Sachverständiger Christian Scheuren Bahnhofstraße 4 65589 Hadamar - Niederzeuzheim	**Zertifizierter Sachverständiger für die Markt- und Beleihungswertermittlung von Standardimmobilien, ZIS Sprengnetter Zert (S)** Geprüfte Fachkompetenz Zertifizierter Sachverständiger ZIS Sprengnetter Zert (S) Personalzertifizierung Zertifikat Nr.: 2211-028 DIN EN ISO/IEC 17024:2012
Amtsgericht Weilburg Mauerstraße 25 **35781 Weilburg**	Telefon 0176 31148227 eMail: christian.scheuren@gmx.de web: www.sv-scheuren.de Datum: 6. Februar 2025 **Aktenzeichen: 73 K 23/24**

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem Wohnhaus mit Doppelgarage bebaute Grundstück in 35781 Weilburg, Obere Reuschenbach 1



Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag 13.01.2025 ermittelt mit rd.

325.000 €

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

Ausfertigung Digital
Dieses Gutachten besteht aus 51 Seiten. Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	**Allgemeine Angaben**	**4**
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Zum Auftrag	5
1.4.1	Mieter	5
1.4.2	Gewerbe	5
1.4.3	Maschinen oder Betriebseinrichtungen	5
1.4.4	Hausschwamm	5
1.4.5	Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen	5
1.4.6	Energieausweis	5
1.4.7	Altlasten	5
1.4.8	Privatrechtliche und öffentlich-rechtliche Situation	5
1.5	Zum Objekt	6
1.6	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	7
2	**Grund- und Bodenbeschreibung**	**9**
2.1	Lage	9
2.1.1	Großräumige Lage	9
2.1.2	Kleinräumige Lage	9
2.2	Gestalt und Form	9
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	10
2.4	Privatrechtliche Situation	10
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	10
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	10
2.5.2	Bauplanungsrecht	11
2.5.3	Bauordnungsrecht	11
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	11
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	11
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	11
3	**Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**	**12**
3.1	Wohnhaus	12
3.1.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	12
3.1.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	12
3.1.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	13
3.1.4	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	13

3.2	Doppelgarage	13
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	13
3.3	Außenanlagen	13
4	**Ermittlung des Verkehrswerts**	**14**
4.1	Grundstücksdaten	14
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	14
4.3	Bodenwertermittlung	15
4.4	Sachwertermittlung	16
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	16
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	16
4.4.3	Sachwertberechnung	19
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	20
4.5	Ertragswertermittlung	24
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	24
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	25
4.5.3	Ertragswertberechnung	27
4.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	28
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	29
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	29
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	29
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	29
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	29
4.6.5	Verkehrswert	30
5	**Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software**	**32**
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	32
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	32
5.3	Verwendete fachspezifische Software	33
6	**Verzeichnis der Anlagen**	**34**

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus mit Doppelgarage
Objektadresse:	Obere Reuschenbach 1 35781 Weilburg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Weilburg, Blatt 2586, lfd. Nr. 3
Katasterangaben:	Gemarkung Weilburg, Flur 7, Flurstück 288/109, zu bewertende Fläche 1.170 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Weilburg Mauerstraße 25 35781 Weilburg

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	13.01.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	13.01.2025
Umfang der Besichtigung etc.:	Das Gebäude konnte nicht von Innen besichtigt und das Grundstück konnte nur eingeschränkt betreten werden. Der Verkehrswert unterstellt eine übliche Ausstattung und enthält lediglich von außen ersichtlichen Ansätzen für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 04.12.2024 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 07.12.2024 • Übersichtskarte im Maßstab 1:250.000 vom 07.12.2024 • Stadtplan im Maßstab 1:20.000 vom 07.12.2024 • Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) • Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohnflächen • Auskunft aus dem Sprengnetter-Marktdatenshop • Baulastenauskunft vom 18.12.2024 • Altenlastenauskunft vom 03.02.2025

1.4 Zum Auftrag

1.4.1 Mieter

Vermutlich teilweise eigengenutzt und teilweise vermietet.

1.4.2 Gewerbe

Es ist ein Gewerbebetrieb gemeldet.

1.4.3 Maschinen oder Betriebseinrichtungen

Es konnten im Rahmen der Außenbesichtigung keine Erkenntnisse über Maschinen oder Betriebseinrichtungen gewonnen werden.

1.4.4 Hausschwamm

Im Rahmen der Außenbesichtigung wurden keine Hinweise auf einen Hausschwamm festgestellt. Ein Restrisiko kann aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht kategorisch ausgeschlossen werden.

1.4.5 Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

Es wurden keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.

1.4.6 Energieausweis

Es wurde kein Energieausweis vorgelegt.

1.4.7 Altlasten

Gemäß Auskunft aus der Altfächendatei des Landes Hessen besteht für das Bewertungsobjekt kein Eintrag.

1.4.8 Privatrechtliche und öffentlich-rechtliche Situation

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden teilweise mündlich eingeholt. Da diese Angaben nicht abschließend auf ihre Richtigkeit geprüft 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.

1.5 Zum Objekt

Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung ist ein Grundstück in Randlage von Weilburg im Landkreis Limburg-Weilburg.

Gemäß der vorliegenden Bauunterlagen wurde das Grundstück um das Jahr 1976 mit einem Wohnhaus in massiver Bauweise bebaut. Das Gebäude ist, laut Planvorlage, komplett unterkellert und erstreckt sich darüber auf ein Erdgeschoss und ein vermutlich nicht ausgebautes Dachgeschoss.
Um das Jahr 1979 wurde eine Doppelgarage errichtet.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurde kein Zugang zu den aufstehenden Gebäuden gewährt und das Grundstück konnte nur eingeschränkt betreten und eingesehen werden.

Die Erhebungen, welche der nachfolgenden Wertermittlung zu Grunde liegen, wurden anhand der Erkenntnisse der Außenbesichtigung, soweit straßenseitig ersichtlich, sowie der greifbaren Unterlagen gewonnen. Es werden eine übliche Ausstattung unterstellt und nur von außen ersichtliche Ansätze für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

Wesentliche Modernisierungen wurden nicht bekannt oder ersichtlich. Es besteht ein Unterhaltungsstau.
Es wurden Feuchtigkeitsschäden festgestellt. Die Fenster, die Hauseingangstür und die Dacheindeckung sind in absehbarer Zeit erneuerungsbedürftig. Die Fassade ist überarbeitungsbedürftig. Die Holzteile sind im Anstrich erneuerungsbedürftig. Die Grundstückseinfriedung ist teilweise schadhaft.

