

**Dipl. - Kfm. Steffen Löw**



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

Geprüfte Fachkompetenz  
Zertifizierter Sachverständiger  
ZIS Sprengnetter Zert (WG)

Gesicherte Marktkompetenz  
Mitglied Expertengremium  
Region Mittelhessen



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

Amtsgericht Dillenburg  
Zweigstelle Herborn  
Westerwaldstraße 16

**35745 Herborn**

**65594 Runkel-Dehrn**  
Niedertiefenbacher Weg 11 d  
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)  
Az.: 40 K 11/23-sl-zv-agher /gr

**Datum: 02.03.2024**

**Az. des Gerichts: 40 K 11/23**

## **GUTACHTEN**

über die **Einzelwerte** und den **Gesamtverkehrswert** (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für **zwei mit einem Einfamilienhaus mit Scheune bebauten Grundstücke in 35756 Mittenaar - Ballersbach, Backhausweg 4**



Der Gesamtverkehrswert der Grundstücke wurde zum Stichtag 18.12.2023 ermittelt mit rd.

**210.000,00 €**

**Das Gebäude konnte nicht von innen besichtigt und das Grundstück konnte 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 50 Seiten. Es wurde in acht Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

**Rechnerische Einzelwerte:**

|                       |                                                |          |                      |
|-----------------------|------------------------------------------------|----------|----------------------|
| <b>Flurstück 151:</b> | <b>348 €/m<sup>2</sup> x 485 m<sup>2</sup></b> | <b>=</b> | <b>rd. 169.000 €</b> |
| <b>Flurstück 77:</b>  | <b>348 €/m<sup>2</sup> x 77 m<sup>2</sup></b>  | <b>=</b> | <b>rd. 41.000 €</b>  |



| Inhaltsverzeichnis                                                              | Seite |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------|
| 1. Allgemeine Angaben .....                                                     | 4     |
| 1.1 Zum Auftrag .....                                                           | 5     |
| 1.1.1 Verkehrs- und Geschäftslage.....                                          | 5     |
| 1.1.2 Baulicher Zustand, evtl. nötige Reparaturen.....                          | 5     |
| 1.1.3 Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen .....                      | 5     |
| 1.1.4 Hausschwamm .....                                                         | 5     |
| 1.1.5 Verdacht auf Altlasten .....                                              | 5     |
| 1.1.6 Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen .....                      | 5     |
| 1.1.7 Mieter.....                                                               | 5     |
| 1.1.8 Gewerbe .....                                                             | 5     |
| 1.1.9 Maschinen oder Betriebseinrichtungen.....                                 | 6     |
| 1.1.10 Lagebezeichnung .....                                                    | 6     |
| 1.1.11 Zu der privatrechtlichen und öffentlichen-rechtlichen Situation .....    | 6     |
| 1.2 Zum Objekt.....                                                             | 6     |
| 1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....               | 7     |
| 1.4 Zu den Ausführungen in diesem Gutachten .....                               | 9     |
| 2. Grundstücksbeschreibung .....                                                | 9     |
| 2.1 Grundstücksdaten .....                                                      | 9     |
| 2.2 Tatsächliche Eigenschaften .....                                            | 10    |
| 2.2.1 Lage des Grundstücks innerhalb des Ortsteils .....                        | 10    |
| 2.2.2 Lage der Gemeinde.....                                                    | 10    |
| 2.2.3 Infrastruktur .....                                                       | 11    |
| 2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten .....                                      | 11    |
| 2.3.1 Flächennutzungsplan .....                                                 | 11    |
| 2.3.2 Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB.....                         | 11    |
| 2.3.3 Bodenordnung .....                                                        | 11    |
| 2.3.4 Entwicklungsstufe und Erschließungszustand .....                          | 12    |
| 2.4 Grundstücksbeschaffenheiten .....                                           | 12    |
| 2.5 Erschließung .....                                                          | 12    |
| 2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten .....                       | 12    |
| 2.7 Baugrund und Grundwasser.....                                               | 13    |
| 2.8 Immissionen und störende nachbarliche Betriebe; Altlasten.....              | 13    |
| 2.9 Rechtliche Gegebenheiten.....                                               | 13    |
| 3. Exemplarische Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen .....           | 14    |
| 3.1 Wohnhaus .....                                                              | 14    |
| 3.1.1 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung .....                          | 17    |
| 4. Ermittlung des Verkehrswerts.....                                            | 18    |
| 4.1 Verfahrenswahl mit Begründung.....                                          | 18    |
| 4.2 Bodenwertermittlung .....                                                   | 19    |
| 4.2.1 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks .....                       | 20    |
| 4.3 Sachwertermittlung .....                                                    | 20    |
| 4.3.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe .....   | 21    |
| 4.3.2 Sachwertberechnung .....                                                  | 26    |
| 4.3.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung.....                                   | 27    |
| 4.4 Ertragswertermittlung.....                                                  | 33    |
| 4.4.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe..... | 34    |
| 4.4.2 Ertragswertberechnung .....                                               | 36    |
| 4.4.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung .....                               | 37    |
| 4.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....                    | 38    |
| 4.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....                               | 38    |
| 4.5.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse .....                       | 38    |
| 4.5.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse .....                           | 39    |
| 4.5.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....                                  | 39    |
| 4.6 Verkehrswert.....                                                           | 40    |
| 5. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....                    | 43    |
| 6. Verzeichnis der Anlagen.....                                                 | 44    |

## 1. Allgemeine Angaben

### Angaben zum Bewertungsobjekt

**Art des Bewertungsobjekts:** Zwei Grundstücke, bebaut mit Einfamilienhaus mit Scheune

**Objektadresse:** 35756 Mittenaar – Ballersbach  
Backhausweg 4

**Grundbuchangaben:** Grundbuch von Ballersbach  
Blatt 955  
laufende Nummern 2 und 8

**Katasterangaben:** Gemarkung Ballersbach  
lfd. Nr. 2: Flur 5, Flurstück 151 Größe: 485 m<sup>2</sup>  
lfd. Nr. 8 Flur 4, Flurstück 77 Größe: 119 m<sup>2</sup>

### Angaben zum Auftraggeber

**Auftraggeber:** Amtsgericht Dillenburg  
Zweigstelle Herborn  
Westerwaldstraße 16  
35745 Herborn

Auftrag vom 16.10.2023

### Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

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

**Wertermittlungsstichtag:** 18.12.2023

**Tag der Ortsbesichtigung:** 18.12.2023



## **1.1 Zum Auftrag**

### **1.1.1 Verkehrs- und Geschäftslage**

Siehe Seite 9 - 10 des Gutachtens.

