen

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

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der Gebäudesachwerte insg. (69.097,89 €)	2.763,92 €

## 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 Unterhaltungszustaus 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.

## Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

## Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor  $k$  wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des Oberen und örtlichen Gutachterausschusses,
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Marktbeobachtungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v.g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren

bestimmt.

## Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten (pauschale Schätzung)	-40.000,00 € <sup>1</sup>

<sup>1</sup> Es handelt sich um eine reine Schätzung um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Den Ansätzen liegt keine Kostenermittlung zu Grunde. Es ist vor einer vermögenswirksamen Disposition dringend zu empfehlen eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen erstellen zu lassen. Aus diesem Grund kann der Verkehrswert je nach geplanten Maßnahmen höher oder niedriger ausfallen.

#### 4.1.4 Ertragswertermittlung

##### Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 17 – 20 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 (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. § 16 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 **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

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

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

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen 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 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.

#### **4.1.4.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe**

##### **Rohertrag (§ 18 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.

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 (§ 19 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 (§ 19 Abs. 2 Ziffer 3 ImmoWertV u. § 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 (§ 17 Abs. 2 und § 20 ImmoWertV)**

Der Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem Ertragswert des Objekts.

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

### **Liegenschaftszinssatz (§ 14 Abs. 3 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. § 14 Nr. 3 Satz 2 ImmoWertV). 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.

### **Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)**

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 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), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

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

siehe Erläuterungen in der Sachwertermittlung

#### 4.1.4.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche (m²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete	
	Nutzung/Lage		monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	Wohnhaus	175,00	800,00	9.600,00

<b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		<b>9.600,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (20,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	<b>1.920,00 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	=	<b>7.680,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 2,00 % von 9.800,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	–	<b>196,00 €</b>
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>7.484,00 €</b>
<b>Barwertfaktor</b> (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 2,00 % Liegenschaftszinssatz und n = 27 Jahren Restnutzungsdauer	×	<b>20,707</b>
<b>Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>154.970,19 €</b>
<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<b>9.800,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	=	<b>164.771,19 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	–	<b>40.000,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	=	<b>124.771,19 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>125.000,00 €</b>

#### 4.1.4.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

##### Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir nach Planvorlage durchgeführt.

## **Rohertrag**

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

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke 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 €/m<sup>2</sup> 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.

## **Liegenschaftszinssatz**

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des Oberen und örtlichen Gutachterausschusses,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Marktbeobachtungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze

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 Unterhaltungszustands 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.

### 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 oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Summe	-40.000,00 €

## 4.1.5 Ableitung des Teilgrundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen

### 4.1.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ dieses Verkehrswertgutachten 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.

### 4.1.5.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

### 4.1.5.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **112.000,00 €**,  
der **Ertragswert** mit rd. **125.000,00 €** ermittelt.

#### 4.1.5.4 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 Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in sehr guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für die Ertragswertermittlung in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das <b>Sachwertverfahren</b> das <b>Gewicht</b>	1,00 (c)	× 1,00 (d)	= <b>1,000</b> und
das <b>Ertragswertverfahren</b> das <b>Gewicht</b>	0,40 (a)	× 1,00 (b)	= <b>0,100</b> .

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  $[112.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 125.000,00 \text{ €} \times 0,100] \div 1,100 = \text{rd. } \underline{\underline{113.000,00 \text{ €}}}$ .

#### 4.1.6 Wert des Teilgrundstücks Blatt 561, lfd. Nr. 2, Flurstück 74

Der **Wert für das Teilgrundstück Blatt 561, lfd. Nr. 2, Flurstück 74** wird zum Wertermittlungsstichtag 01.09.2021 mit rd.

**113.000,00 €**

**in Worten: einhundertdreizehntausend Euro**

geschätzt.

## 4.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück **lfd. Nr. 3zu2, Flurstück 75**

### 4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 21-23 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

## 4.2.2 Bodenwertermittlung

### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **105,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2020**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	550 m <sup>2</sup>

### Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	01.09.2021
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Grundstücksfläche	=	312 m <sup>2</sup>

#### 4.2.2.1 Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 01.09.2021 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand			
<b>abgabenfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	<b>105,00 €/m<sup>2</sup></b>
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2020	01.09.2021	× 1,00
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	105,00 €/m <sup>2</sup>
Fläche (m <sup>2</sup> )	550	312	× 1,07
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00
<b>abgabenfreier relativer Bodenwert</b>		=	<b>112,35 €/m<sup>2</sup></b>
IV. Ermittlung des Bodenwerts			
<b>abgabenfreier relativer Bodenwert</b>		=	<b>112,35 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche		×	312 m <sup>2</sup>
<b>abgabenfreier Bodenwert</b>		=	35.053,20 € <b><u>rd. 35.000,00 €</u></b>

### 4.2.3 Sachwertermittlung

#### Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

siehe Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich

#### 4.2.3.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

siehe Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich

#### 4.2.3.2 Sachwertberechnung

<b>Gebäudebezeichnung</b>	Scheune
<b>Berechnungsbasis</b>	pauschale Wertschätzung
<b>Gebäudewert (inkl. BNK)</b>	7.500,00 €