Es ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei den Abzügen im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, um eine reine Schätzung handelt um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Diesen Ansätzen liegen keine Kostenermittlungen zu Grunde. Es ist vor einer vermögenswirksamen Disposition daher empfohlen, eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen erstellen zu lassen. Aus diesem Grund kann der Verkehrswert je nach geplanten Maßnahmen höher oder niedriger ausfallen.

Die Wertermittlung wird unter einem zustandsnahen Ansatz durchgeführt.

Gemäß der vorliegenden Planunterlagen wird das Objekt vermutlich als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung genutzt.

Aufgrund der Unsicherheiten, welche sich durch die fehlende Innenbesichtigung hinsichtlich der Ausstattungsqualität und der tatsächlichen Wohn- und Nutzflächen ergeben, wird dem Ertragswertverfahren bei der Ableitung des Verkehrswertes nur eine untergeordnete Gewichtung beigemessen.

Ein zusätzlicher Risikoabschlag wird nicht berücksichtigt. Dieser wird in die Hände des jeweiligen Bietinteressenten, in der Höhe seines individuellen Gebotes, gelegt.

1.6 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 (gegeben falls gewichteten) Standardstufen in 1 - 5 unterteilt.
- Die „boG“ sind als Wertminderungen zu verstehen und keinesfalls als Kosten im Einzelfall. So kommt es bei der Wertermittlung in der Regel nicht darauf an einzelne Kostenwerte detailliert zu bestimmen, zu addieren und in Abzug zu bringen. Vielmehr ist einzuordnen, mit welchen Abschlägen ein wirtschaftlich vernünftiger Marktteilnehmer auf vorhandene boG reagiert. Wird über Kaufpreise von Objekten mit vorhandenen boG verhandelt, so holt in der Regel ein Kaufinteressent vorab keine detaillierten Kostenvoranschläge ein, sondern nimmt für einen abweichenden Objektzustand Abschläge vor. Dabei ist zwischen unabwendbaren Reparaturen (z.B. defekte Heizung, undichtes Dach), Restbauarbeiten und Unterhaltungsstau / Modernisierungen zu unterscheiden. Ohne eine funktionierende Heizung ist ein Gebäude nur eingeschränkt nutzbar. Daher wird ein Markteilnehmer 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 aufzuwenden 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 anzuwenden 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 ± 10 % noch immer in einem für Wertermittlungszwecke ausreichenden Vertrauensrahmen.

- **Grundsätzlich gilt: Kosten ≠ Wert**.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Landkreis Limburg-Weilburg
Ort und Einwohnerzahl:	Weilburg (ca. 13.600 Einwohner) Stadtteil Kernstadt (ca. 5.400 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	nächstgelegene größere Städte: Limburg an der Lahn (ca. 28,0 km entfernt) Landeshauptstadt: Wiesbaden (ca. 78,0 km entfernt) Bundesstraßen: B49 (ca. 5,9 km entfernt) Autobahnzufahrt: BAB3 (ca. 28,0 km entfernt) Bahnhof: Weilburg (ca. 1,5 km entfernt) Flughafen: Frankfurt am Main (ca. 69,0 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Stadtrand Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 1,5 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte sind in Weilburg vorhanden. öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 150 m entfernt mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen Gewerbegebiet angrenzend
Beeinträchtigungen:	zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung keine
Topografie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Grundstücksgröße: insgesamt 1170,00 m² Bemerkungen: unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße Straße mit keinem nennenswerten Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Asphalt
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	(soweit ersichtlich) elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung der Garage
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 04.12.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Weilburg, Blatt 2586, folgende – nicht bewertete – Eintragungen: Wohnungsrecht, Zwangsversteigerungsvermerk.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte wurden nicht bekannt. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Eventuelle Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 18.12.2024 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan “Obere Reuschenbach”, in Kraft getreten am 24.07.1974, folgende Festsetzungen: WR = reines Wohngebiet; I = 1 Vollgeschosse (max.); GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl); GFZ = 0,5 (Wertrelevante Geschossflächenzahl) Für weitere Festsetzungen des Bebauungsplanes kann dieser bei der Stadt Weilburg eingesehen werden.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

2.5.3 Bauordnungsrecht

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

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
beitragsrechtlicher Zustand:	Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.
Anmerkung:	Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus mit Doppelgarage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
Das Objekt ist vermutlich teilweise eigengenutzt und teilweise vermietet.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Wohnhaus

3.1.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohnhaus unterkellert vermutlich nicht ausgebautes Dachgeschoss freistehend (gemäß Bauakte)
Baujahr:	1976 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	soweit straßenseitig ersichtlich, keine wesentlichen Modernisierungen durchgeführt

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

Konstruktionsart:	Massivbau (gemäß Bauunterlagen)
Fundamente:	Streifenfundament (gemäß Bauunterlagen)
Keller:	Hohlblockmauerwerk (gemäß Bauunterlagen)
Umfassungswände:	Hohlblockmauerwerk (gemäß Bauunterlagen)
Innenwände:	Hohlblockmauerwerk (gemäß Bauunterlagen)
Geschossdecken:	Hohlkörper (gemäß Bauunterlagen)
Treppen:	nicht bekannt
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten <u>Dachform:</u> Walmdach <u>Dacheindeckung:</u> Kunstschiefer[1]

[1] Ggfs. asbestbelastet

3.1.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	(soweit bekannt) zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	(soweit bekannt) Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	nicht bekannt
Heizung:	nicht bekannt
Lüftung:	soweit ersichtlich keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	nicht bekannt

3.1.4 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Terrasse
besondere Einrichtungen:	nicht bekannt
Besonnung und Belichtung:	normal
Bauschäden und Baumängel, Modernisierungsbedarf (soweit ersichtlich):	• Feuchtigkeitsschäden • Holzteile im Anstrich erneuerungsbedürftig • Fassade überarbeitungsbedürftig • Grundstückseinfriedung teilweise schadhaft • Fenster in absehbarer Zeit erneuerungsbedürftig • Hauseingangstür erneuerungsbedürftig • Dacheindeckung in absehbarer Zeit erneuerungsbedürftig
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Es besteht ein Unterhaltungsstau.