### **1.1.2 Baulicher Zustand, evtl. nötige Reparaturen**

Siehe Punkt 1.2 sowie Seite 16 ff des Gutachtens.

### **1.1.3 Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen**

Es wurden keine Bauauflagen oder baubehördlichen Beschränkungen bekannt.

### **1.1.4 Hausschwamm**

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte kein Verdacht auf Hausschwamm festgestellt werden (nur Außenbesichtigung).

### **1.1.5 Verdacht auf Altlasten**

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte kein Verdacht auf Altlasten festgestellt werden.

### **1.1.6 Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen**

Es wurden keine Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen bekannt.

### **1.1.7 Mieter**

Das Objekt wird vermutlich eigen genutzt.

### **1.1.8 Gewerbe**

Unter der Objektadresse ist ein Gewerbe gemeldet.



### 1.1.9 Maschinen oder Betriebseinrichtungen

Es ist nicht bekannt, ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind (nur Außenbesichtigung).

### 1.1.10 Lagebezeichnung

Die Lagebezeichnung im Beschluss deckt sich mit den örtlichen Gegebenheiten.

### 1.1.11 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 Zum Objekt

Bei den zu bewertenden Objekten handelt es sich um zwei bebaute Grundstücke in Ortslage von Ballersbach. Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurde kein Zugang zu den Grundstücken gewährt. Die vorliegende Verkehrswertermittlung stützt sich daher ausschließlich auf die straßenseitig gewonnenen Erkenntnisse am Tag der Ortsbesichtigung.

Soweit dies ersichtlich wurde, sind die Grundstücke straßenseitig mit einem Wohnhaus bebaut, das einseitig an das Nachbargebäude angrenzt. Das ursprüngliche Baujahr datiert vermutlich um 1925. Ob das Objekt komplett in Massivbauweise errichtet wurde oder teilweise Fachwerk vorhanden ist, ist nicht bekannt.

Es wird im Zuge der vorliegenden Verkehrswertermittlung unterstellt, dass das Objekt teilunterkellert ist. Darüber erstreckt sich das Gebäude auf ein Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss. Hinweise auf den Ausbaugrad (insbesondere im Bereich des Dachgeschosses) und die Ausstattungsqualität liegen nicht vor.

Das Ertragswertverfahren ist daher mit einer hohen Ergebnisunsicherheit behaftet. Soweit dies bekannt wurde, ist das Gebäude im Jahr 1968 um einen Anbau erweitert worden.



Soweit die straßenseitig ersichtlich wurde, befindet sich das Objekt in einem durchschnittlichen Zustand. Wesentliche Schäden oder Unterhaltungsbesonderheiten konnten nicht erkannt werden. Im Bereich des Erdgeschosses befindet sich eine Garage. Im Rahmen des Sachwertverfahrens wurde daher einen Abschlag für diesen Teilbereich vorgenommen.

Auf dem Grundstück befindet sich im hinteren Bereich des weiteren ein Nebengebäude, das vermutlich ursprünglich eine Scheune darstellte. Die derzeitige Nutzung ist nicht bekannt. Hinweise auf eine mögliche Wohnnutzung sind nicht vorhanden. Das Nebengebäude wurde daher im Zuge der Verkehrswertermittlung pauschal als Scheune bewertet.

Auf dem Lageplan ist ein weiteres kleines Nebengebäude hinter der Scheune dargestellt. Dieses war in der Örtlichkeit nicht einsehbar. Sollte das Gebäude nicht vorhanden sein, wäre der hintere Grundstücksteil nur über Fremdgrundstücke oder durch die Scheune erreichbar.

### 1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

- 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 Wertermittlungsstichtag 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 (gegebenenfalls gewichteten) Standardstufen in 1 - 5 (einfach, mittel, gehoben, stark gehoben und Luxus) 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 der Gebäude vermutlich vornehmen würde (Risikoabschlag). Es ist vor konkreten vermögenswirksamen Dispositionen unbedingt zu empfehlen, eine detaillierte Ursachenforschung 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.

## 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

**Ort:** 35756 Mittenaar - Ballersbach

**Straße und Hausnummer:** Backhausweg 4

**Amtsgericht:** Dillenburg, Zweigstelle Herborn

**Grundbuch von:** Ballersbach  
Blatt 955

**Katasterbezeichnung:** Gemarkung Ballersbach  
lfd. Nr. 2 Flur 5 Flurstück 151 Größe: 485 m<sup>2</sup>  
lfd. Nr. 8 Flur 4 Flurstück 77 Größe: 119 m<sup>2</sup>  
insgesamt: 604 m<sup>2</sup>



**Wirtschaftsart:** beide Grundstücke: Gebäude- und Freifläche

## 2.2 Tatsächliche Eigenschaften

**Gemeinde Mittenaar:** Einwohnerzahl: ca. 4.850

**Ortsteil Ballersbach:** Einwohnerzahl: ca. 1.480

### 2.2.1 Lage des Grundstücks innerhalb des Ortsteils

**Lage:** Ortskern

**Entfernungen:**  
zu einer Hauptstraße: ca. 150 m  
zur nächsten Bushaltestelle: ca. 250 m  
zum Bahnhof Herborn: ca. 9 km

**Verkehrslage des Grundstücks:** mittelgute Verkehrslage

**Wohn- und Geschäftslage:** mittelgute Wohnlage, als Geschäftslage nicht geeignet

**Nachbarschaft und Umgebung:** überwiegend Wohnen, Kirche

### 2.2.2 Lage der Gemeinde

**Landkreis:** Lahn-Dill-Kreis

**Regierungsbezirk:** Gießen

**Bundesland:** Hessen

**Entfernungen zu zentralen Orten in der Region:**  
zum Hauptort der Gemeinde, Bicken ca. 2 km  
zur Kreisstadt Wetzlar ca. 32 km  
zur Landeshauptstadt Wiesbaden ca. 120 km  
nach Herborn ca. 8 km  
nach Marburg ca. 40 km  
nach Gießen ca. 45 km  
nach Siegen ca. 45 km

**nächste Anschlüsse an eine Bundesautobahn:**  
A 45 vom Seligenstädter Dreieck nach Dortmund  
Anschluss Herborn-Süd ca. 10 km  
Anschluss Dillenburg ca. 12 km



### 2.2.3 Infrastruktur

Im Ort sind ein Lebensmittelgeschäft und eine Metzgerei vorhanden. Die nächste Bäckerei befindet sich in Seelbach. Verbrauchermärkte und die nächste Tankstelle sind in Herborn und Burg vorhanden. Die nächsten größeren Einkaufsorte sind Herborn, Dillenburg, Siegen und Gießen.

