

**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

Amtsgericht Bad Schwalbach

Nikolaus-August-Otto-Straße 15  
**65307 Bad Schwalbach**



**Zertifizierter Sachverständiger für  
die Markt- und Beleihungs-wer-  
termittlung von Wohn- und Ge-  
werbeimmobilien,  
ZIS Sprengnetter Zert (WG)**

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

**Datum: 12.05.2025 /c**

**Az.: 20 K 22/24 cs-zv-agswa**

## **GUTACHTEN**

**über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem  
Wohnhaus und Scheune mit Anbau bebaute Grundstück in 65321 Heidenrod, Alte  
Ecke 2**



**Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag 09.04.2025 ermittelt mit rd.**

**80.000 €**

**Das Gebäude konnte nicht von Innen besichtigt und das Grundstück konnte nicht  
bzw. nur teilweise betreten werden. Der Verkehrswert unterstellt eine übliche Ausstat-  
tung und enthält lediglich von außen ersichtliche Ansätze für besondere objektspezi-  
fische Grundstücksmerkmale.**

### **Ausfertigung Nr. 1**

Dieses Gutachten besteht aus 54 Seiten. Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen er-  
stellt, davon eine für meine Unterlagen.

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben.....</b>	<b>3</b>
1.1	Zum Auftrag .....	4
1.1.1	Zu der privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation .....	4
1.2	Zum Objekt .....	4
1.3	Zu den Ausführungen in diesem Gutachten .....	5
1.4	Allgemeine Maßgaben .....	5
<b>2</b>	<b>Grundstücksbeschreibung.....</b>	<b>8</b>
2.1	Grundstücksdaten .....	8
2.2	Tatsächliche Eigenschaften.....	8
2.2.1	Lage des Grundstücks innerhalb der Gemeinde.....	8
2.2.2	Lage der Gemeinde .....	9
2.2.3	Infrastruktur.....	9
2.3	Planungsrechtliche Gegebenheiten.....	10
2.3.1	Darstellung im Flächennutzungsplan.....	10
2.3.2	Festsetzungen im Bebauungsplan „Gemeinde Springen vom 31/03/1964“ .....	10
2.3.3	Bodenordnung .....	10
2.3.4	Entwicklungsstufen und Erschließungszustände .....	11
2.3.5	Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten .....	11
2.4	Grundstücksbeschaffenheit .....	11
2.5	Erschließung .....	11
2.6	Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten .....	12
2.7	Baugrund, Grundwasser .....	12
2.8	Immissionen, Altlasten .....	12
2.9	Rechtliche Gegebenheiten .....	12
<b>3</b>	<b>Exemplarische Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen .....</b>	<b>14</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	14
3.2	Wohnhaus (alle Angaben soweit straßenseitig ersichtlich und gemäß Baubeschreibung) .....	14
3.2.1	Exemplarische Beschreibung (alle Angaben soweit straßenseitig ersichtlich) .	16
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts.....</b>	<b>18</b>
4.1	Grundstücksdaten .....	18
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	18
4.3	Bodenwertermittlung .....	18
4.3.2	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	19
4.4	Sachwertermittlung .....	19
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	19
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe .....	20
4.4.3	Sachwertberechnung .....	24
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	25
4.5	Verkehrswert.....	31
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....</b>	<b>33</b>
<b>6.</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen.....</b>	<b>34</b>

## 1 Allgemeine Angaben

### Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus und Scheune mit Anbau			
Objektadresse:	Alte Ecke 2 65321 Heidenrod			
Grundbuchangaben:	<b>Grundbuch</b> Springen	<b>Blatt</b> 569	<b>laufende Nr.</b> 1	
Katasterangaben:	<b>Gemarkung</b> Springen	<b>Flur</b> 1	<b>Flurstück</b> 114	<b>Größe</b> 391 m <sup>2</sup>

### Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Bad Schwalbach  Nikolaus-August-Otto-Straße 15 65307 Bad Schwalbach  Auftrag vom 05.02.2025
---------------	--

Eigentümer:

### Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	09.04.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	09.04.2025



## 1.1 Zum Auftrag

### 1.1.1 Zu der privatrechtlichen und öffentlich-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 der Eigentümerin schriftliche Bestätigungen einzuholen.