3.2 Doppelgarage

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Doppelgarage
Baujahr:	1979

3.3 Außenanlagen

vermutlich Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
Wegebefestigung aus Waschbetonplatten
Hofbefestigung aus Betonplatten
Gartenanlagen und Pflanzungen

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus mit Doppelgarage bebaute Grundstück in 35781 Weilburg, Obere Reuschenbach 1 zum Wertermittlungsstichtag 13.01.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Weilburg	2586	3

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Weilburg	7	288/109	1.170 m²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2ImmoWertV 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.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **95,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	800 m²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	13.01.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	1.170 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 13.01.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**=**	**95,00 €/m²**

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	13.01.2025	× 1,00

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 95,00 €/m²
Fläche (m²)	800	1.170	× 0,96
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			**= 91,20 €/m²**

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	**= 91,20 €/m²**
Fläche	× 1.170 m²
beitragsfreier Bodenwert	= 106.704,00 € **rd. 107.000,00 €**

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig 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).

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für

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

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

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

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. 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. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wohnhaus	Doppelgarage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	570,00 €/m² BGF	
Berechnungsbasis		Differenzierte Wertermittlung	pauschale Wertschätzung
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	653,00 m²	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	2.500,00 €	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	374.710,00 €	
Baupreisindex (BPI) 13.01.2025 (2010 = 100)	x	184,7/100	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	692.089,37 €	
Alterswertminderung			
• Modell		linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)		21 Jahre	
• prozentual		70,00 %	
• Faktor	x	0,3	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	207.626,81 €	5.000,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		**212.626,81 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	**8.505,07 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	**221.131,88 €**
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**107.000,00 €**
vorläufiger Sachwert	=	**328.131,88 €**
Sachwertfaktor	×	**1,15**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	**15.000,00 €**
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	**362.351,66 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**30.000,00 €**
Sachwert	=	**332.351,66 €**
	rd.	**332.000,00 €**

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

Herstellungskosten

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

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil	Standardstufen	
	[%]	2	3
Außenwände	23,0 %	1,0	
Dach	15,0 %	1,0	
Fenster und Außentüren	11,0 %	1,0	
Innenwände und -türen	11,0 %	0,5	0,5
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0
Fußböden	5,0 %	0,5	0,5
Sanitäreinrichtungen	9,0 %	0,5	0,5
Heizung	9,0 %	0,5	0,5
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %	0,5	0,5
insgesamt	100,0 %	69,0 %	31,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen	
Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz

Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes			
Standardstufe	tabellierte NHK 2010	relativer Gebäudestandardanteil	relativer NHK 2010-Anteil
	[€/m² BGF]	[%]	[€/m² BGF]
2	605,00	69,0	417,45
3	695,00	31,0	215,45
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 632,90 gewogener Standard = 2,3			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
gewogene, standardbezogene NHK 2010		632,90 €/m² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21		
• eingeschränkte Nutzbarkeit bei nicht ausgebautem DG	×	0,900

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	569,61 €/m² BGF
	rd.	570,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Wohnhaus	
Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Eingangstreppe, Terrasse	2.500,00 €

Baupreisindex

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

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (212.626,81 €)	8.505,07 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des 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 objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

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

bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

marktübliche Abschläge	Abschlag
pauschale Schätzung	-15.000,00 €

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

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

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

Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis) https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/06/PD24_240_61262.html

Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis) https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/09/PD24_361_61262.html

Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis) https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/12/PD24_489_61262.html

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.[2]
Unterhaltungsbesonderheiten		-30.000,00 €
• Unterhaltungsstau (Grundstückseinfriedung schadhaft)	-5.000,00 €	
• Unterhaltungsstau (Fassade überarbeitungsbedürftig, Holzteile, Feuchtigkeitsschäden)	-10.000,00 €	
• Rückstellungen für in absehbarer Zeit notwendige Modernisierungen (Fenster, Hauseingangstür, Dacheindeckung) pauschal rd.	-15.000,00 €	
Summe		-30.000,00 €

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 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

[2] 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).

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.

4.5.2 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 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.

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)

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

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

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

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

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

erfolgen.

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

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

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

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	**Mieteinheit**		Fläche	Anzahl	**marktüblich erzielbare Nettokaltmiete**		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m²)	(Stk.)	(€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus	1	Wohnung 1 EG	108,00		-	825,00	9.900,00
	2	Wohnung 2 EG	60,00		-	500,00	6.000,00
	3	Garage		2,00	50,00	100,00	1.200,00
Summe			168,00	2,00		1.425,00	17.100,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		**17.100,00 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (**20,00 %** der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	**3.420,00 €**
jährlicher Reinertrag	=	**13.680,00 €**
Reinertragsanteil des Bodens **1,20 %** von **107.000,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	**1.284,00 €**
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**12.396,00 €**
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = **1,20 %** Liegenschaftszinssatz und RND = **21** Jahren Restnutzungsdauer	×	**18,466**
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**228.904,54 €**
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**107.000,00 €**
vorläufiger Ertragswert	=	**335.904,54 €**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	**15.000,00 €**
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	**320.904,54 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**30.000,00 €**
Ertragswert	=	**290.904,54 €**
	rd.	**291.000,00 €**

4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Berechnungen der Wohnflächen wurden von mir den vorliegenden Bauunterlagen entnommen.

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 €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

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

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben vergleichbarer Gutachterausschüsse,
- eigener Marktbeobachtungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze

bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Vgl. Erläuterungen zur Sachwertberechnung.

Gesamtnutzungsdauer

Vgl. Erläuterungen zur Sachwertberechnung.

Restnutzungsdauer

Vgl. Erläuterungen zur Sachwertberechnung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. Erläuterungen zur Sachwertberechnung.

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **332.000,00 €**,

der **Ertragswert** mit rd. **291.000,00 €**

ermittelt.

4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 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 die Ertragswertermittlung in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur

Verfügung.