Ein Kindergarten ist am Ort vorhanden. Grund- und Hauptschule befinden sich in Bicken. Realschulen und Gymnasien befinden sich in Herborn und Dillenburg.

Ärzte, Zahnärzte und Apotheken sind in Bicken und Burg vorhanden. Das nächste Krankenhaus befindet sich in Dillenburg.

Am Ort befinden sich zwei Bankzweigstellen. Die nächste Postagentur ist in Bicken vorhanden.

## 2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten

### 2.3.1 Flächennutzungsplan

**Darstellung:** M – gemischte Baufläche

### 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

Die zu bewertenden Grundstücke sind vermutlich derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.



### 2.3.4 Entwicklungsstufe und Erschließungszustand

(Grundstücksqualität)

#### Zustand und Entwicklung von Grund und Boden

gemäß § 3 ImmoWertV21: 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.

### 2.4 Grundstücksbeschaffenheiten

#### Topografische

**Grundstückslage:** eben

**Grundstücksformen:** regelmäßige Grundstücksformen

**Höhenlagen zur Straße:** normal

**Grundstückslagen:** Grundstücke in Straßenreihe

### 2.5 Erschließung

**Straßenart:** Anliegerstraße

**Verkehrsbelastung:** ohne nennenswerten Verkehr

**Straßenausbau:** voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, beiderseitig gepflasterte Gehwege

**Straßenbeleuchtung:** einseitig vorhanden

#### Anschlüsse an Versor- gungsleitungen und

**Abwasserbeseitigung:** Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss an öffentliche Entsorgung, Telefonanschluss

### 2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

**Grenzbebauung:** mehrseitige Grenzbebauung, Eigengrenzüberbau

**Grundstückseinfriedung:** Flurstück 151: komplett zum Bewertungsgrundstück gehörend  
Flurstück 77: keine wesentliche vorhanden



## 2.7 Baugrund und Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)

nicht bekannt, vermutlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

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

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

## 2.8 Immissionen und störende nachbarliche Betriebe; 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 und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse (Altlastenfreiheit) unterstellt.

## 2.9 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

**Grundbuchlich gesicherte Belastungen:** In Abteilung II des Grundbuches besteht lediglich der 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

#### 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.

#### Hinweis:

**Alle Angaben soweit straßenseitig ersichtlich.**

#### 3.1 Wohnhaus

|                          |                                                                               |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Nutzung:</b>          | Wohnnutzung                                                                   |
| <b>Gebäudestellung:</b>  | einseitig angebaut                                                            |
| <b>Ausbau:</b>           | Das Gebäude ist teilweise unterkellert. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut. |
| <b>Vollgeschosszahl:</b> | 2                                                                             |
| <b>Geschosse:</b>        | teilweise Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss             |
| <b>Baujahr:</b>          | ursprünglich 1924, Anbau 1968                                                 |
| <b>Modernisierung:</b>   | nicht bekannt                                                                 |
| <b>Konstruktionsart:</b> | nicht bekannt, vermutlich überwiegend Massivbau                               |
| <b>Gründung:</b>         | nicht bekannt, vermutlich Streifenfundamente                                  |



|                        |                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Kellerwände:</b>    | Bruchsteinmauerwerk                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Außenwände:</b>     | Material nicht bekannt, vermutlich überwiegend massive Bauweise, teilweise Fachwerk möglich<br>Wärme- und Schallschutz nicht bekannt, vermutlich nicht ausreichend                                                  |
| <b>Innenwände:</b>     | Material nicht bekannt, vermutlich überwiegend Mauerwerk, teilweise Fachwerk möglich                                                                                                                                |
| <b>Geschossdecken:</b> | Kellergeschoss: nicht bekannt, vermutlich massiv<br>Erdgeschoss: nicht bekannt, vermutlich teilweise massiv, teilweise Holzbalken<br>Obergeschoss: nicht bekannt, vermutlich teilweise massiv, teilweise Holzbalken |

### Treppen

|                        |               |
|------------------------|---------------|
| <b>Geschosstreppe:</b> | nicht bekannt |
| <b>Kellertreppe:</b>   | nicht bekannt |

### Dach

|                          |                                                     |
|--------------------------|-----------------------------------------------------|
| <b>Dachkonstruktion:</b> | Holzdach ohne Dachaufbauten                         |
| <b>Dachform:</b>         | Satteldach                                          |
| <b>Dacheindeckung:</b>   | Betondachsteine                                     |
| <b>Wärmedämmung:</b>     | nicht bekannt                                       |
| <b>Dachentwässerung:</b> | Dachrinnen und Regenfallrohre vermutlich aus Kupfer |

|                             |                         |
|-----------------------------|-------------------------|
| <b><u>Außenansicht:</u></b> | verputzt und gestrichen |
| <b>Sockel:</b>              | verputzt und gestrichen |



**Heizung:** nicht bekannt  
Brennstoff: nicht bekannt

**Brennstofflagerung:** nicht bekannt

**Warmwasserversorgung:** nicht bekannt

**Elektroinstallation:** nicht bekannt

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

**Besondere Bauteile:** nicht bekannt

### **Zustand des Gebäudes**

**Bau- und Unterhaltungszustand:** normal  
Es besteht kein erkennbarer Unterhaltungsstau.

**Grundrissgestaltung:** nicht bekannt

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

- ältere Fenster in absehbarer Zeit erneuerungsbedürftig

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



**Wirtschaftliche  
Wertminderung:**

keine bekannt

**Nebengebäude:**

Scheune auf Flurstück 151, Fachwerkkonstruktion, Satteldach mit Dachaufbau und Eindeckung mit Tonziegeln, straßenseitig ein Holztor erkennbar.

**Außenanlagen:**

Die Außenanlagen sind kaum einsehbar.

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

Hofbefestigung aus Betonverbundsteinpflaster

Hoftore mit kurzer Zaunanlage (Metallmatten)

**3.1.1 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung<sup>1</sup>**

**Fußböden:** nicht bekannt

**Innenansichten:** nicht bekannt

**Deckenflächen:** nicht bekannt

**Fenster:** Holzfenster mit Isolierverglasung

**Rollläden:** sofern vorhanden, Rollläden aus Kunststoff

**Innentüren:** nicht bekannt

**Eingangstüre:** aus Holz mit Lichtausschnitt

**Sanitäre Installation:** nicht bekannt

**sonstige Ausstattung**

**Beheizung:** nicht bekannt

**Kommunikationstechnik:** nicht bekannt

**Besondere Einrichtungen:** nicht bekannt

**Ausstattung des Objekts/  
Gesamtbeurteilung:**

nicht bekannt

<sup>1</sup> Alle Angaben soweit straßenseitig ersichtlich.



