

**Dipl. - Kfm. Steffen Löw**



Geprüfte Fachkompetenz  
Zertifizierter Sachverständiger  
ZIS Sprengnetter Zert (WG)

Gesicherte Marktkompetenz  
Mitglied Expertengremium  
Region Mittelhessen

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

Amtsgericht Weilburg  
Mauerstraße 25  
**35781 Weilburg**



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

**65594 Runkel-Dehrn**  
Niedertiefenbacher Weg 11d  
Telefon 06431 973857  
Fax 06431 973858  
eMail: info@buero-loew.de  
web: www.sv-loew.de

**Datum: 02.09.2024 / m**

**Az. des Gerichts: 74 K 27/23**

## GUTACHTEN

**über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem Wohnhaus mit Garage bebaute Grundstück in 35796 Weinbach-Blessenbach, Auf der Zeil 16**



**Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Wertermittlungstichtag 03.06.2024 ermittelt mit rd.**

**185.000,00 €**

**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 48 Seiten. Es wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

| <b>Inhaltsverzeichnis</b>   | <b>Seite</b> |
|---|--------------|
| 1. Allgemeine Angaben .....   | 3            |
| 1.1 Zum Auftrag .....   | 4            |
| 1.1.1 Mieter .....  | 4            |
| 1.1.2 Gewerbe .....   | 4            |
| 1.1.3 Maschinen oder Betriebseinrichtungen .....                              | 4            |
| 1.1.4 Hausschwamm .....   | 4            |
| 1.1.5 Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen .....                 | 4            |
| 1.1.6 Energieausweis .....  | 4            |
| 1.1.7 Altlasten .....   | 4            |
| 1.1.8 Zu der privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation .....     | 4            |
| 1.2 Zum Objekt .....  | 5            |
| 1.3 Zu den Ausführungen in diesem Gutachten .....                             | 5            |
| 1.4 Allgemeine Maßgaben .....   | 5            |
| 2. Grundstücksbeschreibung .....  | 8            |
| 2.1 Grundstücksdaten .....  | 8            |
| 2.2 Tatsächliche Eigenschaften .....  | 8            |
| 2.2.1 Lage des Grundstücks innerhalb des Ortsteils .....                      | 8            |
| 2.2.2 Lage der Gemeinde .....   | 9            |
| 2.2.3 Infrastruktur .....   | 9            |
| 2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten .....                                    | 9            |
| 2.3.1 Flächennutzungsplan .....   | 9            |
| 2.3.2 Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB .....                      | 10           |
| 2.3.3 Bodenordnung .....  | 10           |
| 2.3.4 Entwicklungsstufe und Erschließungszustand .....                        | 10           |
| 2.3.5 Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten .....                               | 10           |
| 2.4 Grundstücksbeschaffenheit .....   | 11           |
| 2.5 Erschließung .....  | 11           |
| 2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten .....                     | 11           |
| 2.7 Baugrund, Grundwasser .....   | 11           |
| 2.8 Immissionen, Altlasten .....  | 12           |
| 2.9 Rechtliche Gegebenheiten .....  | 12           |
| 3. Exemplarische Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen .....         | 13           |
| 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....                              | 13           |
| 3.1 Wohnhaus .....  | 13           |
| 3.1.1 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung .....                        | 16           |
| 4. Ermittlung des Verkehrswerts .....   | 17           |
| 4.1 Verfahrenswahl mit Begründung .....                                       | 17           |
| 4.2 Bodenwertermittlung .....   | 17           |
| 4.2.1 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks .....                     | 18           |
| 4.2.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung .....                         | 18           |
| 4.3 Sachwertermittlung .....  | 19           |
| 4.3.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe ..... | 20           |
| 4.3.2 Sachwertberechnung .....  | 24           |
| 4.3.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung .....                                | 25           |
| 4.4 Verkehrswert .....  | 30           |
| 5. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....                  | 32           |
| 6. Verzeichnis der Anlagen .....  | 33           |

## 1. Allgemeine Angaben

### Angaben zum Bewertungsobjekt

**Art des Bewertungsobjekts:** Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus mit Garage

**Objektadresse:** 35796 Weinbach-Blessenbach  
Auf der Zeil 16

|                          |                  |              |                        |
|--------------------------|------------------|--------------|------------------------|
| <b>Grundbuchangaben:</b> | <b>Grundbuch</b> | <b>Blatt</b> | <b>laufende Nummer</b> |
|                          | Blessenbach      | 989          | 3                      |

|                         |                  |             |                  |                    |
|-------------------------|------------------|-------------|------------------|--------------------|
| <b>Katasterangaben:</b> | <b>Gemarkung</b> | <b>Flur</b> | <b>Flurstück</b> | <b>Größe</b>       |
|                         | Blessenbach      | 4           | 183/2            | 651 m <sup>2</sup> |

### Angaben zum Auftraggeber

**Auftraggeber:** Amtsgericht Weilburg  
Mauerstraße 25  
35781 Weilburg

Auftrag vom 11.01.2024 und 29.04.2024

### Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

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

**Wertermittlungsstichtag:** 03.06.2024

**Tag der Ortsbesichtigung:** 03.06.2024

## 1.1 Zum Auftrag

### 1.1.1 Mieter

Das Objekt wird vermutlich eigengenutzt.

### 1.1.2 Gewerbe

Unter der Objektadresse ist kein Gewerbebetrieb gemeldet.

### 1.1.3 Maschinen oder Betriebseinrichtungen

Im Rahmen der Außenbesichtigung wurden keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorgefunden.

### 1.1.4 Hausschwamm

Im Rahmen der Außenbesichtigung konnte kein Verdacht auf Hausschwamm festgestellt werden.

### 1.1.5 Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

Es wurden keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.

### 1.1.6 Energieausweis

Es wurde kein Energieausweis vorgelegt.

### 1.1.7 Altlasten

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

### 1.1.8 Zu der privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation

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

## 1.2 Zum Objekt

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein bebautes Grundstück in Ortsrandlage von Blessenbach, einem Ortsteil von Weinbach.

**Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurde kein Zugang zu dem Objekt gewährt. Alle Ausführungen des Gutachtens stützen sich daher auf die straßenseitig gewonnenen Erkenntnisse der Außenbesichtigung.**

Das Grundstück ist mit einem ursprünglich 1957 errichteten Einfamilienhaus bebaut, das 1963 angebaut wurde. 1983 wurde die Garage aufgestockt. Das Gebäude ist komplett unterkellert und erstreckt sich darüber auf Erd- und Dachgeschoss. Des Weiteren befindet sich eine Einzelgarage auf dem Grundstück.

Die Wohnfläche des Gebäudes beträgt nach Planvorlage rd. 127 m<sup>2</sup>.

An dem Gebäude bestehen Unterhaltungsbesonderheiten (nur von außen ersichtliche).

Da keine Erkenntnisse zur Ausstattungsqualität vorliegen, wurde auf die Anwendung des Ertragswertverfahrens verzichtet.

Ein Risikoabschlag aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung wurde nicht berücksichtigt. Dieser wird in die Hände des jeweiligen Bietinteressenten in Form seines individuellen Gebotes gelegt.