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

Ergänzend werden folgende verfahrensspezifische Gewichtungen vergeben:

dem Ertragswertverfahren Gewicht (fehlende Innenbesichtigung) (e) (0,50).

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** 0,40 (a) × 1,00 (b) × 0,50 (e) = 0,200 und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** 1,00 (c) × 1,00 (d) = 1,000.

Das **gewogene** Mittel aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: [332.000,00 € × 1,000 + 291.000,00 € × 0,200] ÷ 1,200 = rd. **325.000,00 €**.

4.6.5 Verkehrswert

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

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

Der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus mit Doppelgarage bebaute Grundstück in 35781 Weilburg, Obere Reuschenbach 1

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Weilburg	2586	3

Gemarkung	Flur	Flurstück
Weilburg	7	288/109

wird zum Wertermittlungsstichtag 13.01.2025 mit rd.

325.000 €

in Worten: dreihundertfünfundzwanzigtausend Euro

geschätzt.

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

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren 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.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt und das Gutachten wurde von mir persönlich 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.

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.



Hadamar-Niederzeuzheim, den 06. Februar 2025 Christian Scheuren

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:
Baugesetzbuch

BauNVO:
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

HBO:
Hessische Bauordnung

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

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

WoFlV:
Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:
Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

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

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

[1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024

[2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024

[3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung

[4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010

[5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014

[6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms “Sprengnetter-ProSa” (Stand 13.01.2025) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan

Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Anlage 4: Auszug aus dem Bebauungsplan

Anlage 5: Berechnung der Brutto-Grundfläche

Anlage 6: Wohnflächenberechnungen

Anlage 7: Grundrisse und Schnitte

Anlage 8: Fotoübersichtsplan

Anlage 9: Fotos

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte

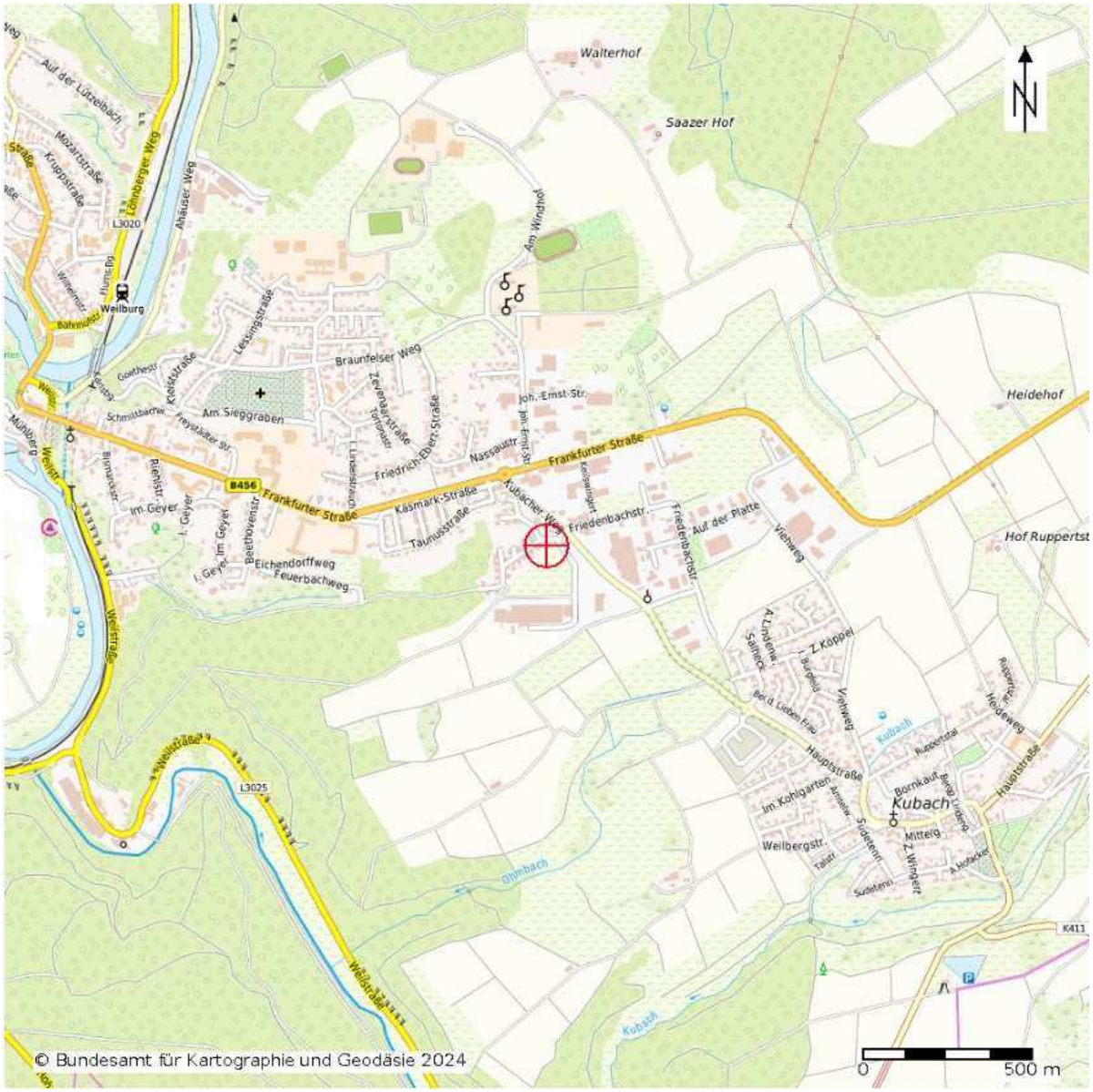
Seite 1 von 1



Quelle: TopPlus-Web-Open © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2024