<b>Gebäudesachwerte insgesamt</b>		<b>7.500,00 €</b>
<b>Sachwert der Außenanlagen</b>	+	<b>500,00 €</b>
<b>Sachwert der Gebäude und Außenanlagen</b>	=	<b>8.000,00 €</b>
<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<b>35.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>43.000,00 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b> (Marktanpassung)	×	<b>1,00</b>
<b>Sachwert</b>	=	<b>43.000,00 €</b>

#### 4.2.3.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

siehe Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich

#### Außenanlagen

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
pauschale Schätzung	500,00 €

### 4.2.4 Wert des Teilgrundstücks lfd. Nr. 3zu2, Flurstück 75

Der **Wert für das Teilgrundstück lfd. Nr. 3zu2, Flurstück 75** wird zum Wertermittlungsstichtag 01.09.2021 mit rd.

**43.000,00 €**

**in Worten: vierzigtausend Euro**

geschätzt.

**Der 160/313 Anteil beträgt rd. 22.000,00 €.**

### 4.3 Gesamtverkehrswert

Der Verkehrswert einer Immobilie kann nicht exakt mathematisch errechnet werden, letztendlich handelt es sich um eine Schätzung. Diese Feststellung trifft bei Objekten, die nicht in allen wertrelevanten Bereichen dem Standard entsprechen oder über dem Standard liegen, in erhöhtem Maße zu. Auch ist jeweils die bauliche Beschaffenheit zu berücksichtigen.

Wertveränderungen, die nach dem Wertermittlungstichtag eingetreten sind, bleiben unberücksichtigt.

**Der Gesamtverkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 65321 Heidenrod-Kemel, Bäderstraße 14 und für den 160/313 Anteil an dem mit einer Scheune bebauten Grundstück in 65321 Heidenrod-Kemel, Goldgasse**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Kemel	561	2 und 3zu2
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Kemel	1	74 und 75

**wird zum Wertermittlungstichtag 01.09.2021 mit rd.**

**135.000,00 €**

**in Worten: einhundertfünfunddreißigtausend Euro**

geschätzt.

**Die Gebäude konnten nicht von innen besichtigt und die Grundstücke konnten nicht betreten werden. Der Verkehrswert unterstellt eine übliche Ausstattung und enthält lediglich von außen ersichtliche Ansätze für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.**

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungstichtag:

Teilgrundstück	Nutzung/Bebauung	Wert des Teilgrundstücks
Blatt 561, lfd. Nr. 2, Flurstück 74,	Einfamilienhaus	113.000,00 €
lfd. Nr. 3zu2, Flurstück 75	Scheune (anteilig)	22.000,00 €
Summe		135.000,00 €

### **Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung**

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung. Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt. Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt. Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

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

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.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von meinem Mitarbeiter und mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Runkel-Dehrn, 04.10.2021

---

Dipl.-Kfm. Steffen Löw

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. **Ich weise ausdrücklich daraufhin, dass ich einer Weitergabe des Gutachtens an Dritte außerhalb dieses Verfahrens und zu anderen Zwecken als dem Grund der Beauftragung nicht zustimme.** Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.



## 5. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**BauGB:**

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

**ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26. November 2019 (BGBl. I S. 1794)

**WertR:**

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BANz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Benachrichtigung vom 1. Juli 2006 (BANz Nr. 121 S. 4798)

**SW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BANz AT 18.10.2012)

**VW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BANz AT 11.04.2014)

**EW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (BANz AT 04.12.2015)

**BRW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BANz AT 11.04.2014)

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 31. Januar 2019 (BGBl. I S. 54)

**GEG:**

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden i.d.F. der Bekanntmachung vom 13. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

**WoFIV:**

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

**BetrKV:**

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958)

**WMR:**

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Abschnitt 2.12.4)

**DIN 283:**

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



### **Verwendete Wertermittlungsliteratur**

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2020
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2020
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 30.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018

### **Verwendete fachspezifische Software**

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms „Sprengnetter - ProSa“ (Januar 2021) erstellt.

## **6. Verzeichnis der Anlagen**

- 1.) Lage im Raum**
- 2.) Ausschnitt aus dem Ortsplan**
- 3.) unbeglaubigte Abzeichnung der Flurkarte**
- 4.) Berechnung des Bruttorauminhaltes**
- 5.) Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)**
- 6.) Berechnung der Wohn- und Nutzfläche**
- 7.) Bauzeichnungen**
- 8.) Fotoliste**