## 4. Ermittlung der Verkehrswerte

Nachfolgend werden die Verkehrswerte für zwei mit einem Einfamilienhaus mit Scheune bebaute Grundstücke in 35756 Mittenaar - Ballersbach, Backhausweg 4, zum Wertermittlungsstichtag 18.12.2023 ermittelt.

### Grundstücksdaten

|             |       |           |                    |
|-------------|-------|-----------|--------------------|
| Grundbuch   | Blatt | lfd. Nr.  |                    |
| Ballersbach | 955   | 2         |                    |
| Gemarkung   | Flur  | Flurstück | Fläche             |
| Ballersbach | 5     | 151       | 485 m <sup>2</sup> |

|             |       |           |                    |
|-------------|-------|-----------|--------------------|
| Grundbuch   | Blatt | lfd. Nr.  |                    |
| Ballersbach | 955   | 8         |                    |
| Gemarkung   | Flur  | Flurstück | Fläche             |
| Ballersbach | 4     | 77        | 119 m <sup>2</sup> |

### 4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), 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. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

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

## 4.2 Bodenwertermittlung

### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **50,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

|                             |   |                    |
|-----------------------------|---|--------------------|
| Entwicklungsstufe           | = | baureifes Land     |
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei               |
| Grundstücksfläche (f)       | = | 600 m <sup>2</sup> |

### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

|                         |   |                    |
|-------------------------|---|--------------------|
| Wertermittlungsstichtag | = | 18.12.2023         |
| Entwicklungsstufe       | = | baureifes Land     |
| Grundstücksfläche (f)   | = | 604 m <sup>2</sup> |

#### 4.2.1 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 18.12.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand                    |                     |                      |                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|----------------------|---------------------------------------|
| beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts                                     |                     | =                    | frei                                  |
| beitragsfreier Bodenrichtwert<br>(Ausgangswert für weitere Anpassung)               |                     | =                    | 50,00 €/m²                            |
| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts                                         |                     |                      |                                       |
|                                                                                     | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor                      |
| Stichtag                                                                            | 01.01.2022          | 18.12.2023           | × 1,12                                |
| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen |                     |                      |                                       |
| Lage                                                                                | mittlere Lage       | mittlere Lage        | × 1,00                                |
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag²                      |                     | =                    | 56,00 €/m²                            |
| Fläche (m²)                                                                         | 600                 | 604                  | × 1,00                                |
| Entwicklungsstufe                                                                   | baureifes Land      | baureifes Land       | × 1,00                                |
| vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert              |                     | =                    | 56,00 €/m²                            |
| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts                                                 |                     |                      |                                       |
| objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert                          |                     | =                    | 56,00 €/m²                            |
| Fläche                                                                              |                     | ×                    | 604 m²                                |
| beitragsfreier Bodenwert                                                            |                     | =                    | 33.824,00 €<br><b>rd. 33.800,00 €</b> |

#### 4.3 Sachwertermittlung

##### 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.

<sup>2</sup> Auf diesen „an die Lage und die Anbauart angepassten abgabenfreien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens abzustellen (der lageangepasste Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage; die Anbauart bestimmt den objektartspezifischen Sachwertfaktor mit). Die danach ggf. noch berücksichtigten den Bodenwert beeinflussenden Grundstücksmerkmale gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts (Substanzwert) den Marktanpassungsfaktor.

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

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

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

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

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

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

#### 4.3.1 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. den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

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

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

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

**Baukostenregionalfaktor**

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

**Gesamtnutzungsdauer**

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

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

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

**Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)**

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

**Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile**

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

## **Außenanlagen**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 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 bezogene 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**

| 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.

### 4.3.2 Sachwertberechnung

| Gebäudebezeichnung                                                                                                             |   | Einfamilienhaus                                     | Scheune                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|-----------------------------------------------------|-------------------------|
| <b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>                                                                               | = | 660,00 €/m² BGF                                     | pauschale Wertschätzung |
| <b>Berechnungsbasis</b><br>• Brutto-Grundfläche (BGF)                                                                          | x | 625,00 m²                                           |                         |
| <b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>                                                               | + | -10.000,00 €                                        |                         |
| <b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>                                            | = | 402.500,00 €                                        |                         |
| <b>Baupreisindex (BPI) 18.12.2023 (2010 = 100)</b>                                                                             | x | 178,3/100                                           |                         |
| <b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>                                                  | = | 717.657,50 €                                        |                         |
| <b>Regionalfaktor</b>                                                                                                          | x | 1,000                                               |                         |
| <b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>                                                    | = | 717.657,50 €                                        |                         |
| <b>Alterswertminderung</b><br>• Modell<br>• Gesamtnutzungsdauer (GND)<br>• Restnutzungsdauer (RND)<br>• prozentual<br>• Faktor | x | linear<br>70 Jahre<br>22 Jahre<br>68,57 %<br>0,3143 |                         |
| <b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>                                                                              | = | <b>225.559,75 €</b>                                 | <b>15.000,00 €</b>      |

|                                                                              |            |                                |
|------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------------------------|
| <b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>        |            | <b>240.559,75 €</b>            |
| <b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b> | +          | <b>9.622,39 €</b>              |
| <b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>                            | =          | <b>250.182,14 €</b>            |
| <b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>                   | +          | <b>33.800,00 €</b>             |
| <b>vorläufiger Sachwert</b>                                                  | =          | <b>283.982,14 €</b>            |
| <b>Sachwertfaktor</b>                                                        | x          | <b>0,90</b>                    |
| <b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>                  | +          | <b>-25.000,00 €</b>            |
| <b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>                                 | =          | <b>230.583,93 €</b>            |
| <b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>                       | -          | <b>25.000,00 €<sup>3</sup></b> |
| <b>Sachwert</b>                                                              | =          | <b>205.583,93 €</b>            |
|                                                                              | <b>rd.</b> | <b>206.000,00 €</b>            |

<sup>3</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.