## 1.3 Zu den Ausführungen in diesem Gutachten

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

## 1.4 Allgemeine Maßgaben

- Es wird unterstellt, dass alle vorhandenen Gebäudemassen und Nutzungen genehmigt sind oder nachträglich genehmigungsfähig sind. Abzüge für eventuell nachträglich erforderliche Genehmigungsaufwendungen sind nicht berücksichtigt.

- Es ist insbesondere darauf hinzuweisen, dass es sich bei einer Wertermittlung gem. § 194 BauGB um eine Marktwertermittlung handelt. Das heißt, es ist zu ermitteln, was zum jeweiligen 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 objekt-spezifischen 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 unterteilt.
- Die „boG“ sind als Wertminderungen zu verstehen und keinesfalls als Kosten im Einzelfall. So kommt es bei der Wertermittlung in der Regel nicht darauf an einzelne Kostenwerte detailliert zu bestimmen, zu addieren und in Abzug zu bringen. Vielmehr ist einzuordnen, mit welchen Abschlägen ein wirtschaftlich vernünftiger Marktteilnehmer auf vorhandene boG reagiert. Wird über Kaufpreise von Objekten mit vorhandenen boG verhandelt, so holt in der Regel ein Kaufinteressent vorab keine detaillierten Kostenvoranschläge ein, sondern nimmt für einen abweichenden Objektzustand Abschläge vor. Dabei ist zwischen unabwendbaren Reparaturen (z.B. defekte Heizung, undichtes Dach), Restbauarbeiten und Unterhaltungsstau / Modernisierungen zu unterscheiden. Ohne eine funktionierende Heizung ist ein Gebäude nur eingeschränkt nutzbar. Daher wird ein Marktteilnehmer eine unabwendbare und sofortige Erneuerung der Heizungsanlage eher in voller Höhe berücksichtigen, eine veraltete, aber noch nutzbare Ausstattung, die aber den Gebrauch des Objektes noch möglich macht, mit einem Abschlag berücksichtigen und nicht mit tatsächlich aufzuwendenden Investitionen (die ohnehin je nach Standard unterschiedlich hoch sein können).
- Bei einer Wertermittlung wird zunächst der Wert des Normalobjektes (ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - boG) im Sinne eines Substitutionsgebäudes mittels NHK in einem Wertermittlungsmodell ermittelt (da nur Normalobjekte untereinander vergleichbar sind). Das angewendete Modell bestimmt die anzuwendenden Parameter. Das Korrekturglied zwischen dem Normalobjekt und dem jeweiligen Bewertungsobjekt sind die boG. Daher werden diese gemäß ImmoWertV auch zwingend nach der Marktanpassung (Sachwertfaktor) berücksichtigt. Nur so kann sich dem Marktwert genähert werden.

- Es ist auch insbesondere darauf hinzuweisen, dass ein Verkehrswert keinen „Absolutwert“ darstellt. Vielmehr ist hinzunehmen, dass er allenfalls den wahrscheinlichsten Wert darstellt aber immer in einer Bandbreite. So liegen Wertermittlungsergebnisse mit Differenzen von  $\pm 10\%$  noch immer in einem für Wertermittlungszwecke ausreichenden Vertrauensrahmen.
- **Grundsätzlich gilt: Kosten  $\neq$  Wert.**

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

## 2. Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Grundstücksdaten

|                               |                                     |        |   |
|-------------------------------|-------------------------------------|--------|---|
| <b>Ort:</b>                   | 35796 Weinbach-Blessenbach          |        |   |
| <b>Straße und Hausnummer:</b> | Auf der Zeil 16                     |        |   |
| <b>Amtsgericht:</b>           | Weilburg                            |        |   |
| <b>Grundbuch von:</b>         | Blessenbach<br>Blatt 989            |        |   |
| <b>Katasterbezeichnung:</b>   | Gemarkung Blessenbach<br>lfd. Nr. 3 | Flur 4 | Flurstück 183/2 Größe: 651 m <sup>2</sup> |
| <b>Wirtschaftsart:</b>        | Gebäude- und Freifläche, Wohnen     |        |   |

### 2.2 Tatsächliche Eigenschaften

|                                     |                |           |
|-------------------------------------|----------------|-----------|
| <b>Gesamtgemeinde<br/>Weinbach:</b> | Einwohnerzahl: | ca. 4.400 |
| <b>Ortsteil Blessenbach:</b>        | Einwohnerzahl: | ca. 550   |

#### 2.2.1 Lage des Grundstücks innerhalb des Ortsteils

|  |   |           |
|--|---|-----------|
| <b>Lage:</b>                             | Ortsrandlage                                    |           |
| <b>Entfernungen:</b>                     | Entfernung zum Ortszentrum:                     | ca. 400 m |
|  | Entfernung zu einer Hauptstraße:                | ca. 400 m |
|  | Entfernung zur nächsten Bushaltestelle:         | ca. 400 m |
|  | Entfernung zum Bahnhof Fürfurt:                 | ca. 6 km  |
|  | Entfernung zum Bahnhof Weilburg:                | ca. 10 km |
| <b>Verkehrslage des<br/>Grundstücks:</b> | mittelgute Verkehrslage                         |           |
| <b>Wohn- und Geschäftslage:</b>          | gute Wohnlage, als Geschäftslage nicht geeignet |           |
| <b>Nachbarschaft und<br/>Umgebung:</b>   | Wohnen, Außenbereich                            |           |

## 2.2.2 Lage der Gemeinde

|                          |                  |
|--------------------------|------------------|
| <b>Landkreis:</b>        | Limburg-Weilburg |
| <b>Regierungsbezirk:</b> | Gießen           |
| <b>Bundesland:</b>       | Hessen           |

### Entfernungen zu zentralen Orten in der Region:

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| zum Hauptort der Gemeinde – Weinbach | ca. 5 km  |
| zur Kreisstadt Limburg               | ca. 26 km |
| zur Landeshauptstadt Wiesbaden       | ca. 53 km |
| nach Weilburg                        | ca. 13 km |
| nach Gießen                          | ca. 40 km |
| nach Frankfurt                       | ca. 59 km |

### nächste Anschlüsse an eine Bundesautobahn:

|                             |           |
|-----------------------------|-----------|
| A 3 von Frankfurt nach Köln |           |
| Anschluss Limburg-Süd       | ca. 21 km |
| Anschluss Bad Camberg       | ca. 22 km |

## 2.2.3 Infrastruktur

Geschäfte mit Waren des täglichen Bedarfs und eine Tankstelle sind in Weinbach vorhanden. Verbrauchermärkte befinden sich in Weilburg und Weilmünster. Die nächsten größeren Einkaufsorte sind Weilburg und Limburg.

Kindergarten und Grundschule befinden sich in Weinbach. Haupt- und Realschulen sowie Gymnasien sind in Weilmünster und Weilburg vorhanden.

Arzt, Zahnarzt und Apotheke befinden sich in Weinbach. Ein Krankenhaus ist in Weilburg vorhanden.

Bankzweigstellen befinden sich in Weilmünster. Eine Postfiliale ist in Weinbach vorhanden.