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan

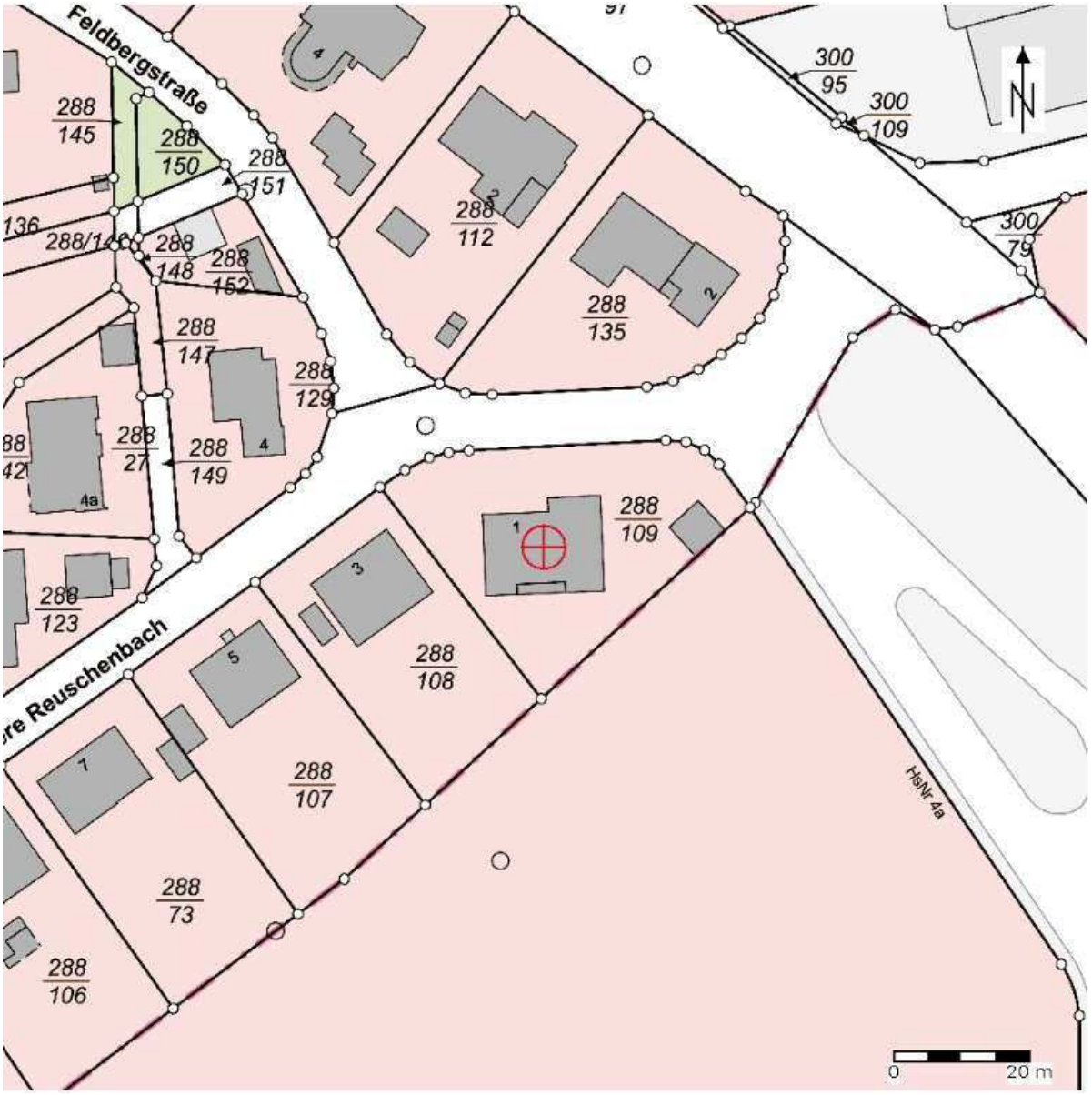
Seite 1 von 1



Quelle: TopPlus-Web-Open © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2024

Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte

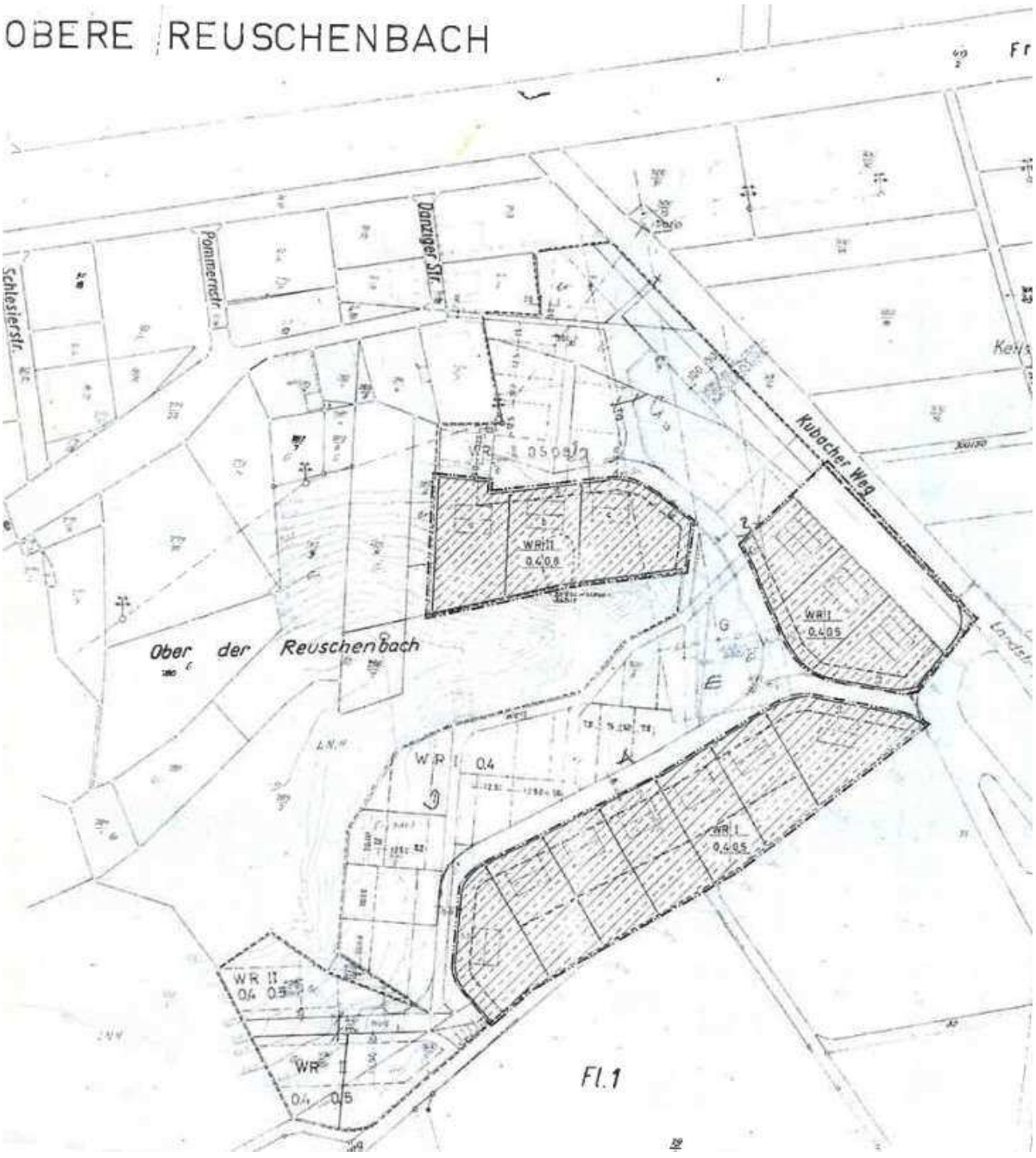
Seite 1 von 1



Quelle: WMS ALKIS Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation

Anlage 4: Auszug aus dem Bebauungsplan

Seite 1 von 1



Quelle: Stadt Weilburg

Anlage 5: Berechnung der Brutto-Grundfläche

Seite 1 von 1

Bruttogrundfläche (gemäß Planvorlage)

Kellergeschoss

17,45	13,95	243,43
-9,75	2,00	-19,50
		223,93

Erdgeschoss

17,49	13,99	244,69
-9,75	2	-19,50
-7,26	1,5	-10,89
		214,30

Dachgeschoss

17,49	13,99	244,69
-9,75	2	-19,50
-7,26	1,5	-10,89
		214,30

BGF gesamt:	**652,52**
rd.	**653**

Anlage 6: Wohnflächenberechnungen

Seite 1 von 1

Wohnflächen gemäß Planunterlagen

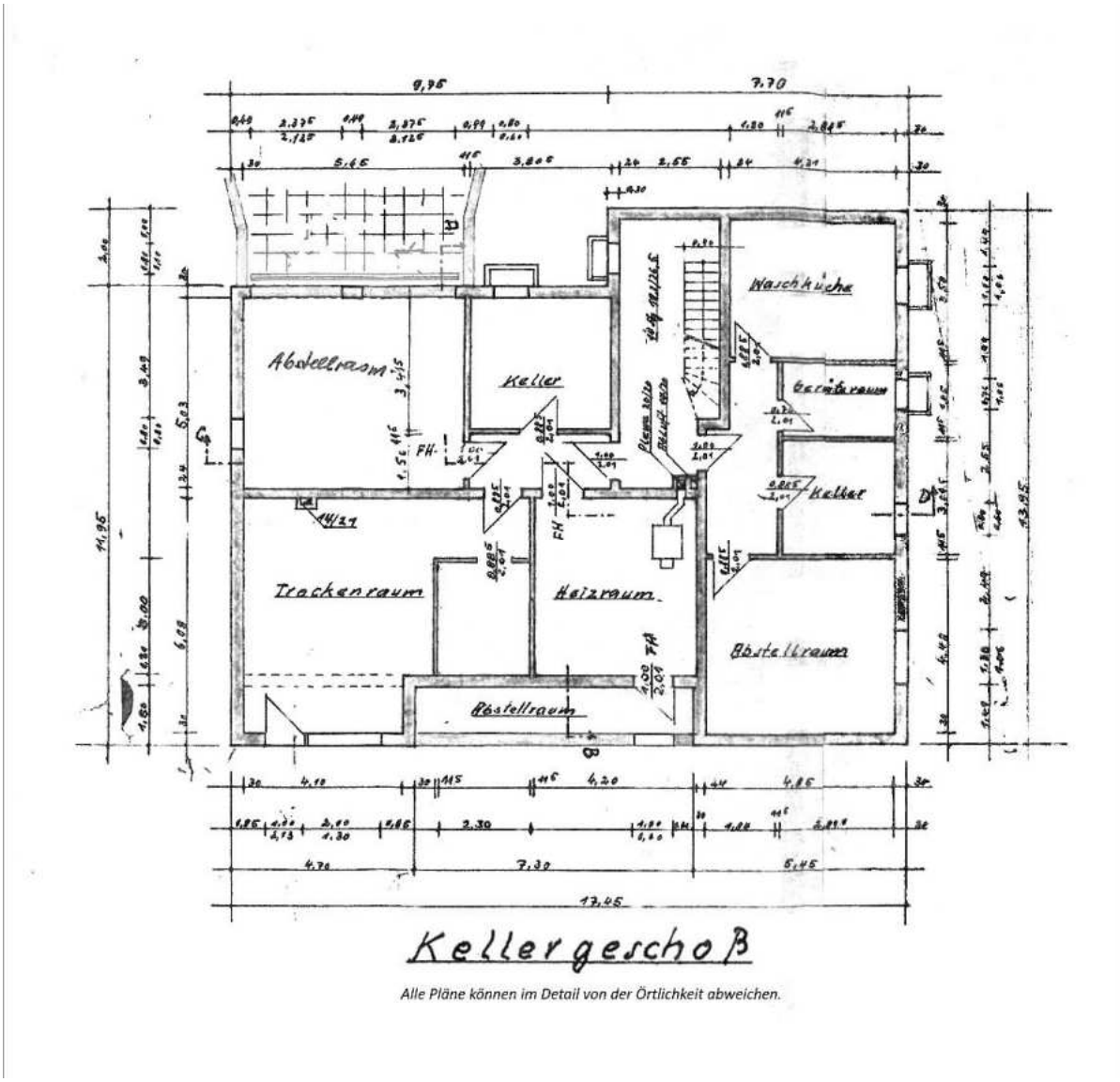
EG-Wohnung 1				
Diele	12,87	m²		
Schlafzimmer	17,8	m²		
Esszimmer	16,1	m²		
Wohnzimmer	25,25	m²		
Terrasse, anteilig zu 1/4	2,72	m²		
Kinderzimmer	14,65	m²		
Küche	10,77	m²		
Bad	5,99	m²		
WC	1,72	m²		
			107,87	m²
		rd.	**108**	**m²**