### 4.3.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

#### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir 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.

| Bauteil                         | Wägungsanteil | Standardstufen |        |        |
|---------------------------------|---------------|----------------|--------|--------|
|                                 |               | 1              | 2      | 3      |
|                                 | [%]           |                |        |        |
| Außenwände                      | 23,0 %        | 0,5            | 0,5    |        |
| Dach                            | 15,0 %        |                | 1,0    |        |
| Fenster und Außentüren          | 11,0 %        |                | 1,0    |        |
| Innenwände und -türen           | 11,0 %        |                | 1,0    |        |
| Deckenkonstruktion und Treppen  | 11,0 %        |                | 0,5    | 0,5    |
| Fußböden                        | 5,0 %         |                |        | 1,0    |
| Sanitäreinrichtungen            | 9,0 %         |                |        | 1,0    |
| Heizung                         | 9,0 %         |                |        | 1,0    |
| Sonstige technische Ausstattung | 6,0 %         |                |        | 1,0    |
| insgesamt                       | 100,0 %       | 11,5 %         | 54,0 % | 34,5 % |

**Beschreibung der ausgewählten Standardstufen**

|                                        |                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Außenwände</b>                      |                                                                                                                                                                                                               |
| Standardstufe 1                        | Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980) |
| Standardstufe 2                        | ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)                                              |
| <b>Dach</b>                            |                                                                                                                                                                                                               |
| Standardstufe 2                        | einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)                                                                                                    |
| <b>Fenster und Außentüren</b>          |                                                                                                                                                                                                               |
| Standardstufe 2                        | Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)                                                                                                                   |
| <b>Innenwände und -türen</b>           |                                                                                                                                                                                                               |
| Standardstufe 2                        | massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen                                                            |
| <b>Deckenkonstruktion und Treppen</b>  |                                                                                                                                                                                                               |
| Standardstufe 2                        | Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung                                                                                                        |
| Standardstufe 3                        | Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz                                      |
| <b>Fußböden</b>                        |                                                                                                                                                                                                               |
| Standardstufe 3                        | Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten                                                                                                           |
| <b>Sanitäreinrichtungen</b>            |                                                                                                                                                                                                               |
| Standardstufe 3                        | 1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest                                                                                                                       |
| <b>Heizung</b>                         |                                                                                                                                                                                                               |
| Standardstufe 3                        | elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel                                                                                                                     |
| <b>Sonstige technische Ausstattung</b> |                                                                                                                                                                                                               |
| Standardstufe 3                        | zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen                                                                                       |

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

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

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

| Standardstufe                                                   | tabellierte<br>NHK 2010<br>[€/m <sup>2</sup> BGF] | relativer<br>Gebäudestandardanteil<br>[%] | relativer<br>NHK 2010-Anteil<br>[€/m <sup>2</sup> BGF] |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| 1                                                               | 570,00                                            | 11,5                                      | 65,55                                                  |
| 2                                                               | 635,00                                            | 54,0                                      | 342,90                                                 |
| 3                                                               | 730,00                                            | 34,5                                      | 251,85                                                 |
| gewogene, standardbezogene NHK 2010<br>gewogener Standard = 2,3 |                                                   |                                           | = 660,30                                               |

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

|                                           |            |                                   |
|-------------------------------------------|------------|-----------------------------------|
| <b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude</b> | =          | 660,30 €/m <sup>2</sup> BGF       |
|                                           | <b>rd.</b> | <b>660,00 €/m<sup>2</sup> BGF</b> |

**Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile**

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

Gebäude: Einfamilienhaus

| Bezeichnung                                             | durchschnittliche<br>Herstellungskosten |
|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Zuschläge zu den Herstellungskosten (Einzelaufstellung) |                                         |
| Erdgeschoss tlw. nicht ausgebaut                        | -10.000,00 €                            |

## Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Als Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird der am Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

## Baukostenregionalfaktor

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

## 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 hilfswise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

| Außenanlagen                                                                        | vorläufiger Sachwert<br>(inkl. BNK) |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (240.559,75 €) | 9.622,39 €                          |

## 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 Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das 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 objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle, 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 und/oder des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

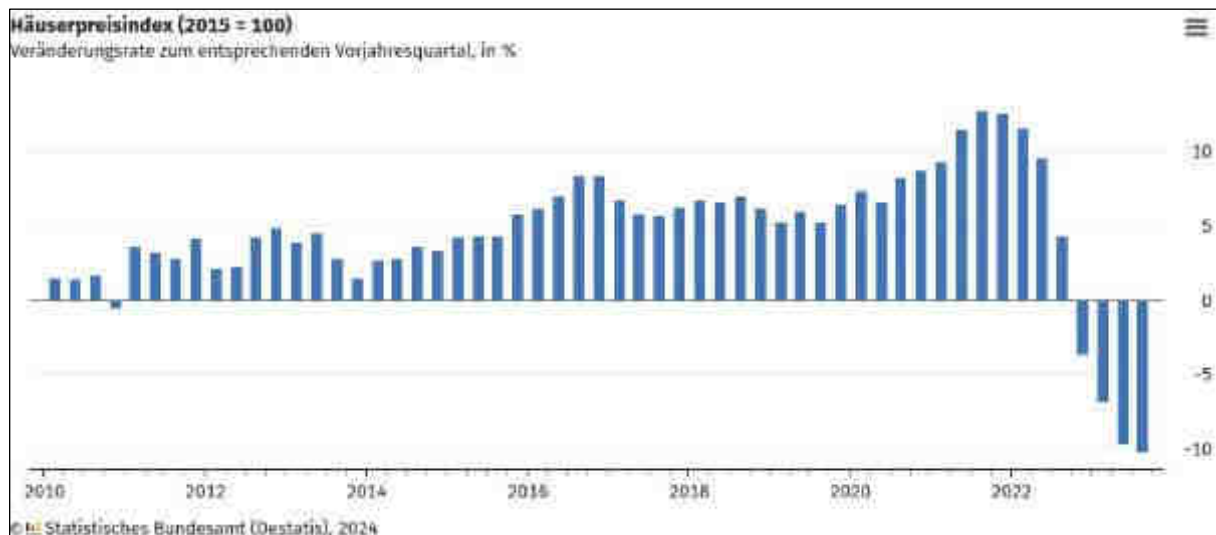
### Marktübliche Zu- oder Abschläge

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.

|                        |              |
|------------------------|--------------|
| marktüblicher Abschlag | Abschlag     |
| pauschale Schätzung    | -25.000,00 € |

Der zu Grunde gelegte Immobilienmarktbericht wertet das Geschäftsjahr 2022 aus. Gemäß der Pressemitteilung Nr. 498 des Statistischen Bundesamtes vom 22.12.2023, sind die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland infolge der gestiegenen Finanzierungskosten und der anhaltend hohen Inflation um durchschnittlich 10,2% gegenüber dem Vorjahresquartal (3. Quartal) gesunken. 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/2023/12/PD23\\_498\\_61262.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/12/PD23_498_61262.html)

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale<sup>4</sup>

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<br>insg. <sup>5</sup> |
|-------------------------------------------------|--------------|-----------------------------------------|
| Unterhaltungsbesonderheiten                     |              | -25.000,00 €                            |
| • pauschal, siehe Seite 15                      | -25.000,00 € |                                         |

<sup>4</sup> soweit diese Kaufpreis bildend wirken

<sup>5</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.