## 2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten

### 2.3.1 Flächennutzungsplan

**Darstellung:** W - Wohnbaufläche

### 2.3.2 Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB

Es besteht für das Grundstück / Gebiet kein Bebauungsplan. Das zu bewertende Grundstück liegt 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

Das zu bewertende Grundstück ist gemäß Grundbuchauszug vom 09.08.2023 in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

### 2.3.4 Entwicklungsstufe und Erschließungszustand (Grundstücksqualität)

**Zustand und Entwicklung  
von Grund und Boden  
gemäß § 3 ImmoWertV 21:**

baureifes Land

**Erschließungszustand:**

voll erschlossen

**Erschließungsbeitrag:**

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

### 2.3.5 Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten

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

## 2.4 Grundstücksbeschaffenheit

### topografische

|                              |                             |
|------------------------------|-----------------------------|
| <b>Grundstückslage:</b>      | leicht hängig               |
| <b>Grundstücksform:</b>      | regelmäßige Grundstücksform |
| <b>Höhenlage zur Straße:</b> | normal                      |
| <b>Grundstückslage:</b>      | Grundstück in Straßenreihe  |

## 2.5 Erschließung

|  |  |
|--|--|
| <b>Straßenart:</b>   | Anliegerstraße   |
| <b>Verkehrsbelastung:</b>  | kein nennenswerter Verkehr   |
| <b>Straßenausbau:</b>  | voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, keine Gehwege  |
| <b>Straßenbeleuchtung:</b>   | vorhanden  |
| <b>Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:</b> | nicht bekannt, vermutlich Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telefonanschluss |

## 2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| <b>Grenzbebauung:</b>          | einseitige Grenzbebauung des Hauptgebäudes und der Garage |
| <b>Grundstückseinfriedung:</b> | komplett zum Bewertungsgrundstück gehörend                |

## 2.7 Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)

nicht bekannt, vermutlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

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

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

## 2.8 Immissionen, Altlasten

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

**Altlasten:** Altlasten sind nicht bekannt.

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

## 2.9 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

### Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In Abteilung II des Grundbuchs besteht folgende nicht bewertete Eintragung:

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 folgende nicht bewertete Eintragung:

Abstandsflächenbaulast

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

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

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

#### 3.1 Wohnhaus

|                         |  |
|-------------------------|--|
| <b>Nutzung:</b>         | Wohnnutzung  |
| <b>Gebäudestellung:</b> | freistehend  |
| <b>Ausbau:</b>          | Das Gebäude ist komplett unterkellert (Untergeschoss).<br>Das Dachgeschoss ist vermutlich ausgebaut. |
| <b>Vollgeschoszahl:</b> | 1  |
| <b>Geschosse:</b>       | Untergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss   |
| <b>Baujahr:</b>         | ursprüngliches Baujahr 1957<br>Anbau 1963<br>Aufstockung Garage 1983                                 |
| <b>Modernisierung:</b>  | soweit straßenseitig ersichtlich, keine wesentlichen Modernisierungen in den letzten Jahren          |

|                              |  |
|------------------------------|--|
| <b>Konstruktionsart:</b>     | gemäß Baubeschreibung Massivbau  |
| <b>Gründung:</b>             | nicht bekannt, vermutlich Streifenfundamente   |
| <b>Kellerwände:</b>          | gemäß Baubeschreibung Hohlblockmauerwerk   |
| <b>Außenwände:</b>           | gemäß Baubeschreibung Hohlblockmauerwerk<br>Wärme- und Schallschutz vermutlich nicht ausreichend   |
| <b>Innenwände:</b>           | gemäß Baubeschreibung teilweise Ziegelstein, teilweise Hohlblockmauerwerk  |
| <b>Geschossdecken:</b>       | Untergeschoss: gemäß Baubeschreibung Rhenus-Rippen-<br>decke<br>Erdgeschoss: gemäß Baubeschreibung Rhenus-Rippen-<br>decke<br>Dachgeschoss: nicht bekannt, vermutlich Holzbalken |
| <b><u>Treppen:</u></b>       | nicht bekannt  |
| <b><u>Dach</u></b>           |  |
| <b>Dachkonstruktion:</b>     | Holzdach mit Dachaufbauten   |
| <b>Dachform:</b>             | Satteldach   |
| <b>Dacheindeckung:</b>       | Betondachsteine  |
| <b>Wärmedämmung:</b>         | nicht bekannt, Dach vermutlich mit einfacher Wärme-<br>dämmung   |
| <b>Dachentwässerung:</b>     | Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech  |
| <b><u>Außenansicht:</u></b>  | teilweise verputzt und gestrichen, teilweise vorgehängte<br>Fassade aus Faserzementplatten   |
| <b><u>Heizung:</u></b>       | nicht bekannt, vermutlich Zentralheizung, Brennstoff: Öl   |
| <b>Brennstofflagerung:</b>   | nicht bekannt  |
| <b>Warmwasserversorgung:</b> | nicht bekannt  |
| <b>Kamin:</b>                | Schornstein über Dach verschiefert   |

- 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:**
- einfache Eingangsüberdachung
  - Dachaufbauten

### **Zustand des Gebäudes von außen**

- Bau- und Unterhaltungszustand:** normal  
Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungsstau
- Grundrissgestaltung:** gemäß Bauunterlagen zweckmäßig
- Belichtung / Besonnung:** soweit straßenseitig ersichtlich, ausreichend
- Baumängel / Bauschäden / Unterhaltungs- und Modernisierungsbesonderheiten:** soweit straßenseitig ersichtlich, keine wesentlichen feststellbar  
ältere Holzfenster
- Anmerkung:** Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht vorgenommen.
- wirtschaftliche Wertminderung:** keine bekannt
- Besondere Ausstattungen bei Wohnobjekten, die nicht mitgeschätzt werden:** Es ist nicht bekannt, ob besondere Ausstattungen vorhanden sind.
- Nebengebäude:**
- Fertigarage mit Stahlschwinger
  - kleiner Holzschuppen
- Außenanlagen:**
- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen bestehen vermutlich vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (nicht bekannt).
  - Außenanlagen sind in ortsüblichem Umfang vorhanden und gepflegt.
  - Hofbefestigung aus Betonverbundpflaster
  - Gartenanlagen und Pflanzungen

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

#### Fußböden

**Keller:** nicht bekannt

**Wohn- und Schlafräume:** nicht bekannt

**Sanitär:** nicht bekannt

**Küche:** nicht bekannt

**Flur:** nicht bekannt

**Innenansichten:** nicht bekannt

**Sanitär:** nicht bekannt

**Deckenflächen:** nicht bekannt

**Fenster:** soweit von außen ersichtlich, Fenster aus Holz mit Isolierverglasung

**Rollläden:** Rollläden aus Kunststoff

**Türen:** nicht bekannt

**Eingangstüre:** Türe aus Holz mit Lichtausschnitt und einfacher Verglasung

**Sanitäre Installation:** nicht bekannt

#### sonstige Ausstattung

**Beheizung:** nicht bekannt

**Besondere Einrichtungen:** nicht bekannt

**Ausstattung des Objekts /  
Gesamtbeurteilung:** nicht bekannt

**Grundrissgestaltung:** gemäß Planunterlagen zweckmäßig

**Belichtung / Besonnung:** ausreichend

## 4. Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus mit Garage bebaute Grundstück in 35796 Weinbach-Blessenbach, Auf der Zeil 16 zum Wertermittlungsstichtag 03.06.2024 ermittelt.