EG Wohnung 2				
Diele	8,18	m²		
Schlafzimmer	15,59	m²		
Bad	6,11	m²		
Küche	8,29	m²		
Wohnzimmer	22,01	m²		
			60,18	m²
		rd.	**60**	**m²**

Wohnfläche insgesamt			168,05	m²
		rd.	**168**	**m²**

Anlage 7: Grundrisse und Schnitte

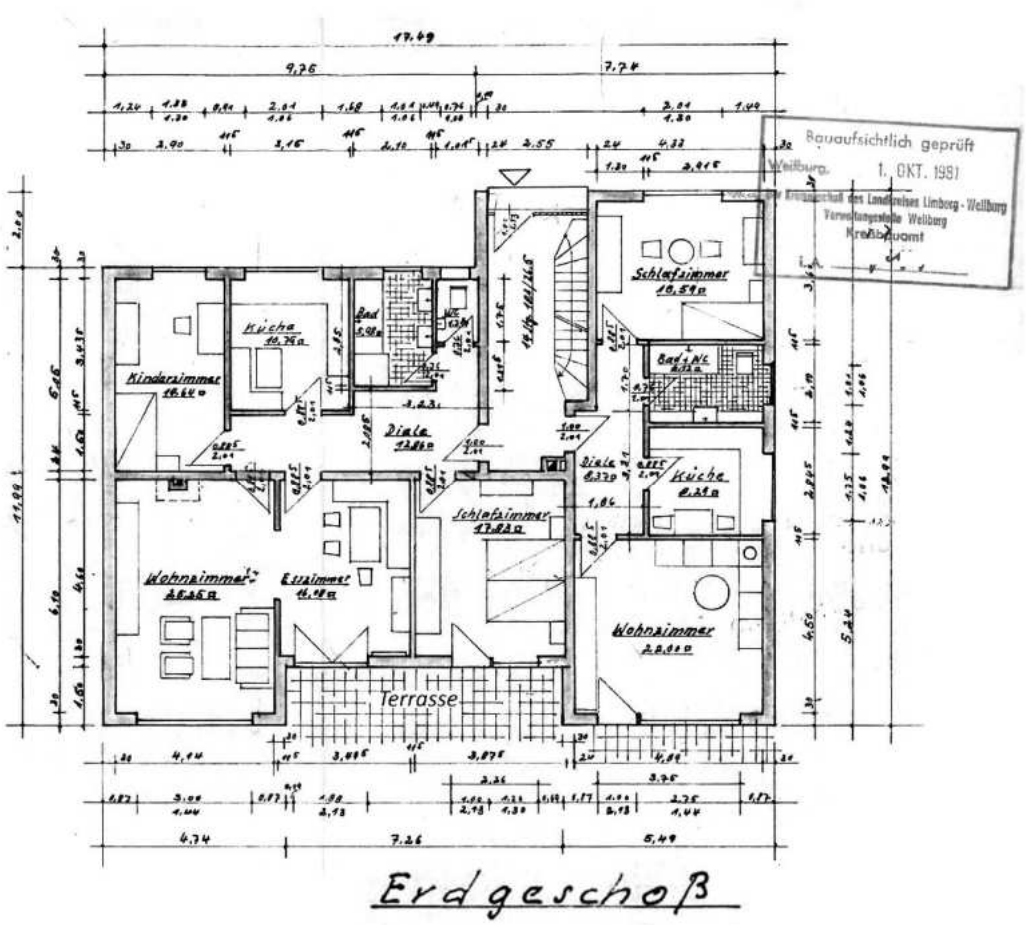
Seite 1 von 4



Kellergeschoss

Anlage 7: Grundrisse und Schnitte

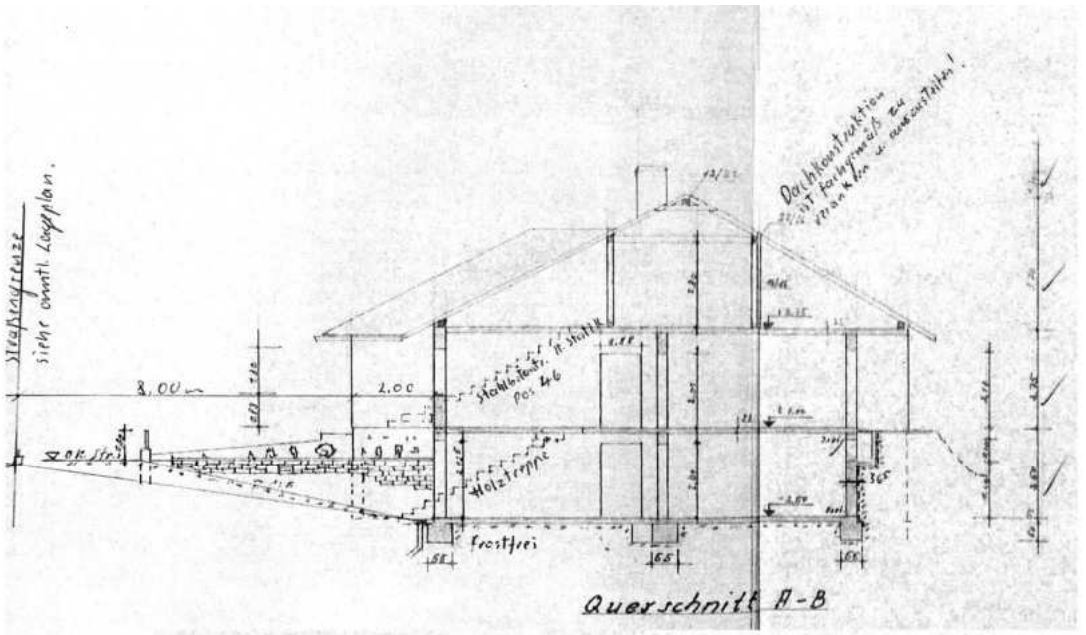
Seite 2 von 4

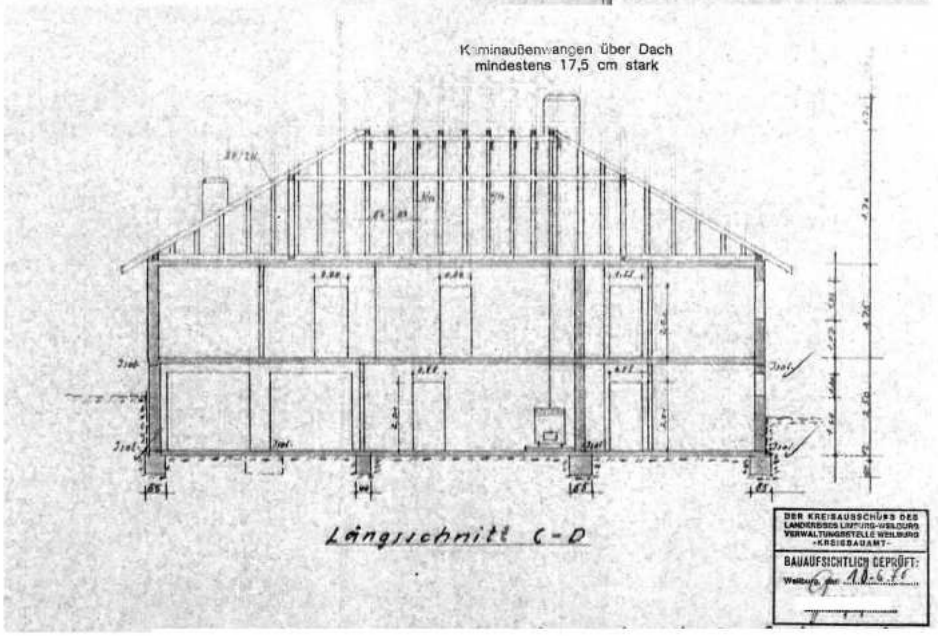


Erdgeschoss

Anlage 7: Grundrisse und Schnitte

Seite 3 von 4

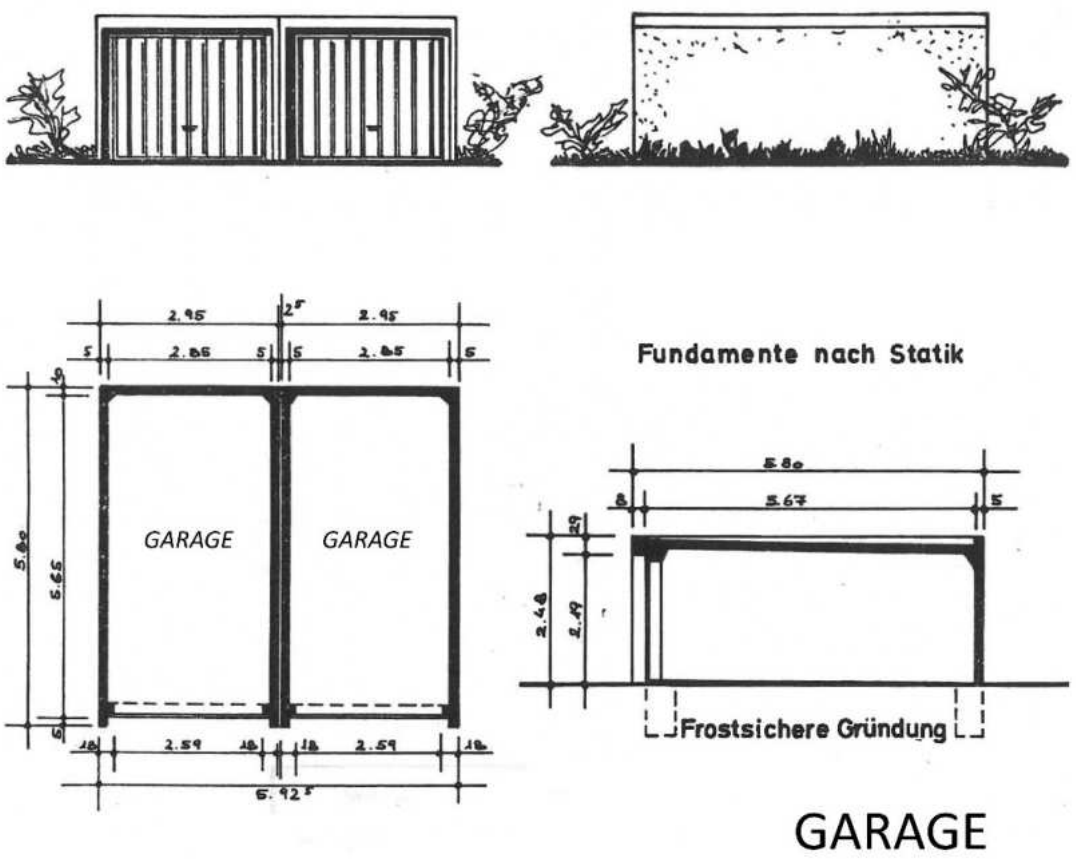




Schnitte

Anlage 7: Grundrisse und Schnitte

Seite 4 von 4



Doppelgarage

Anlage 8: Fotoübersichtsplan

Seite 1 von 1

A1 – A4 Erschließungssituation / Umfeld (Seite 1 – 2)

B1 – B5 exemplarische Außenansichten (Seite 3 – Seite 5)

C1 – C3 Unterhaltungsbesonderheiten (Seite 5 – Seite 6)

Anlage 9: Fotos

Seite 1 von 6



A1 - Blick in die Erschließungsstraße



A2 - Blick in die Erschließungsstraße

Anlage 9: Fotos

Seite 2 von 6



A3 - Umfeld



A4 - Umfeld

Anlage 9: Fotos

Seite 3 von 6



B1 - exemplarische Außenansicht



B2 - exemplarische Außenansicht

Anlage 9: Fotos

Seite 4 von 6



B3 - exemplarische Außenansicht



B4 - Hauseingang

Anlage 9: Fotos

Seite 5 von 6



B5 - Doppelgarage



C1 - Unterhaltungsbesonderheiten (Fassade)

Anlage 9: Fotos

Seite 6 von 6



C2 - Unterhaltungsbesonderheiten (Fassade)



C3 - Unterhaltungsbesonderheiten (Grundstückseinfriedung)