## 4.4 Ertragswertermittlung

### Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

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

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

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

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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

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

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

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

##### **Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

##### **Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)**

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

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

##### **Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)**

Der vorläufige 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 vorläufigen Ertragswert des Objekts.

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

**Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

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

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

**Restnutzungsdauer (§ 4 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 Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

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

Erläuterungen hierzu siehe Punkt 4.3.1 der Sachwertermittlung.

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

Erläuterungen hierzu siehe Punkt 4.3.1 der Sachwertermittlung.

#### 4.4.2 Ertragswertberechnung

| Gebäudebezeichnung  | Mieteinheit |          | Fläche     | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete |                 |                  |
|---------------------|-------------|----------|------------|---------------------------------------|-----------------|------------------|
|                     | lfd. Nr.    | Nutzung  |            | (€/m²)                                | monatlich (€)   | jährlich (€)     |
| Einfamilienwohnhaus | 1           | Wohnhaus | 270        | 4,50                                  | 1.215,00        | 14.580,00        |
| Scheune             | 2           | Lager    | ---        | ----                                  | 100,00          | 1.200,00         |
| <b>Summe</b>        |             |          | <b>270</b> |                                       | <b>1.315,00</b> | <b>15.780,00</b> |

|                                                                                                                                                 |     |                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|--------------------------------|
| <b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)                                                      |     | <b>15.780,00 €</b>             |
| <b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters)<br>(18,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)                    | –   | <b>2.840,40 €</b>              |
| <b>jährlicher Reinertrag</b>                                                                                                                    | =   | <b>12.939,60 €</b>             |
| <b>Reinertragsanteil des Bodens</b><br>1,50 % von 33.800,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))                                | –   | <b>507,00 €</b>                |
| <b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>                                                                                    | =   | <b>12.432,60 €</b>             |
| <b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)<br>bei LZ = 1,50 % Liegenschaftszinssatz<br>und RND = 22 Jahren Restnutzungsdauer | ×   | <b>18,621</b>                  |
| <b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>                                                                              | =   | <b>231.507,44 €</b>            |
| <b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)                                                                                      | +   | <b>33.800,00 €</b>             |
| <b>vorläufiger Ertragswert</b>                                                                                                                  | =   | <b>265.307,44 €</b>            |
| <b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>                                                                                     | +   | <b>-25.000,00 €</b>            |
| <b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>                                                                                                 | =   | <b>240.307,44 €</b>            |
| <b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>                                                                                          | –   | <b>25.000,00 €<sup>6</sup></b> |
| <b>Ertragswert</b>                                                                                                                              | =   | <b>215.307,44 €</b>            |
|                                                                                                                                                 | rd. | <b>215.000,00 €</b>            |

<sup>6</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).



### 4.4.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

#### Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir 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 Mietangaben für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus anderen Mietpreisveröffentlichungen 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 örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses sowie vergleichbarer Gutachterausschüsse, 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 Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND ist 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 Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

## 4.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

### 4.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

### 4.5.2 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 angewendet.

### 4.5.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **206.000,00 €**,  
der **Ertragswert** mit rd. **215.000,00 €**  
ermittelt.

### 4.5.4 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. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

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

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 das Ertragswertverfahren 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 **Ertragswertverfahren** das **Gewicht**  $0,40 (a) \times 1,00 (b) = 0,400$  und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht**  $1,00 (c) \times 1,00 (d) = 1,000$ .

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  $[206.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 215.000,00 \text{ €} \times 0,400] \div 1,400 = \underline{\underline{\text{rd. } 210.000,00 \text{ €}}}$ .

## 4.6 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 zwei mit einem Einfamilienhaus mit Scheune bebaute Grundstücke in 35756 Mittenaar - Ballersbach, Backhausweg 4

|             |       |           |
|-------------|-------|-----------|
| Grundbuch   | Blatt | lfd. Nr.  |
| Ballersbach | 955   | 2         |
| Gemarkung   | Flur  | Flurstück |
| Ballersbach | 5     | 151       |

|             |       |           |
|-------------|-------|-----------|
| Grundbuch   | Blatt | lfd. Nr.  |
| Ballersbach | 955   | 8         |
| Gemarkung   | Flur  | Flurstück |
| Ballersbach | 4     | 77        |

wird zum Wertermittlungstichtag 18.12.2023 mit rd.

**210.000,00 €**

in Worten: zweihundertzehntausend Euro  
geschätzt.

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

**Einzelwerte:**

Da es sich um eine wirtschaftliche Einheit handelt und mangels Innenbesichtigungen die Verflechtungen des Wohnhauses, das sich auf beiden Grundstücken entlang der Straße befindet, nicht bekannt sind, wurde für die Ermittlung der Einzelwerte zunächst der Gesamtverkehrswert ermittelt.

Zur rein rechnerischen Bestimmung der Einzelwerte wurde der Verkehrswert durch die gesamte Grundstücksfläche geteilt und im Anschluss mit der jeweiligen Grundstücksgröße multipliziert. Es ist darauf hinzuweisen, dass es sich hierbei um eine rein rechnerische Variante zur Ermittlung der Einzelwerte handelt. Eine Marktgängigkeit als einzelne Objekte wird aus Sicht des Sachverständigen jedoch nicht gesehen.

$$210.000 \text{ €} / 604 \text{ m}^2 = \text{rd. } 348 \text{ €/m}^2$$

|                       |                                                |          |                      |
|-----------------------|------------------------------------------------|----------|----------------------|
| <b>Flurstück 151:</b> | <b>348 €/m<sup>2</sup> x 485 m<sup>2</sup></b> | <b>=</b> | <b>rd. 169.000 €</b> |
| <b>Flurstück 77:</b>  | <b>348 €/m<sup>2</sup> x 77 m<sup>2</sup></b>  | <b>=</b> | <b>rd. 41.000 €</b>  |

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, 02.03.2024

\_\_\_\_\_  
Dipl.-Kfm. Steffen Löw

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. **Ich weise ausdrücklich darauf hin, 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.