## Anlage 1) Lage im Raum

### Falk-Übersichtskarte

#### Angaben zum Bewertungsobjekt:

Postleitzahl: 65321  
Ort: Heidenrod  
Straße: Bäderstraße  
Hausnummer: 14

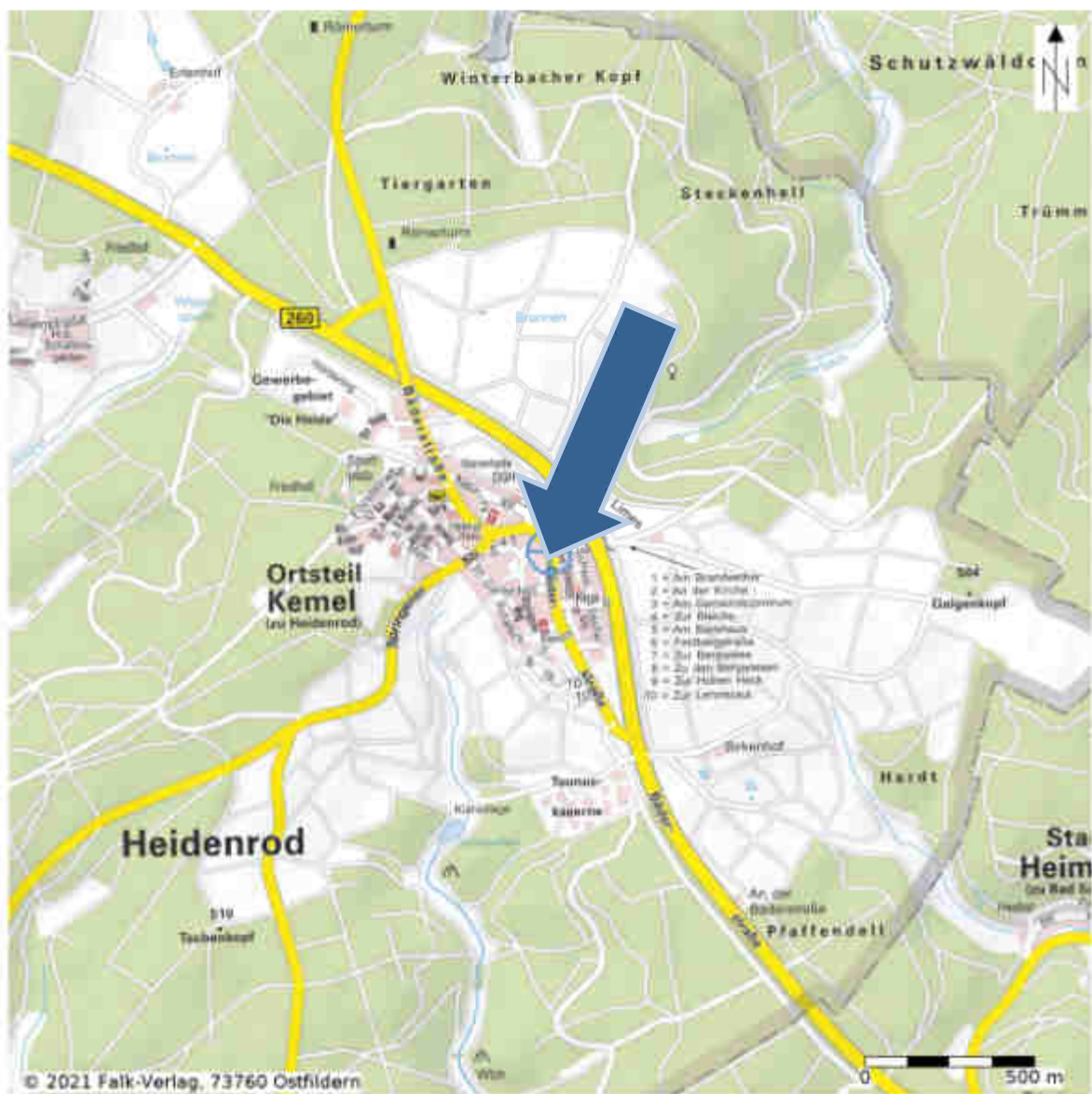


Anlage 2) Ausschnitt aus dem Ortsplan

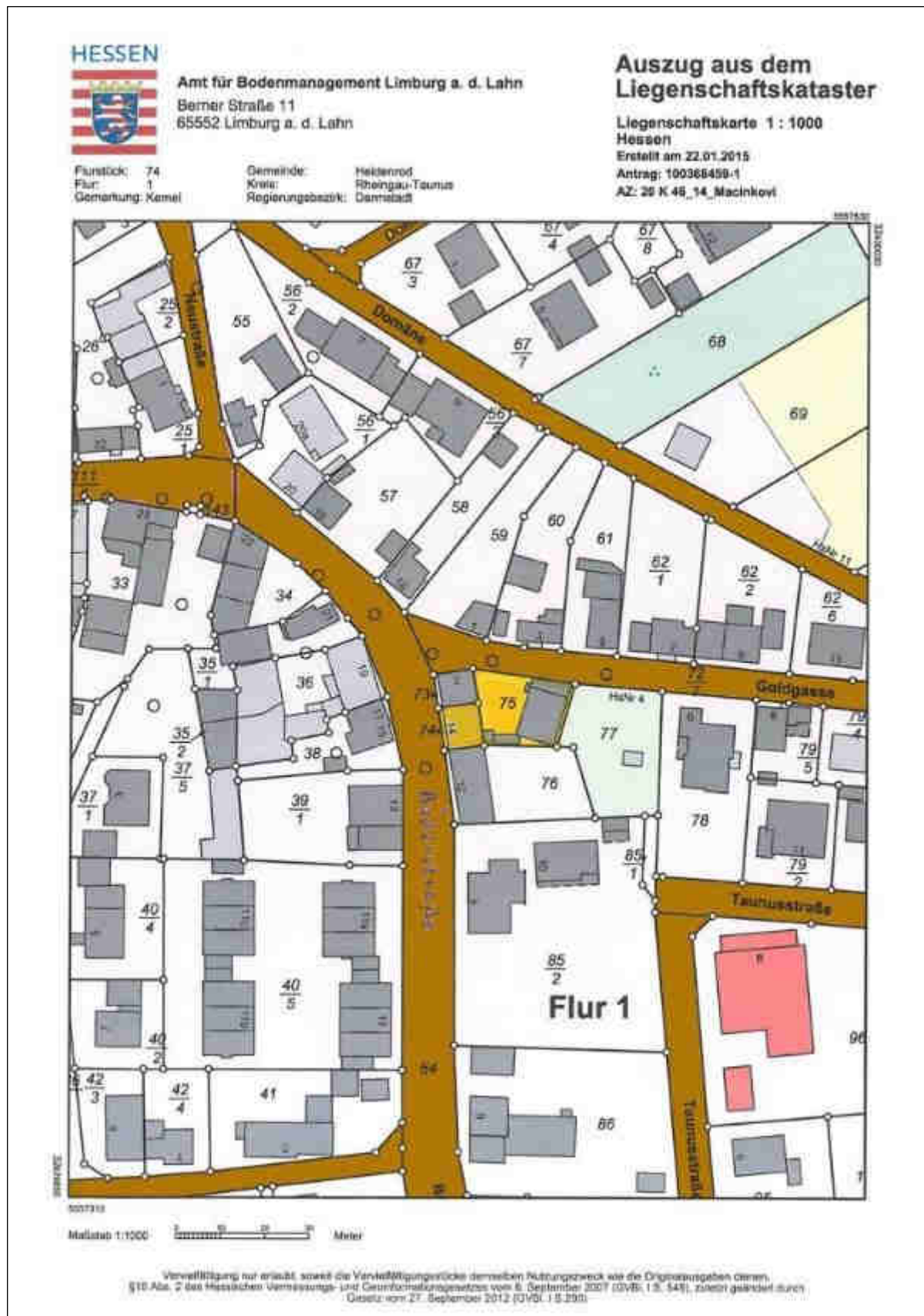
## Falk-Stadtplan

**Angaben zum Bewertungsobjekt:**

Postleitzahl: 65321  
Ort: Heidenrod  
Straße: Bäderstraße  
Hausnummer: 14

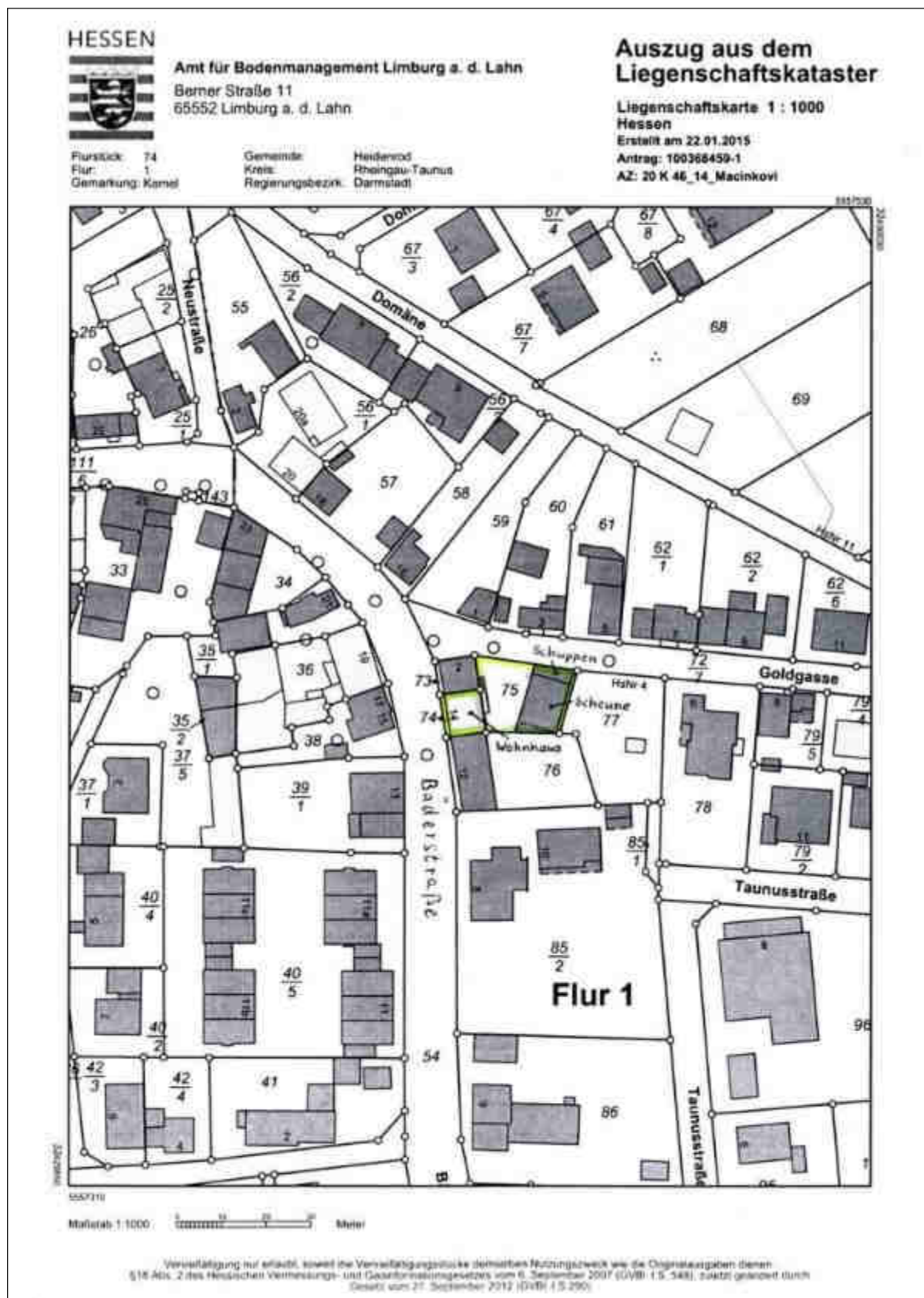


### Anlage 3) unbeglaubigte Abzeichnung der Flurkarte



**Anlage 4) überschlägliche Berechnung des Bruttorauminhaltes  
gemäß DIN 277, Ausg. 1987**

**Übersicht der Gebäude**



### Scheune

Grundfläche ~ m.L. 12,50 m x 9,00 m = ~ 112,50 m<sup>2</sup>

Höhe ~ 4,55 m

BRI ~ 112,50 m<sup>2</sup> x 4,55 m = ~ 511,88 m<sup>3</sup>