### Grundstücksdaten

|             |       |           |                    |
|-------------|-------|-----------|--------------------|
| Grundbuch   | Blatt | lfd. Nr.  |                    |
| Blessenbach | 989   | 3         |                    |
| Gemarkung   | Flur  | Flurstück | Fläche             |
| Blessenbach | 4     | 183/2     | 651 m <sup>2</sup> |

### 4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

### 4.2 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **60,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

|                             |   |                    |
|-----------------------------|---|--------------------|
| Entwicklungsstufe           | = | baureifes Land     |
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei               |
| Grundstücksfläche (f)       | = | 750 m <sup>2</sup> |

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

|                         |   |                    |
|-------------------------|---|--------------------|
| Wertermittlungsstichtag | = | 03.06.2024         |
| Entwicklungsstufe       | = | baureifes Land     |
| Grundstücksfläche (f)   | = | 651 m <sup>2</sup> |

#### 4.2.1 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 03.06.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand      |                          |
|---|--------------------------|
| beitragsfreier Bodenrichtwert<br>(Ausgangswert für weitere Anpassung) | = 60,00 €/m <sup>2</sup> |

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts |                     |                      |                  |
|---|---------------------|----------------------|------------------|
|   | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor |
| Stichtag                                    | 01.01.2024          | 03.06.2024           | × 1,00           |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen |                |                |                                |
|---|----------------|----------------|--------------------------------|
| Lage  | mittlere Lage  | bessere Lage   | × 1,05                         |
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag                       |                |                | = 63,00 €/m <sup>2</sup>       |
| Fläche (m <sup>2</sup> )  | 750            | 651            | × 1,01 (E1)                    |
| Entwicklungsstufe   | baureifes Land | baureifes Land | × 1,00                         |
| <b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>       |                |                | <b>= 63,63 €/m<sup>2</sup></b> |

| IV. Ermittlung des Bodenwerts                              |  |
|--|--|
| objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | = 63,63 €/m <sup>2</sup>                       |
| Fläche   | × 651 m <sup>2</sup>                           |
| <b>beitragsfreier Bodenwert</b>                            | <b>= 41.423,13 €</b><br><b>rd. 41.400,00 €</b> |

#### 4.2.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

##### E1 - Grundstücksflächen-Umrechnung

##### Ermittlung des Anpassungsfaktors

zugrunde gelegte Methodik: Immobilienmarktbericht Amt für Bodenmanagement Limburg 2024

|                         | Fläche | Koeffizient |
|-------------------------|--------|-------------|
| <b>Bewertungsobjekt</b> | 651    | 0,97        |
| <b>Vergleichsobjekt</b> | 750    | 0,96        |

**Anpassungsfaktor** = Koeffizient (Bewertungsobjekt) / Koeffizient (Vergleichsobjekt) = **1,01**

## 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.

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. Mehrwertsteuer.

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

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

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

#### Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

#### Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

### **Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile**

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

### **Außenanlagen**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

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

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

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

## **Hinweis für Interessenten**

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

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

**Hinweise auf Schadstoffrisiken**

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

Die Feststellung von Baumängeln und Bauschäden gehört nach Auffassung des OLG Schleswig (Urteil vom 06.07.2007, 14 U 61/06) nicht zu der Sachverständigenpflicht. Diese sind zwar gemäß § 21 Abs. 3 der WertV zu berücksichtigen. Bedeutung haben sie jedoch lediglich für die Feststellung des Verkehrswertes. Sie haben keine eigenständige Außenwirkung dergestalt, dass sich der Erwerber auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der festgestellten Baumängel und Bauschäden und deren kostenmäßige Bewertung gerufen kann. Dabei ist zudem zu berücksichtigen, dass es sich bei der Verkehrswertermittlung um eine Schätzung handelt und auch Baumängel und Bauschäden danach bewertet werden, welchen Einfluss sie auf den Kreis potenzieller 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  |   | Wohnhaus                      | Garage                  |
|---|---|-------------------------------|-------------------------|
| <b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>                                    | = | 761,00 €/m <sup>2</sup> BGF   |                         |
| <b>Berechnungsbasis</b>   |   | differenzierte Wertermittlung | pauschale Wertschätzung |
| • Brutto-Grundfläche (BGF)  | x | 324 m <sup>2</sup>            |                         |
| <b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>                    | + | 10.000,00 €                   |                         |
| <b>durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b> | = | 256.564,00 €                  |                         |
| <b>Baupreisindex (BPI) 03.06.2024 (2010 = 100)</b>                                  | x | 181,3/100                     |                         |
| <b>durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>       | = | 465.150,53 €                  |                         |
| <b>Alterswertminderung</b>  |   |                               |                         |
| • Modell  |   | linear                        |                         |
| • Gesamtnutzungsdauer (GND)   |   | 70 Jahre                      |                         |
| • Restnutzungsdauer (RND)   |   | 22 Jahre                      |                         |
| • prozentual  |   | 68,57 %                       |                         |
| • Faktor  | x | 0,3143                        |                         |
| <b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>                                   | = | 146.196,81 €                  | 2.500,00 €              |

|  |     |                                |
|--|-----|--------------------------------|
| <b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>        |     | <b>148.696,81 €</b>            |
| <b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b> | +   | <b>5.947,87 €</b>              |
| <b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>                            | =   | <b>154.644,68 €</b>            |
| <b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>                   | +   | <b>41.400,00 €</b>             |
| <b>vorläufiger Sachwert</b>  | =   | <b>196.044,68 €</b>            |
| <b>Sachwertfaktor</b>  | x   | <b>1,05</b>                    |
| <b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>                  | -   | <b>12.500,00 €</b>             |
| <b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>                                 | =   | <b>193.346,91 €</b>            |
| <b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>                       | -   | <b>10.000,00 €<sup>1</sup></b> |
| <b>Sachwert</b>  | =   | <b>183.346,91 €</b>            |
|  | rd. | <b>183.000,00 €</b>            |

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

### 4.3.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

#### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) 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.