### **Hinweise zum Urheberschutz und zur 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.

## 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

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**WoFIV:**

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

**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 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [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, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018

### Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 20.02.2024) erstellt.



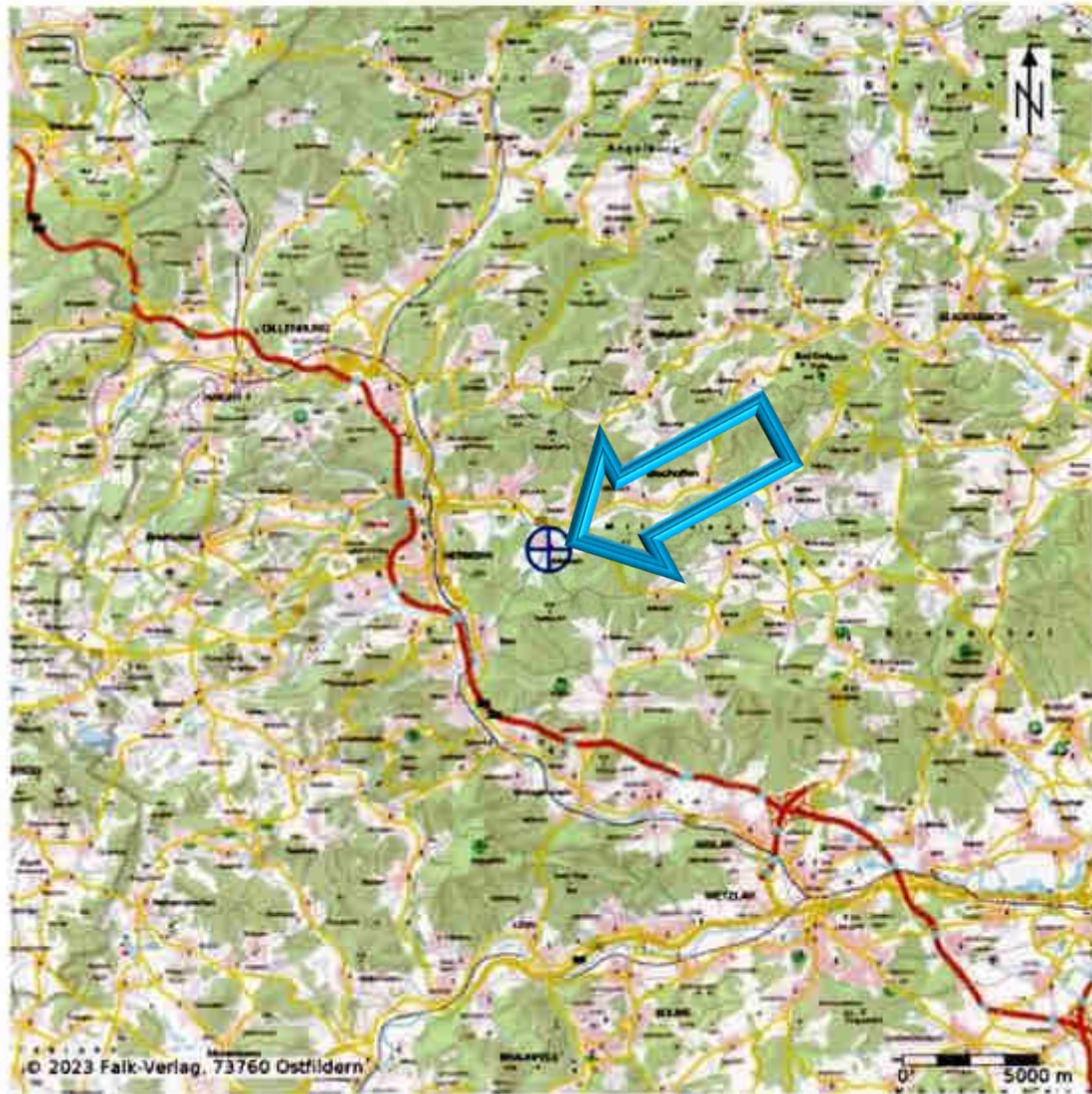
## **6. Verzeichnis der Anlagen**

- 1. Lage im Raum**
- 2. Lage im Ort**
- 3. Auszug aus der Liegenschaftskarte**
- 4. Fotoanhang**