Höhe ~ 4,10 m

BRI ~ 112,50 m<sup>2</sup> x 4,10 m | 2 = ~ 230,63 m<sup>3</sup>

~ 742,51 m<sup>3</sup>

**Bruttorauminhalt Scheune insgesamt** **rd. 740,00 m<sup>3</sup>**

### Schuppen

Grundfläche ~ 2,75 m x 9,00 m = ~ 24,75 m<sup>2</sup>  
rd. 25,00 m<sup>2</sup>

m. Höhe ~ 3,15 m

BRI ~ 25,00 m<sup>2</sup> x 3,15 m = ~ 78,75 m<sup>3</sup>

~ 78,75 m<sup>3</sup>

**Bruttorauminhalt Schuppen insgesamt** **rd. 80,00 m<sup>3</sup>**



**Anlage 5) überschlägliche Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) nach dem äußerem Augenschein (ohne Bereich c)**

## Wohnhaus

### Kellergeschoss (LH = ~ 1,50 m)

Bereich a vermutlich ~ 5,50 m x 5,20 m  
+ 4,30 m x 1,70 m                      vermutlich ~ 35,91 m²

## Erdgeschoss

Bereich a	9,80 m x 8,00 m	
	+ 6,55 m x 1,75 m	89,86 m²

## Obergeschoss

Bereich a	9,80 m x 8,00 m	78,40 m²
-----------	-----------------	----------

## Dachgeschoss

Bereich a	9,80 m x 8,00 m	<u>78,40 m<sup>2</sup></u>
-----------	-----------------	----------------------------

vermutlich ~ 282,57 m<sup>2</sup>

**Brutto-Grundfläche Wohnhaus insgesamt vermutlich** rd. 283,00 m²



**Anlage 6)      überschlägliche Berechnung der Wohn- und Nutzfläche  
gemäß Planvorlage****Wohnfläche****Erdgeschoss**

Flur	~ 2,63 m x 4,205 m - 2,00 m x 1,00 m	~ 9,06 m <sup>2</sup>
Zimmer 1 (Wohnen)	~ 9,32 m x 4,75 m - 0,40 m x 2,50 m	~ 43,27 m <sup>2</sup>
Zimmer 2 (Arbeitszimmer)	~ 3,03 m x 2,41 m	~ 7,30 m <sup>2</sup>
Zimmer 3 (Gast)	~ 2,46 m x 2,63 m - 0,70 m x 0,50 m	<u>~ 6,12 m<sup>2</sup></u>
		~ 65,75 m <sup>2</sup>