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

##### Ermittlung des Gebäudestandards:

| Bauteil                         | Wägungsanteil<br>[%] | Standardstufen |        |
|---------------------------------|----------------------|----------------|--------|
|                                 |                      | 2              | 3      |
| Außenwände                      | 23,0 %               | 1,0            |        |
| Dach                            | 15,0 %               | 0,5            | 0,5    |
| Fenster und Außentüren          | 11,0 %               | 1,0            |        |
| Innenwände und -türen           | 11,0 %               | 0,5            | 0,5    |
| Deckenkonstruktion und Treppen  | 11,0 %               | 0,5            | 0,5    |
| 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 %              | 67,0 %         | 33,0 % |

#### 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)   |
| Standardstufe 3        | Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach 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                                 |

| <b>Beschreibung der ausgewählten Standardstufen</b> |  |
|---|--|
| Deckenkonstruktion und Treppen                      |  |
| Standardstufe 2                                     | Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen 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 |
| 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  |

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

| <b>Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes</b> |                        |                                 |                           |
|---|------------------------|---------------------------------|---------------------------|
| Standardstufe   | tabellierte NHK 2010   | relativer Gebäudestandardanteil | relativer NHK 2010-Anteil |
|   | [€/m <sup>2</sup> BGF] | [%]                             | [€/m <sup>2</sup> BGF]    |
| 2   | 725,00                 | 67,0                            | 485,75                    |
| 3   | 835,00                 | 33,0                            | 275,55                    |
| gewogene, standardbezogene NHK 2010 =                                 |                        |                                 | 761,30                    |
| gewogener Standard = 2,3  |                        |                                 |                           |

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

|   |     |                                   |
|---|-----|-----------------------------------|
| <b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude</b> | =   | 761,30 €/m <sup>2</sup> BGF       |
|   | rd. | <b>761,00 €/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. Ausbausezuschläge. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

| Bezeichnung                            | durchschnittliche Herstellungskosten |
|--|--------------------------------------|
| besondere Bauteile (Einzelaufstellung) |                                      |
| • Dachaufbauten, Eingangsüberdachung   | 10.000,00 €                          |

### Baupreisindex

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

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

|   |                                  |
|---|----------------------------------|
| Außenanlagen  | vorläufiger Sachwert (inkl. BNK) |
| prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (148.696,81 €) | 5.947,87 €                       |

## 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.

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach der von Ross entwickelten Funktion; vgl. [1], Kapitel 3.02.1.

## Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des Oberen und örtlich zuständigen 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

bestimmt.

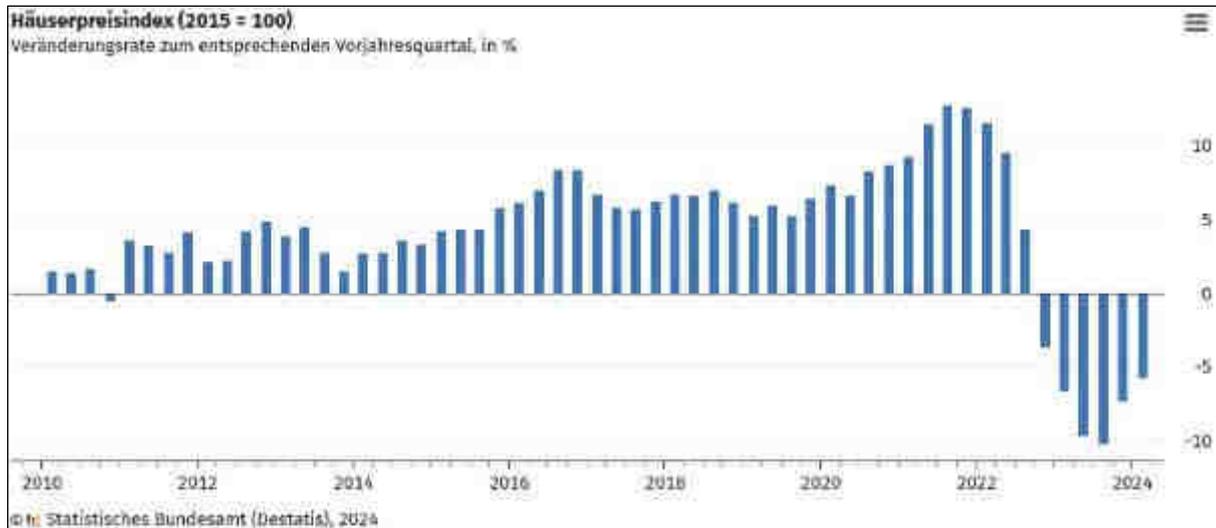
## Marktübliche Zu- oder Abschläge

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    | -12.500,00 € |

Gemäß der Pressemitteilung Nr. 240 des Statistischen Bundesamtes vom 21.06.2024, sind die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland infolge der gestiegenen Finanzierungskosten und der anhaltend hohen Inflation um durchschnittlich 5,7 % gegenüber dem Vorjahresquartal (1. Quartal) gesunken. Da diese Marktentwicklung in den Daten des Immobilienmarktberichtes nicht berücksichtigt ist, wird an dieser Stelle ein entsprechender Abschlag vorgenommen.

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



Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis)

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

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | Wertbeeinflussung insg. <sup>2</sup> |
|---|--------------------------------------|
| Unterhaltungsbesonderheiten                     | -10.000,00 €                         |
| • Unterhaltungsstau (Rissbildungen, Holzteile)  |                                      |

<sup>2</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 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 Garage bebaute Grundstück in 35796 Weinbach-Blessenbach, Auf der Zeil 16

|             |       |           |
|-------------|-------|-----------|
| Grundbuch   | Blatt | lfd. Nr.  |
| Blessenbach | 989   | 3         |
| Gemarkung   | Flur  | Flurstück |
| Blessenbach | 4     | 183/2     |

wird zum Wertermittlungsstichtag 03.06.2024 mit rd.

**185.000,00 €**

in Worten: einhundertfünfundachtzigtausend 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.**

#### Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

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

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

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

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

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir von außen 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, 02.09.2024

---

Dipl.-Kfm. Steffen Löw

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

## 5. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**ImmoWertV:**

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

**BauNVO:**

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

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**WoFIV:**

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

**WMR:**

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

**DIN 283:**

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

**GEG:**

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

### Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [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.):** Sachwerttrichtlinie 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