## 1.2 Zum Objekt

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Grundstück in Ortslage von Springen, einem Ortsteil der Gemeinde Heidenrod.

Das Grundstück wurde vermutlich vor dem Jahr 1900 mit einem Wohnhaus in Fachwerkbauweise bebaut.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurde kein Zutritt zum Grundstück und dem aufstehenden Gebäude gewährt. Die Erhebungen, die der nachfolgenden Wertermittlung zu Grunde liegen, stützen sich auf die Erkenntnisse, die, soweit straßenseitig ersichtlich, im Rahmen einer Außenbesichtigung gewonnen werden konnten und der greifbaren Unterlagen. Es werden lediglich von außen ersichtliche Ansätze für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

Soweit bekannt, ist das Gebäude teilweise unterkellert und erstreckt sich darüber auf ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss sowie ein nicht ausgebautes Dachgeschoss.

Zum Objekt gehört eine Scheune in Fachwerkbauweise. Vermutlich in einem späteren Bauabschnitt wurde ein Anbau an die Scheune angegliedert. Zum genauen Baujahr der Scheune sowie des Anbaus wurden keine Informationen bekannt.

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung befand sich das Objekt in einem überwiegend vernachlässigten Zustand. Wesentliche Modernisierungen der vergangenen 15 bis 20 Jahre wurden nicht bekannt oder ersichtlich. Lediglich die Fenster sind teilweise soweit ersichtlich neueren Baujahres. Es besteht ein Unterhaltungsstau. Teilweise sind die Fenster sowie die Hauseingangstür erneuerungsbedürftig. Die Holzteile sind im Anstrich erneuerungsbedürftig, die Dacheindeckung ist als älter zu bezeichnen. Die Fassade ist überarbeitungsbedürftig. Im Bereich der Außenanlagen und der Scheune besteht ein Unterhaltungsstau.

Es ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei den Abzügen im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, um eine reine Schätzung handelt um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Diesen Ansätzen liegen keine Kostenermittlungen zu Grunde. Es ist vor einer vermögenswirksamen Disposition daher empfohlen, 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.

Das Objekt ist Bestandteil einer Gesamtanlage und steht damit unter Ensembleschutz. Die hieraus resultierenden, höheren Bewirtschaftungskosten werden mit einem Abschlag im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale gewürdigt.

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung und den hieraus resultierenden Unsicherheiten (unklare Ausstattungsqualität, fehlendes Aufmaß etc.) wird auf die Anwendung des Ertragswertverfahrens verzichtet. Der Verkehrswert wird allein durch die Anwendung des Sachwertverfahrens ermittelt.

Ein Abschlag für die fehlende Innenbesichtigung und die vorstehend beschriebenen Unsicherheiten wird nicht berücksichtigt. Dieser wird in die Hände des jeweiligen Bietinteressenten in der Höhe seines individuellen Gebotes gelegt.

### **1.3 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.

### **1.4 Allgemeine Maßgaben**

- Es wird unterstellt, dass alle vorhandenen Gebäudemassen und Nutzungen genehmigt sind oder nachträglich genehmigungsfähig sind. Abzüge für eventuell nachträglich erforderliche Genehmigungsaufwendungen sind nicht berücksichtigt.
- Es ist insbesondere darauf hinzuweisen, dass es sich bei einer Wertermittlung gem. § 194 BauGB um eine Marktwertermittlung handelt. Das heißt, es ist zu ermitteln, was zum jeweiligen Wertermittlungstichtag ein Marktteilnehmer vermutlich unter Berücksichtigung des Objektzustandes bereit gewesen wäre für ein solches Objekt zu zahlen.

Bei der Wertermittlung kommt es im Wesentlichen darauf an, den Standard und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) zutreffend zu ermitteln. Der Standard bestimmt die Höhe der Normalherstellungskosten (NHK) und die Gesamtnutzungsdauer (GND). Dabei kommt es bei dem Standard nicht auf die tatsächlich vorhandenen Ausstattungen an, sondern um vergleichbare oder ähnliche Ausstattung. Diese wird anhand der (gegeben falls gewichteten) Standardstufen in 1 - 5 unterteilt.