**Obergeschoss**

Flur	~ 2,63 m x 2,955 m + 1,56 m x 1,90 m - 1,70 m x 1,00 m	~ 9,03 m <sup>2</sup>
Zimmer 1 (Kind)	~ 3,08 m x 2,41 m	~ 7,42 m <sup>2</sup>
Bad	~ 1,21 m x 2,41 m	~ 2,92 m <sup>2</sup>
Küche	~ 2,97 m x 4,27 m	~ 12,68 m <sup>2</sup>
Zimmer 2 (Eltern)	~ 4,96 m x 4,75 m	~ 23,56 m <sup>2</sup>
Zimmer 3 (Kind)	~ 3,70 m x 2,63 m - 0,40 m x 0,40 m	<u>~ 9,57 m<sup>2</sup></u>
		~ 65,18 m <sup>2</sup>



### Dachgeschoss

Flur	~ 1,56 m x 0,96 m	~ 1,50 m <sup>2</sup>
Bad	~ 2,41 m x 3,00 m	~ 7,23 m <sup>2</sup>
Küche	~ 4,27 m x 2,00 m + 1,40 m x 1,56 m	~ 10,72 m <sup>2</sup>
Zimmer (Wohnen)	~ 4,96 m x 5,06 m - 0,50 m x 0,50 m	<u>~ 24,85 m<sup>2</sup></u>
		<u>~ 44,30 m<sup>2</sup></u>
		~ 175,23 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche insgesamt</b>		<b><u>rd. 175,00 m<sup>2</sup></u></b>