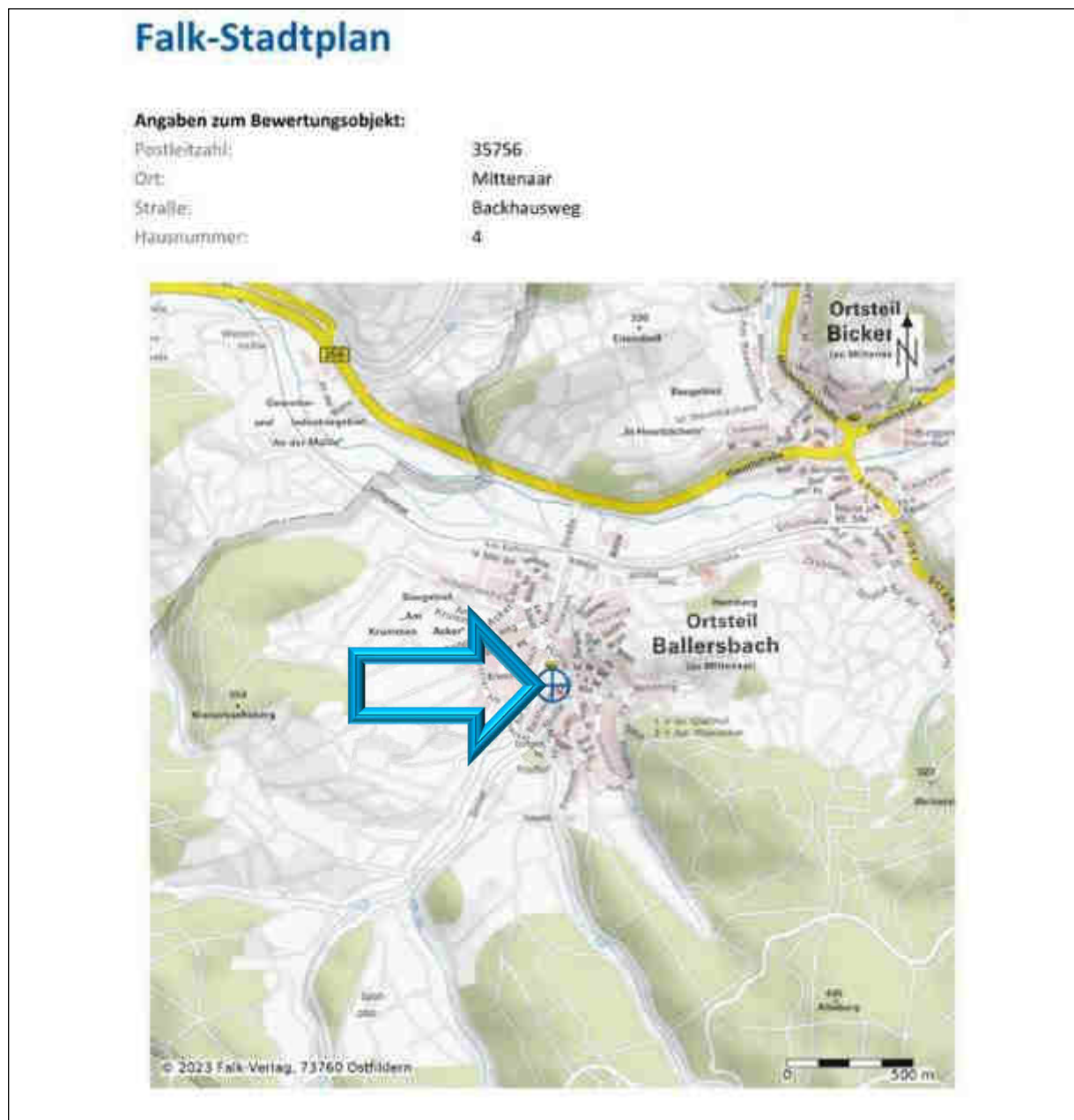


**Anlage 1) Lage im Raum****Angaben zum Bewertungsobjekt:**

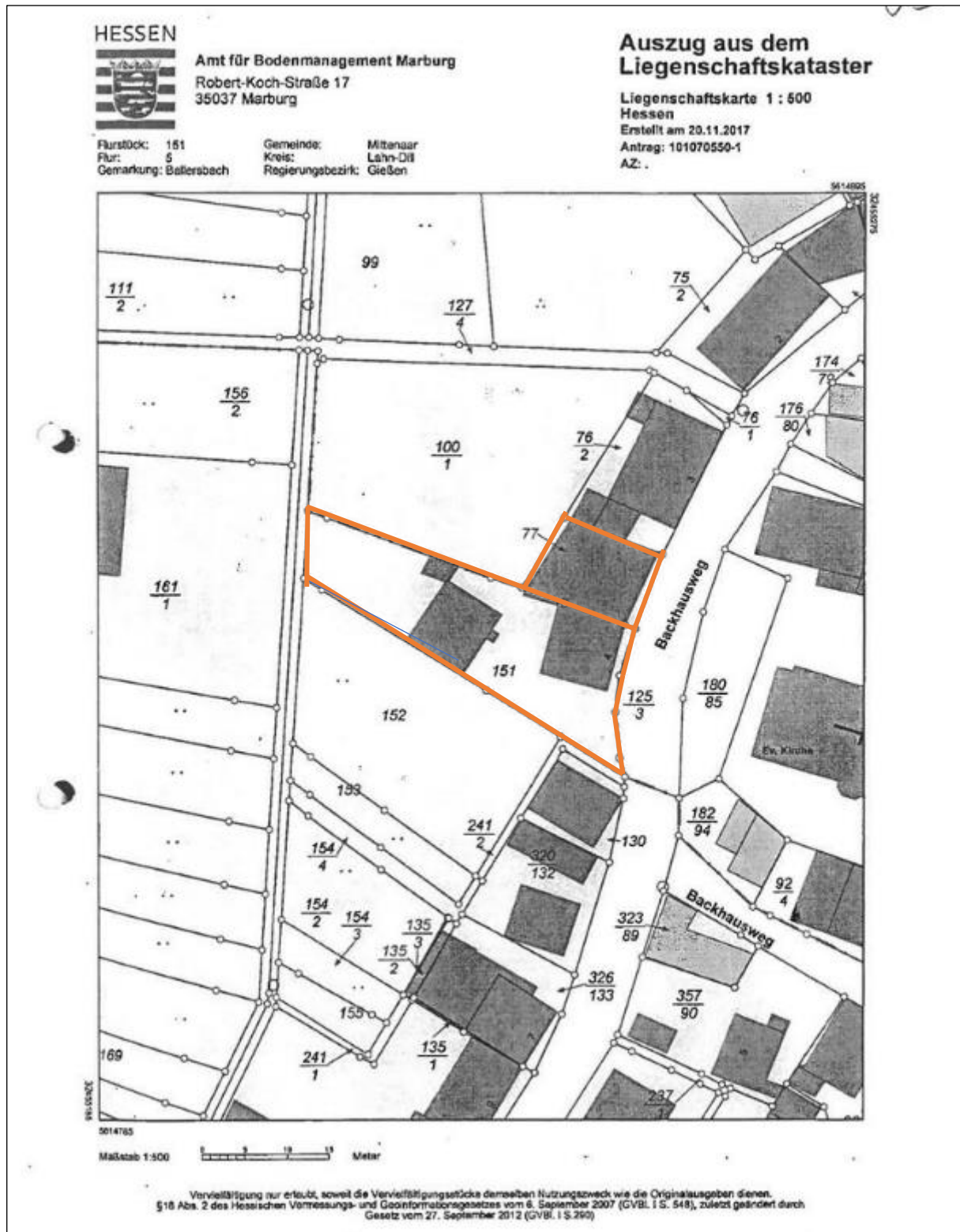
Postleitzahl: 35756  
Ort: Mittenaar  
Straße: Backhausweg  
Hausnummer: 4



© lizenziert über Sprengnetter-Marktdaten-Portal  
<http://www.sprengnetter.de>

**Anlage 2) Lage im Ort**

© lizenziert über Sprengnetter-Marktdaten-Portal  
<http://www.sprengnetter.de>

**Anlage 3) Auszug aus der Liegenschaftskarte**

© Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation  
<http://www.geo.hessen.de>

#### Anlage 4) Fotoanhang



Bild A1: Ansicht Wohnhaus



Bild A2: Ansicht Wohnhaus



Bild A3: Rückansicht Scheune



Bild A4: Gebäudeeingang



Bild A5: Teilausschnitt Fenster und Fassade



Bild A6: Umfeld