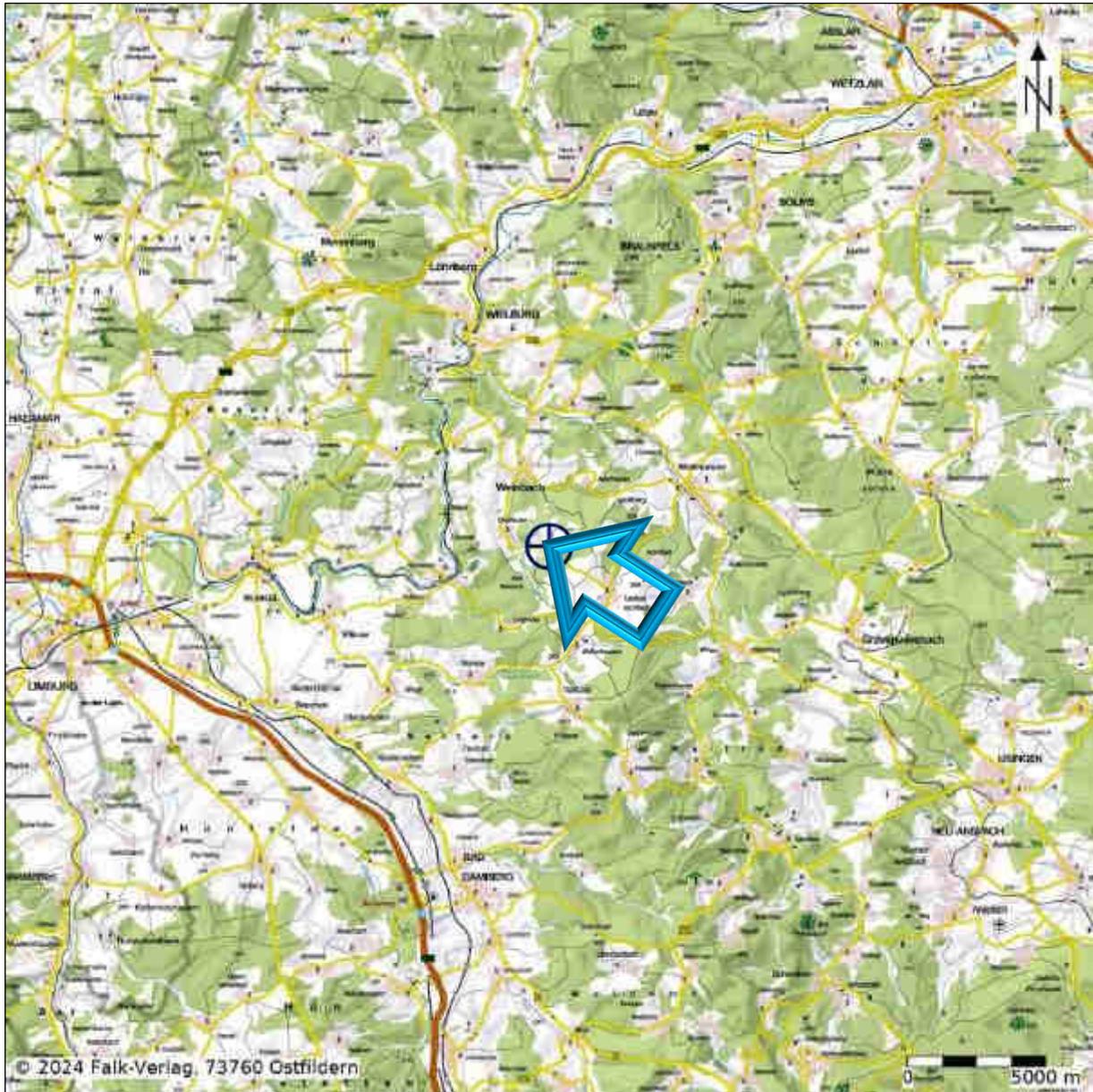
### Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand: 06.08.2024) erstellt.

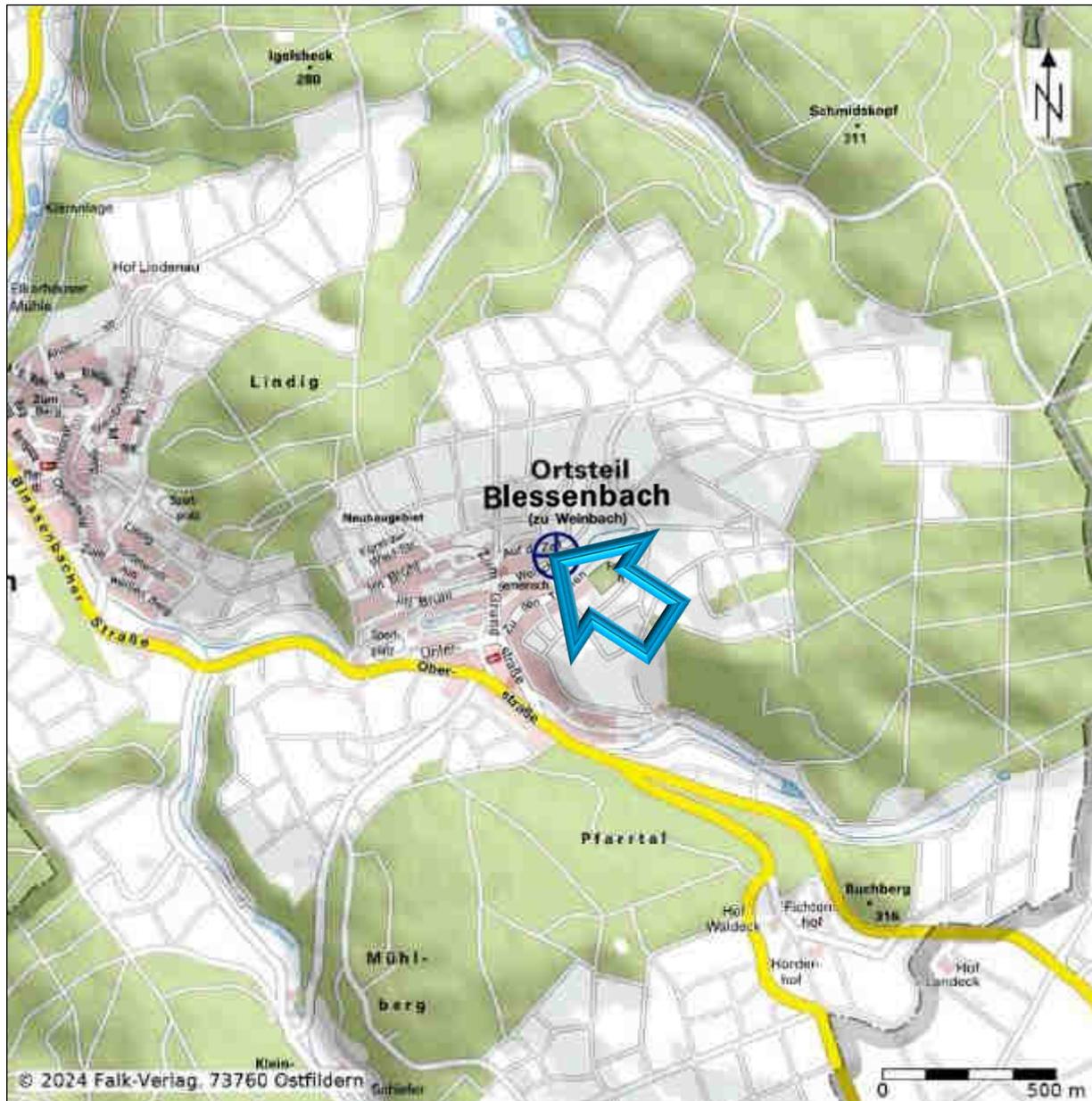
## **6. Verzeichnis der Anlagen**

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

## Anlage 1) Lage im Raum



© Datengrundlage: Falk Verlag, 73760 Ostfildern  
<http://www.sprengnetter.de>

**Anlage 2) Ausschnitt aus dem Ortsplan**

© Datengrundlage: Falk Verlag, 73760 Ostfildern  
<http://www.sprenghetter.de>



**Anlage 4) Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)  
gemäß Planvorlage<sup>3</sup>  
(ohne Bereich c)**

|                                    |  |                       |   |
|------------------------------------|--|-----------------------|---|
| <b>Bereich a</b>                   |  |                       |   |
| Kellergeschoss                     |  | 108,08 m <sup>2</sup> |   |
| Erdgeschoss                        |  | 108,08 m <sup>2</sup> |   |
| Dachgeschoss                       |  | 108,08 m <sup>2</sup> |   |
| <b>Brutto-Grundfläche Wohnhaus</b> |  |                       | <b>324,24 m<sup>2</sup><br/>rd. <u>324,00 m<sup>2</sup></u></b> |

<sup>3</sup> Das Objekt konnte nicht von innen besichtigt werden.