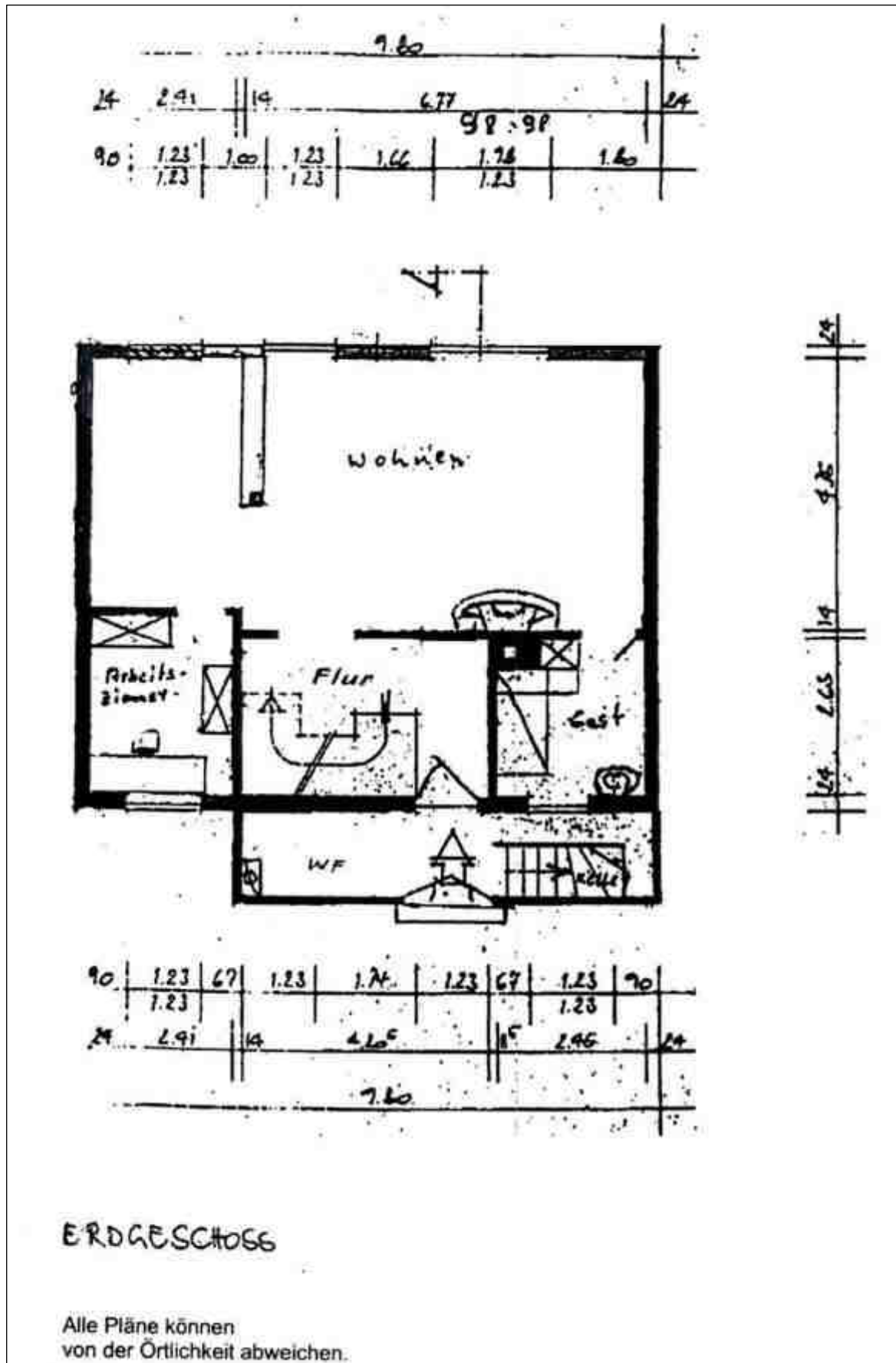
### Nutzfläche

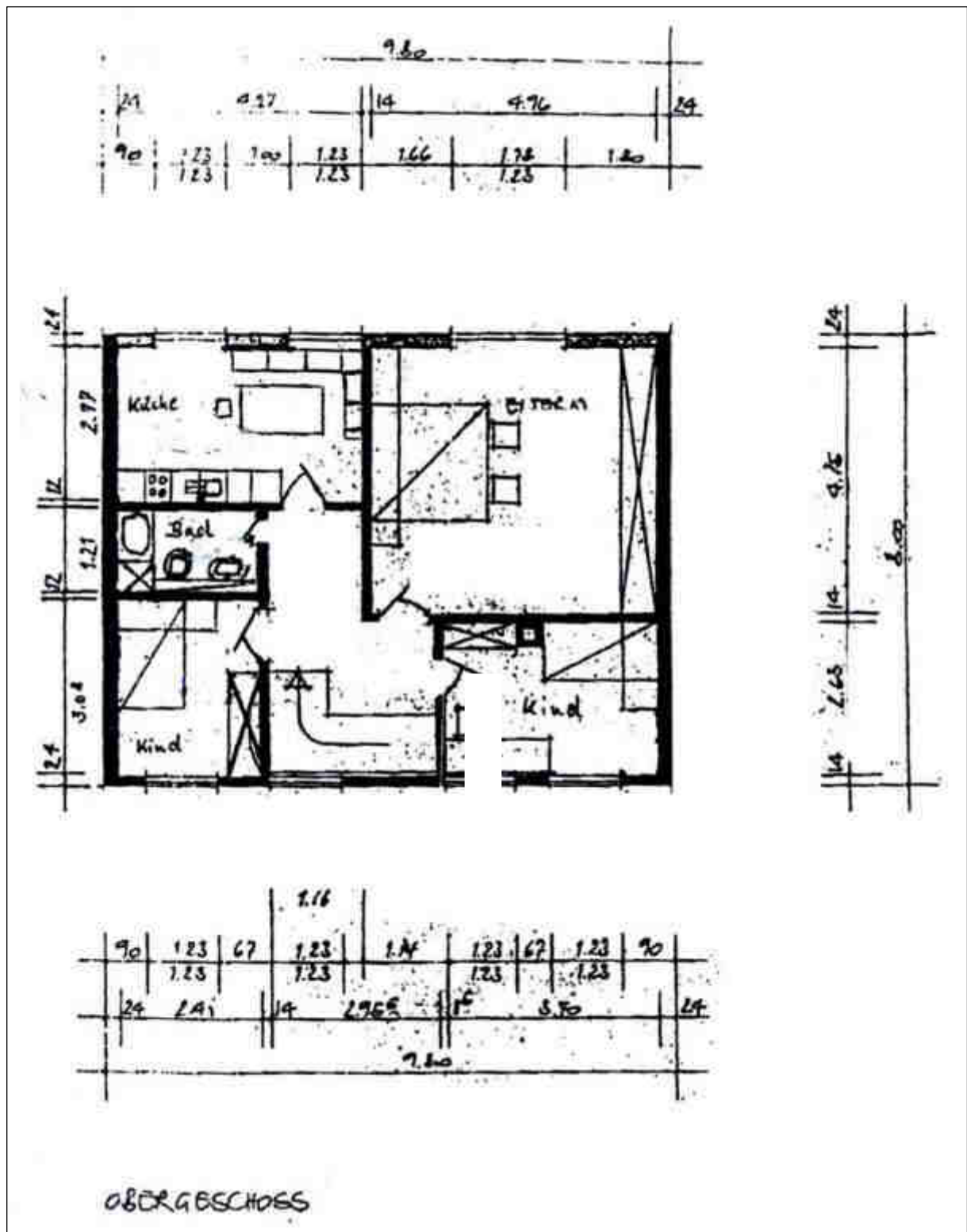
#### Erdgeschoss

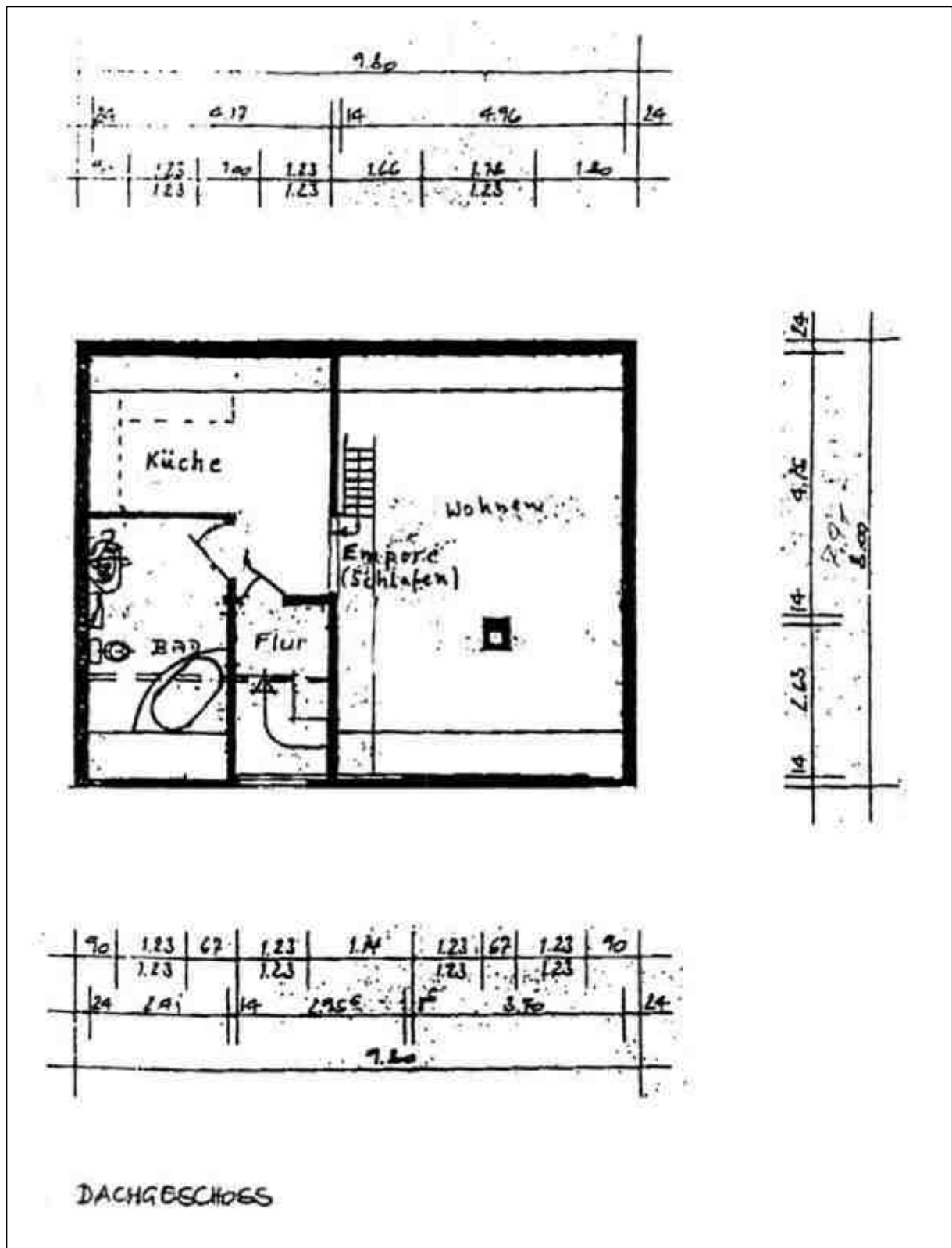
Windfang, LH = ~ 2,55 m	~ 6,32 m x 1,57 m - 2,50 m x 1,00 m	<u>~ 7,42 m<sup>2</sup></u>
		~ 7,42 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche Erdgeschoss insgesamt</b>		<b><u>rd. 7,00 m<sup>2</sup></u></b>



Anlage 7) Bauzeichnungen







## **Anlage 8) Fotoliste**

Bild 01	Erschließungssituation mit Blick in die Goldgasse und Bäderstraße
Bild 02	Blick auf Bäderstraße 14
Bild 03	Erschließung/Umfeld
Bild 04	Rückseite Bäderstraße 14 - Blick von Nordosten
Bild 05	Ostansicht Bäderstraße 14
Bild 06	Gebäudeeingang Bäderstraße 14
Bild 07	Beispiel Dachentwässerungssituation
Bild 08 bis 12	Beispiele Unterhaltungsbesonderheiten
Bild 13	Blick von Westen auf Scheune
Bild 14	Nordansicht Scheune
Bild 15	Rückseite Scheune
Bild 16	Hofansicht





Bild 01 Erschließungssituation mit Blick in die Goldgasse und Bäderstraße



Bild 02 Blick auf Bäderstraße 14



Bild 03 Erschließung/Umfeld



Bild 04 Rückseite Bäderstraße 14 - Blick von Nordosten (Aufnahme aus 2015)



Bild 05 Ostansicht Bäderstraße 14 (Teilausschnitt)



Bild 06 Gebäudeeingang Bäderstraße 14



Bild 07 Beispiel Dachentwässerungssituation



Bild 08 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild 09 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild 10 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild 11 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild 12 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild 13 Blick vom Westen auf Scheune



Bild 14 Nordansicht Scheune



Bild 15 Rückseite Scheune



Bild 16 Hofansicht