- Die „boG“ sind als Wertminderungen zu verstehen und keinesfalls als Kosten im Einzelfall. So kommt es bei der Wertermittlung in der Regel nicht darauf an einzelne Kostenwerte detailliert zu bestimmen, zu addieren und in Abzug zu bringen. Vielmehr ist einzuordnen, mit welchen Abschlägen ein wirtschaftlich vernünftiger Marktteilnehmer auf vorhandene boG reagiert. Wird über Kaufpreise von Objekten mit vorhandenen boG verhandelt, so holt in der Regel ein Kaufinteressent vorab keine detaillierten Kostenvoranschläge ein, sondern nimmt für einen abweichenden Objektzustand Abschläge vor. Dabei ist zwischen unabwendbaren Reparaturen (z.B. defekte Heizung, undichtes Dach), Restbauarbeiten und Unterhaltungsstau / Modernisierungen zu unterscheiden. Ohne eine funktionierende Heizung ist ein Gebäude nur eingeschränkt nutzbar. Daher wird ein Marktteilnehmer eine unabwendbare und sofortige Erneuerung der Heizungsanlage eher in voller Höhe berücksichtigen, eine veraltete, aber noch nutzbare Ausstattung, die aber den Gebrauch des Objektes noch möglich macht, mit einem Abschlag berücksichtigen und nicht mit tatsächlich aufzuwendenden Investitionen (die ohnehin je nach Standard unterschiedlich hoch sein können).
- Bei einer Wertermittlung wird zunächst der Wert des Normalobjektes (ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - boG) im Sinne eines Substitutionsgebäudes mittels NHK in einem Wertermittlungsmodell ermittelt (da nur Normalobjekte untereinander vergleichbar sind). Das angewendete Modell bestimmt die anzuwendenden Parameter. Das Korrekturglied zwischen dem Normalobjekt und dem jeweiligen Bewertungsobjekt sind die boG. Daher werden diese gemäß ImmoWertV auch zwingend nach der Marktanpassung (Sachwertfaktor) berücksichtigt. Nur so kann sich dem Marktwert genähert werden.
- Es ist auch insbesondere darauf hinzuweisen, dass ein Verkehrswert keinen „Absolutwert“ darstellt. Vielmehr ist hinzunehmen, dass er allenfalls den wahrscheinlichsten Wert darstellt aber immer in einer Bandbreite. So liegen Wertermittlungsergebnisse mit Differenzen von  $\pm 10\%$  noch immer in einem für Wertermittlungszwecke ausreichenden Vertrauensrahmen.
  - **Grundsätzlich gilt: Kosten  $\neq$  Wert.**

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in diesem Gutachten aufgeführten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale 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 Ursachen-erforschung und Kostenermittlung durchführen zu lassen.

Es wird weiter ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine Untersuchungen über

- die Standsicherheit der Gebäude
- die Ursachen von Baumängeln- oder Bauschäden
- die Bauwerksabdichtung
- die Bauphysik
- 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.

## 2 Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Grundstücksdaten

<b>Ort:</b>	65321 Heidenrod
<b>Straße und Hausnummer:</b>	Alte Ecke 2
<b>Amtsgericht:</b>	Bad Schwalbach
<b>Grundbuch von:</b>	Springen Blatt 569
<b>Katasterbezeichnung:</b>	Gemarkung Springen lfd. Nr. 1      Flur 1      Flurstück 114      Größe: 391 m <sup>2</sup>
<b>Wirtschaftsart:</b>	Gebäude- und Freifläche
<b>Mieter:</b>	Es sind Mieter / Pächter vorhanden
<b>Gewerbebetrieb:</b>	Es ist kein Gewerbebetrieb vorhanden

### 2.2 Tatsächliche Eigenschaften

<b>Gemeinde Heidenrod:</b>	Einwohnerzahl:	ca. 7.500
<b>Ortsteil Springen:</b>	Einwohnerzahl:	ca. 500