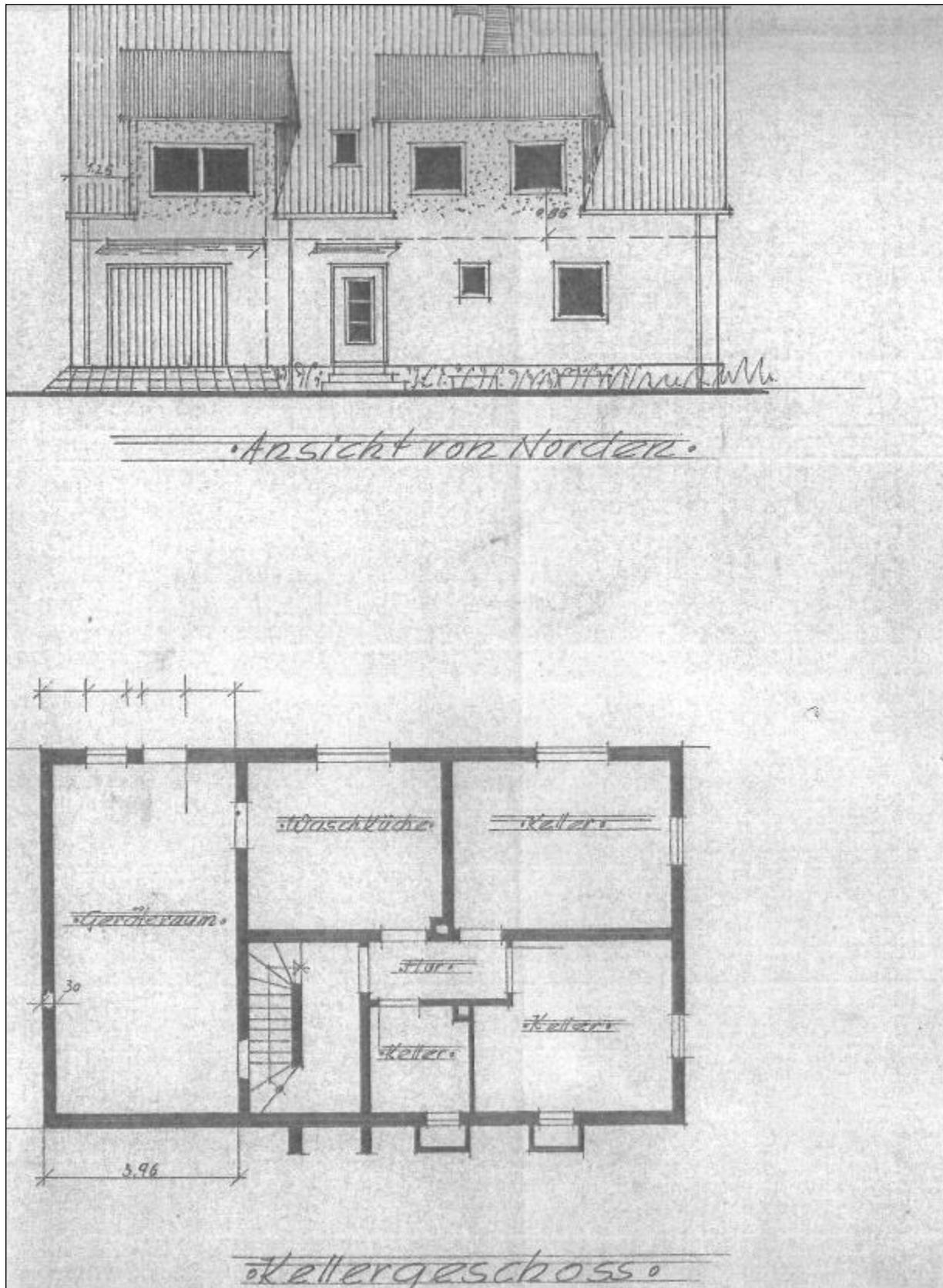
**Anlage 5) Berechnung der Wohnflächen  
gemäß Planvorlage<sup>4</sup>**

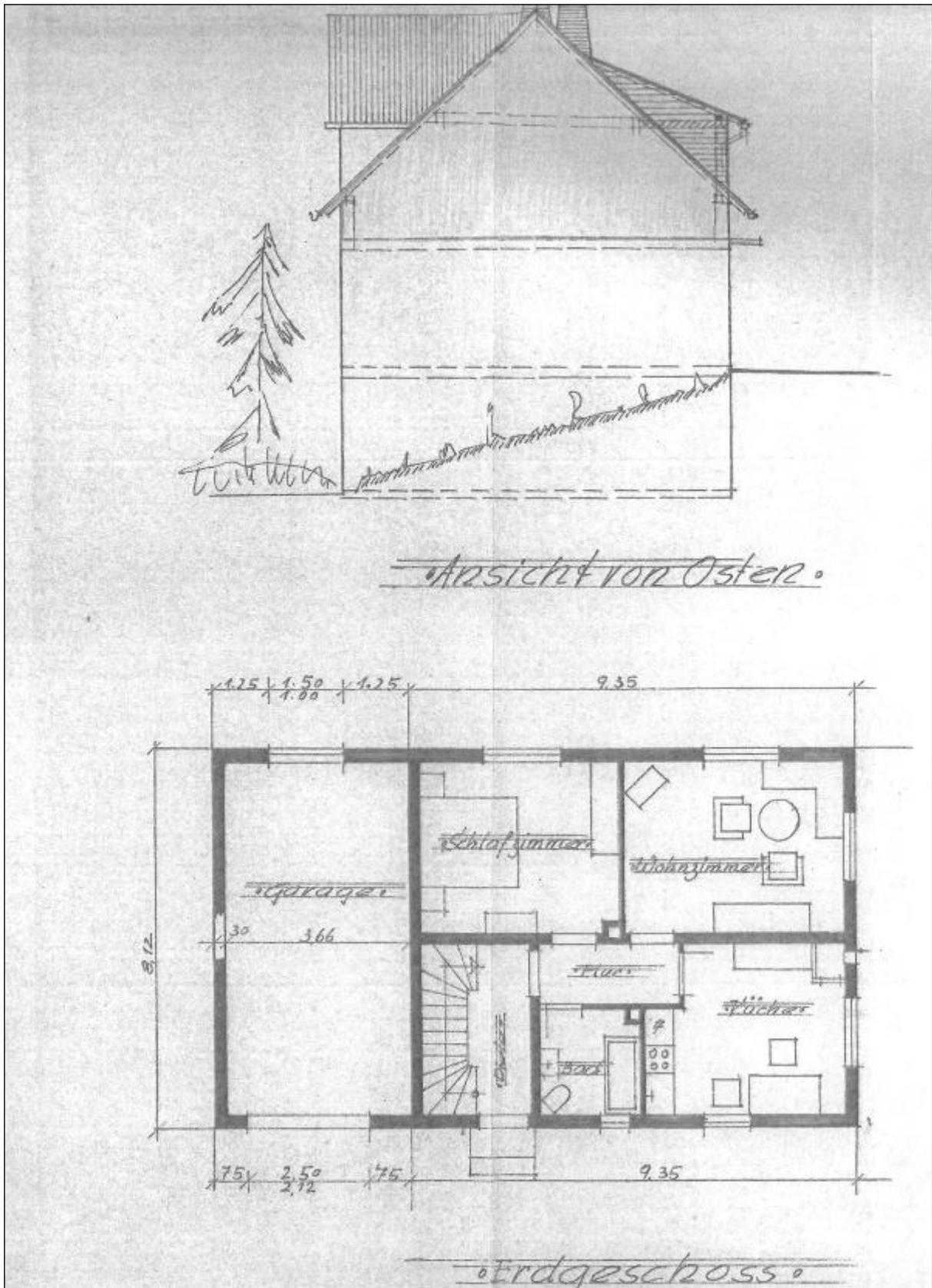
|                                |  |                      |  |
|--------------------------------|--|----------------------|--|
| <b>Erdgeschoss</b>             |  |                      |  |
| Küche                          |  | 13,30 m <sup>2</sup> |  |
| Wohnzimmer                     |  | 16,80 m <sup>2</sup> |  |
| Schlafzimmer                   |  | 15,10 m <sup>2</sup> |  |
| Flur                           |  | 3,50 m <sup>2</sup>  |  |
| Bad / WC                       |  | 4,40 m <sup>2</sup>  |  |
| <b>Wohnfläche Erdgeschoss</b>  |  |                      | <b>53,10 m<sup>2</sup></b>                               |
| <b>Dachgeschoss</b>            |  |                      |  |
| Küche                          |  | 12,00 m <sup>2</sup> |  |
| Wohnzimmer                     |  | 16,00 m <sup>2</sup> |  |
| Zimmer                         |  | 14,20 m <sup>2</sup> |  |
| Flur                           |  | 3,50 m <sup>2</sup>  |  |
| Bad / WC                       |  | 4,40 m <sup>2</sup>  |  |
| „Neues Zimmer“                 |  | 24,22 m <sup>2</sup> |  |
| <b>Wohnfläche Dachgeschoss</b> |  |                      | <b>74,32 m<sup>2</sup></b>                               |
| <b>Wohnfläche insgesamt</b>    |  |                      | <b>127,42 m<sup>2</sup><br/>rd. 127,00 m<sup>2</sup></b> |