#### 2.2.1 Lage des Grundstücks innerhalb der Gemeinde

<b>Lage:</b>	Ortskern bis Ortsrandlage
<b>Entfernungen:</b>	Entfernung zum Ortszentrum: ca. 350 m Entfernung zu einer Hauptstraße: ca. 30 m Entfernung zur nächsten Bushaltestelle: ca. 300 m
<b>Verkehrslage des Grundstücks:</b>	mittelgute Verkehrslage
<b>Wohn- und Geschäftslage:</b>	mittelgute Wohnlage, als Geschäftslage nicht geeignet
<b>Nachbarschaft und Umgebung:</b>	Wohnen
<b>Art der Bebauung und Nutzung in der Straße und im Ortsteil:</b>	wohnbauliche Nutzung, offene Bauweise





## 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. 9 km
zur Landeshauptstadt Wiesbaden	ca. 26 km
nach Frankfurt	ca. 67 km

**nächster Anschluss  
an eine Bundesautobahn:**

A 3 von Köln nach Frankfurt	
Anschluss Idstein	ca. 30 km

## 2.2.3 Infrastruktur

Geschäfte mit Waren des täglichen Bedarfs befinden sich in Laufenselden und Kemel. Verbrauchermärkte sind in Kemel, Bad Schwalbach und Taunusstein vorhanden. Eine Tankstelle befindet sich in Kemel. Die nächsten Einkaufsorte sind Bad Schwalbach und Taunusstein.

Kindergarten und Grundschule befinden sich in Laufenselden. Haupt- und Realschulen sowie Gymnasien sind in Bad Schwalbach und Taunusstein vorhanden.

Ärzte und Zahnärzte befinden sich in Kemel und Laufenselden. Eine Apotheke ist in Laufenselden vorhanden. Krankenhäuser befinden sich in Bad Schwalbach und Nastätten.

Eine Bankzweigstelle sowie eine Postfiliale sind in Laufenselden vorhanden.



## 2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten

### 2.3.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

**Gebietsausweisung:** M – gemischte Baufläche

### 2.3.2 Festsetzungen im Bebauungsplan „Gemeinde Springen vom 31/03/1964“

**Art der baulichen Nutzung:** MD - Dorfgebiet

**Maß der baulichen Nutzung:**

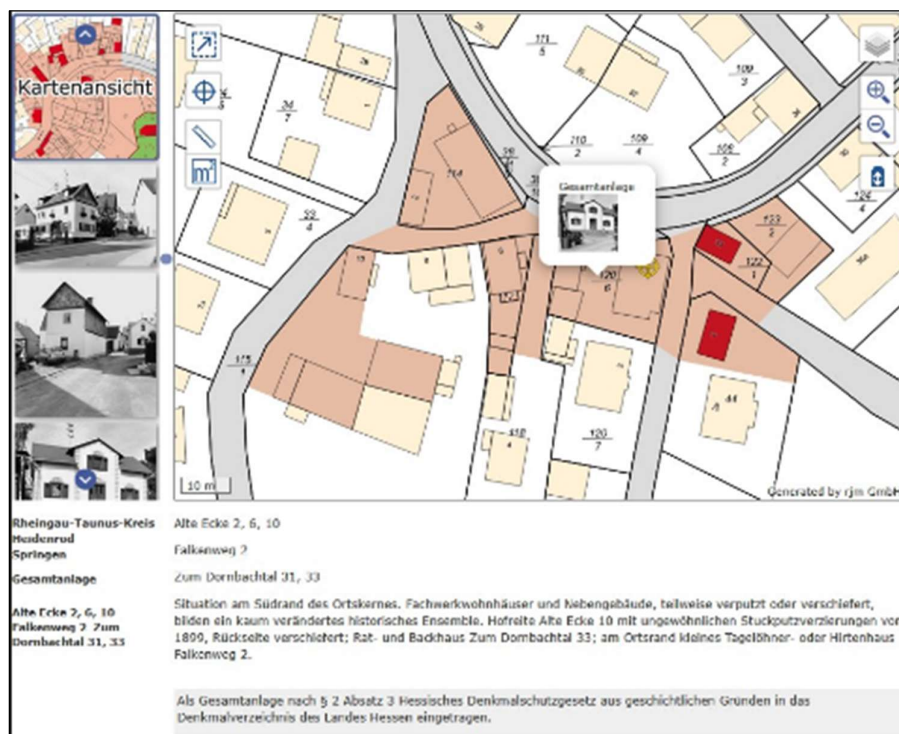
Grundflächenzahl	GRZ	0,4
Geschossflächenzahl	GFZ	0,6
Zahl der Vollgeschosse	II	

**Bauweise:** offen

### 2.3.3 Bodenordnung

Das zu bewertende Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Es besteht der Denkmachfachbehörde Denkmalschutz<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Ensembleschutz

### 2.3.4 Entwicklungsstufen und Erschließungszustände (Grundstücksqualität)

#### Zustände und Entwicklung von Grund und Boden

gemäß § 3 ImmoWertV21: baureifes Land

**Erschließungszustände:** voll erschlossen, Erschließungsbeitragsfrei

**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 Grundstücksbeschaffenheit

#### topografische

**Grundstückslage:** leicht hängig

**Grundstücksform:** unregelmäßig

**Höhenlage zur Straße:** leicht ansteigend

**Grundstückslage:** Zweifrontengrundstück  
i : Alte Ecke  
ii: Zum Dornbachtal

## 2.5 Erschließung

**Straßenart:** i : Anliegerstraße  
ii: Ortsdurchgangsstraße

**Verkehrsbelastung:** kein nennenswerter Verkehr

**Straßenausbau:** voll ausgebaut, Fahrbahnen asphaltiert  
i : keine Gehwege  
ii: beidseitig Gehwege vorhanden<sup>1</sup>, Gehwege gepflastert

---

<sup>1</sup> teilweise sehr schmal



<b>Straßenbeleuchtung:</b>	vorhanden, einseitig
<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>	Einseitige Grenzbebauung durch Hauptgebäude und Nebengebäude
<b>Grundstückseinfriedung:</b>	keine wesentlichen vorhanden

## 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 des Grundbuches bestehen folgende nicht wertrelevante Eintragungen:  
- Zwangsversteigerungsvermerk



**Anmerkung:**

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

#### 3.2 Wohnhaus

(alle Angaben soweit straßenseitig ersichtlich und gemäß Baubeschreibung)

<b>Nutzung:</b>	Wohnnutzung
<b>Gebäudestellung:</b>	freistehend
<b>Ausbau:</b>	gemäß Baubeschreibung: das Gebäude ist teilunterkellert das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut
<b>Vollgeschosszahl:</b>	2
<b>Geschosse:</b>	Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss
<b>Baujahr:</b>	nicht bekannt, vermutlich vor 1900



<b>Modernisierung:</b>	keine bekannt oder ersichtlich teilweise Fenster neueren Baujahrs	
<b>Konstruktionsart:</b>	Fachwerk	
<b>Gründung:</b>	nicht bekannt, vermutlich Streifenfundamente	
<b>Kellerwände:</b>	Material nicht bekannt, vermutlich Mauerwerk	
<b>Außenwände:</b>	Holzfachwerk	
<b>Wärmedämmung:</b>	vermutlich Wärme- und Schallschutz nicht ausreichend dem Baujahr entsprechend	
<b>Innenwände:</b>	Holzfachwerk mit Ausmauerung	
<b>Geschossdecken:</b>	Kellergeschoss:	Material nicht bekannt
	Erdgeschoss:	Material nicht bekannt, vermutlich Holzbalken
	Obergeschoss:	Material 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>	Naturschiefer	
<b>Wärmedämmung:</b>	nicht bekannt	
<b>Dachentwässerung:</b>	Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech	
<b><u>Außenansicht:</u></b>	überwiegend verputzt und gestrichen, teilweise verschiefert	
<b>Sockel:</b>	verputzt und gestrichen	
<b><u>Heizung:</u></b>	nicht bekannt	
<b>Fabrikat</b>	nicht bekannt	
<b>Warmwasserversorgung:</b>	nicht bekannt	
<b>Kamin:</b>	Kamin über Dach verschiefert	
<b>Besondere Bauteile:</b>	Eingangstreppe	
<b>Elektroinstallation:</b>	nicht bekannt, Stromanschluss über Dachständer	



**Anmerkung:** Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro, etc.) vorgenommen wurden.

### Zustand

**Bau- und Unterhaltungszustand:** soweit ersichtlich überwiegend vernachlässigt es besteht ein Unterhaltungsstau

**Grundrissgestaltung:** gemäß Baubeschreibung, für das Baujahr zeittypisch

**Belichtung / Besonnung:** ausreichend

**Baumängel / Bauschäden / Unterhaltungs- und Modernisierungsbesonderheiten:**

- teilweise Fenster und Hauseingangstür erneuerungsbedürftig
- Holzteile im Anstrich erneuerungsbedürftig
- ältere Dacheindeckung
- Fassade überarbeitungsbedürftig
- Außenanlage mit Unterhaltungsstau
- Scheune mit Unterhaltungsstau

**Wirtschaftliche Wertminderung:** nicht bekannt

**Nebengebäude:** Scheune mit Anbau:  
Fachwerkbauweise, Satteldach teilweise mit Krüppelwalm-dach, teilweise Kunstschiefer<sup>1</sup>, teilweise Dachpappschindel, Holzflügeltor, Unterhaltungsstau

**Außenanlagen:**

- in ortsüblichem Umfang vernachlässigt
- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen bestehen vermutlich vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (nicht bekannt)
- Wege aus Betonverbundpflaster
- Hofbefestigung aus Einschotterung
- keine wesentlichen Freizeitflächen

### **3.2.1 Exemplarische Beschreibung (alle Angaben soweit straßenseitig ersichtlich)**

#### Fußböden

**Keller:** nicht bekannt

**Wohn- und Schlafräume:** nicht bekannt

---

<sup>1</sup>





<b>Bad:</b>	nicht bekannt
<b>Gäste-WC:</b>	nicht bekannt
<b>Küche:</b>	nicht bekannt
<b>Flur:</b>	nicht bekannt
<b>Terrasse:</b>	nicht bekannt
<b>Balkon:</b>	nicht bekannt
<b><u>Innenansichten:</u></b>	nicht bekannt
<b>Bad:</b>	nicht bekannt
<b>Gäste-WC:</b>	nicht bekannt
<b>Deckenflächen:</b>	nicht bekannt
<b><u>Fenster:</u></b>	soweit ersichtlich, teilweise Holzfenster, teilweise Kunststofffenster, einfach verglast
<b>Rollläden:</b>	soweit ersichtlich, keine
<b><u>Türen:</u></b>	nicht bekannt
<b>Eingangstür:</b>	Holztür mit Lichtausschnitt, einfach verglast
<b><u>Sanitäre Installationen</u></b>	nicht bekannt
<b><u>sonstige Ausstattung</u></b>	
<b>Küchenausstattung:</b>	nicht bekannt
<b>Heizung:</b>	nicht bekannt
<b>Besondere Einrichtungen:</b>	nicht bekannt
<b>Ausstattung des Objektes:</b>	soweit ersichtlich, einfache Ausstattung noch zeitgemäß das Objekt erfüllt noch die heutigen Anforderungen an Wohnraum
<b>Grundrissgestaltung:</b>	gemäß Baubeschreibung, für das Baujahr zeittypisch
<b>Besonnung/Belichtung:</b>	ausreichend

**Anmerkung:** Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass in dem vorstehenden Gutachten nur diejenigen Schäden aufgeführt sind, die zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung für den Sachverständigen einsehbar waren. Evtl. durch Einrichtungsgegenstände, Maschinen, gelagerte Materialien oder Bepflanzungen verdeckte Schäden sind im Rahmen dieses Sachverständigengutachtens nicht erfasst.



## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus und Scheune mit Anbau bebaute Grundstück in 65321 Heidenrod, Alte Ecke 2 zum Wertermittlungsstichtag 09.04.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Springen	569	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Springen	1	114	391 m <sup>2</sup>

### 4.2 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. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

### 4.3 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **75,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	550 m <sup>2</sup>

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	09.04.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	391 m <sup>2</sup>

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 09.04.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

<b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand</b>			
<b>beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts</b>		=	frei
<b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	<b>75,00 €/m²</b>

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	09.04.2025	× 1,000

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>			
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	75,00 €/m²
Fläche (m²)	550	391	× 1,040 (E1)
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000
Zuschnitt	lageüblich	Zweifrontengrundstück	× 0,900
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>		=	<b>70,20 €/m²</b>

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>			
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>		=	<b>70,20 €/m²</b>
Fläche		×	391 m²
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>		=	<b>27.448,20 €</b> <b>rd. 27.400,00 €</b>

#### 4.3.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

##### E1

Umrechnungskoeffizient gemäß Immobilienmarktbericht 2024 Amt für Bodenmanagement Limburg an der Lahn

#### 4.4 Sachwertermittlung

##### 4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

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

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

##### Normalherstellungskosten

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

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

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

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

**Gesamtnutzungsdauer**

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

**Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)**

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

**Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)**

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

**Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile**

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

**Außenanlagen**

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

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

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

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**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 weitergehende 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**

Risikoeinstufung	Zeitraum
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 Abschläge gebildet, die sich nicht auf die Höhe der Kosten, die tatsächlich entstehen können, belaufen.

#### 4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wohnhaus	Scheune mit Anbau
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	654,00 €/m² BGF	
<b>Berechnungsbasis</b>		Differenzierte Wertermittlung	pauschale Wertschätzung
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	145,00 m²	
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	500,00 €	
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	95.330,00 €	
<b>Baupreisindex (BPI) 09.04.2025 (2010 = 100)</b>	x	184,7/100	
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	176.074,51 €	
<b>Alterswertminderung</b>			
• Modell		linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)		16 Jahre	
• prozentual		77,14 %	
• Faktor	x	0,2286	
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	40.250,63 €	15.000,00 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>55.250,63 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>2.210,03 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>57.460,66 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>27.400,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>84.860,66 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	x	<b>1,45</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	–	<b>3.500,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>119.547,96 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	–	<b>40.100,00 €</b>
<b>Sachwert</b>	=	<b>79.447,96 €</b>
	rd.	<b>80.000,00 €</b>



#### 4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

##### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF)) wurde von mir anhand der greifbaren Unterlagen durchgeführt.

##### 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 entnommen.

##### Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Wohnhaus

##### Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen			
		1	2	3	5
Außenwände	23,0 %	1,0			
Dach	15,0 %		0,7		0,3
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,7	0,3	
Innenwände und -türen	11,0 %	0,5	0,5		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0		
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,5	0,5	
Heizung	9,0 %		0,5	0,5	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,5	0,5	
insgesamt	100,0 %	28,5 %	49,2 %	17,8 %	4,5 %

##### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Standardstufe 5	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard
Fenster und Außentüren	

Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 1	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

<b>Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Wohnhaus</b>	
Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG

<b>Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes</b>			
Standardstufe	tabellierte NHK 2010	relativer Gebäudestandardanteil	relativer NHK 2010-Anteil
	[€/m <sup>2</sup> BGF]	[%]	[€/m <sup>2</sup> BGF]
1	570,00	28,5	162,45
2	635,00	49,2	312,42
3	730,00	17,8	129,94
5	1.100,00	4,5	49,50
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = gewogener Standard = 2,2			654,31

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

<b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude</b>	=	654,31 €/m <sup>2</sup> BGF
	rd.	654,00 €/m <sup>2</sup> 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. Ausbauszuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

<b>Wohnhaus</b>	
Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Eingangstreppe	500,00 €

### 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 Wertermittlungstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungstichtag 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) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

**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 schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschlüsse.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (55.250,63 €)	2.210,03 €

**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 Instandhaltungsschadens 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 wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

**Sachwertfaktor**

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor  $k$  wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben vergleichbarer Gutachterausschüsse,
- eigener Marktbeobachtungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v.g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und
- des lage- und objektwertabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

**Marktübliche Zu- oder Abschläge**

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

marktübliche Abschläge	Abschlag
pauschale Schätzung	-3.500,00 €

Gemäß der Pressemitteilung Nr. 240 des Statistischen Bundesamtes vom 21.06.2024, sind die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland infolge der gestiegenen Finanzierungskosten und der anhaltend hohen Inflation um durchschnittlich 5,7% gegenüber dem Vorjahresquartal (1. Quartal) gesunken. Gemäß der Pressemitteilung Nr. 361 vom 20. September 2024 sind im 2. Quartal 2024 die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland gegenüber dem zweiten Quartal 2023 um durchschnittlich 2,6% gesunken. Gegenüber dem Vorquartal stiegen sie um 1,3%. Die ursprünglichen 5,7% wurden daher um 1,3% gedämpft. Gemäß der Pressemitteilung Nr. 489 vom 20.12.2024 sanken die Preise 0,7% und stiegen im Vergleich zum Vorquartal um 0,3%.

Da diese Marktentwicklung in den Daten des Immobilienmarktberichtes nicht berücksichtigt ist, wird an dieser Stelle ein entsprechender Abschlag vorgenommen.

Um diese Entwicklung sachgerecht zu berücksichtigen, wird zunächst in einem ersten Schritt der Verkehrswert aus beiden Verfahrensergebnissen gewichtet abgeleitet. Hierbei handelt es sich um den Verkehrswert der Immobilie ohne Berücksichtigung der aktuellen Entwicklungen am Immobilienmarkt. In einem zweiten Schritt wird der sich an diesem Wert orientierende Abschlag in beiden Verfahrensergebnissen in gleicher Höhe angesetzt.

Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis) [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/06/PD24\\_240\\_61262.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/06/PD24_240_61262.html)

Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis) [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/09/PD24\\_361\\_61262.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/09/PD24_361_61262.html)

Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis) [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/12/PD24\\_489\\_61262.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/12/PD24_489_61262.html)

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg. <sup>1</sup>
Unterhaltungsbesonderheiten		-17.500,00 €
• Unterhaltungsstau (Außenanlagen)	-5.000,00 €	
• Unterhaltungsstau (Holzteile)	-2.500,00 €	
• Unterhaltungsstau (Scheune mit Anbau)	-5.000,00 €	
• erhöhte Bewirtschaftungskosten aufgrund Ensembleschutz	-5.000,00 €	
Unterstellte Modernisierungen		-22.600,00 €
• Wohnhaus	-22.600,00 €	
Summe		-40.100,00 €

<sup>1</sup> Es wird an dieser Stelle ausdrücklich noch einmal darauf hingewiesen, dass die Wertbeeinflussungen durch den Modernisierungsaufwand nicht auf differenzierten Kostenschätzungen einer Bauzustandsanalyse beruhen, sondern anhand von Erfahrungswerten geschätzt werden. D.h., die Maßnahmen werden in dem Umfang und in der Höhe berücksichtigt, wie sie ein potenzieller durchschnittlicher Käufer bei seiner Kaufentscheidung einschätzt und in den Kaufpreisverhandlungen üblicherweise durchsetzen kann. Die im Zuge der späteren Modernisierung durch den Erwerber tatsächlich entstehenden Kosten können hiervon abweichen (z.B. aufgrund abweichender Ausführung).

## 4.5 Verkehrswert

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 Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus und Scheune mit Anbau bebaute Grundstück in 65321 Heidenrod, Alte Ecke 2**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Springen	569	1

Gemarkung	Flur	Flurstück
Springen	1	114

wird zum Wertermittlungstichtag **09.04.2025** mit rd.

**80.000 €**

in Worten: achtzigtausend Euro  
geschätzt.

**Das Gebäude konnte nicht von Innen besichtigt und das Grundstück konnte nicht bzw. nur teilweise betreten werden. Der Verkehrswert unterstellt eine übliche Ausstattung und enthält lediglich von außen ersichtliche Ansätze für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.**

### 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 Schadensersatzhaftung 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.

Die Wertermittlungsobjekte wurden 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, 12.05.2025

---

Dipl.-Kfm. Steffen Löw

Urheberschutz, 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

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**ImmoWertV:**

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

**BauNVO:**

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**HBO:**

Hessische Bauordnung

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**WoFIV:**

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

**WMR:**

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

**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 tlw. weiter Anwendung)

**GEG:**

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

### Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: 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 2013
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023

### Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 22.04.2025) erstellt.