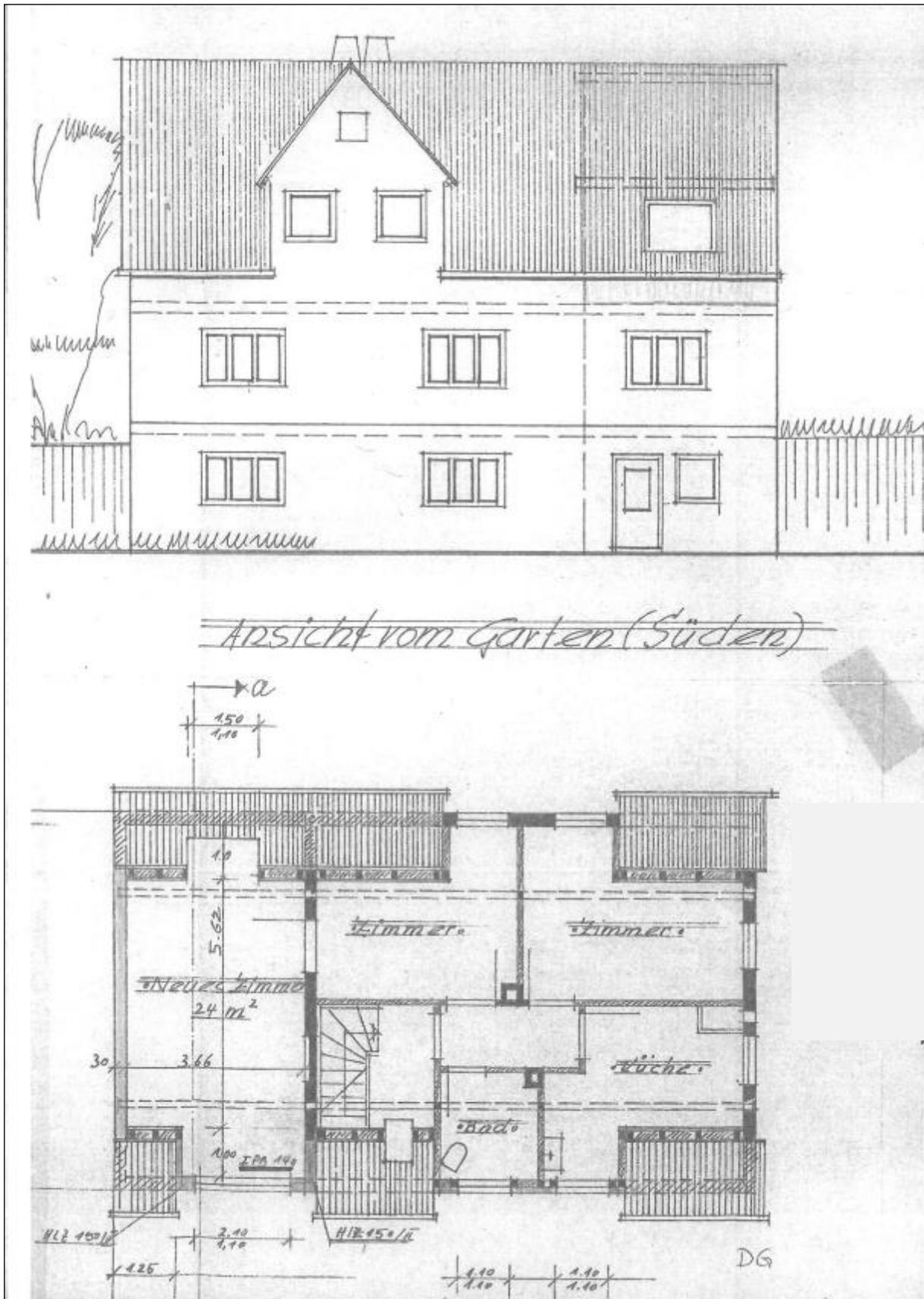
<sup>4</sup> Das Objekt konnte nicht von innen besichtigt werden.

**Anlage 6) Bauzeichnungen**

Hinweis: Die Pläne können im Detail von der Örtlichkeit abweichen.







**Dachgeschoss**



## **Anlage 7) Fotoliste**

### **A. Erschließungssituation / Umfeld**

Bild A1 und A2 Blick in die Erschließungsstraße

### **B. Außenansichten**

Bild B1 bis B4 exemplarische Außenansichten

Bild B5 Gebäudeeingang

### **C. Unterhaltungsbesonderheiten**

Bild C1 bis C3 Beispiele Unterhaltungsbesonderheiten

## **A. Erschließungssituation / Umfeld**



Bild A1 Blick in die Erschließungsstraße



Bild A2 Blick in die Erschließungsstraße

## **B. Außenansichten**



Bild B1 exemplarische Außenansicht



Bild B2 exemplarische Außenansicht



Bild B3 exemplarische Außenansicht



Bild B4 exemplarische Außenansicht

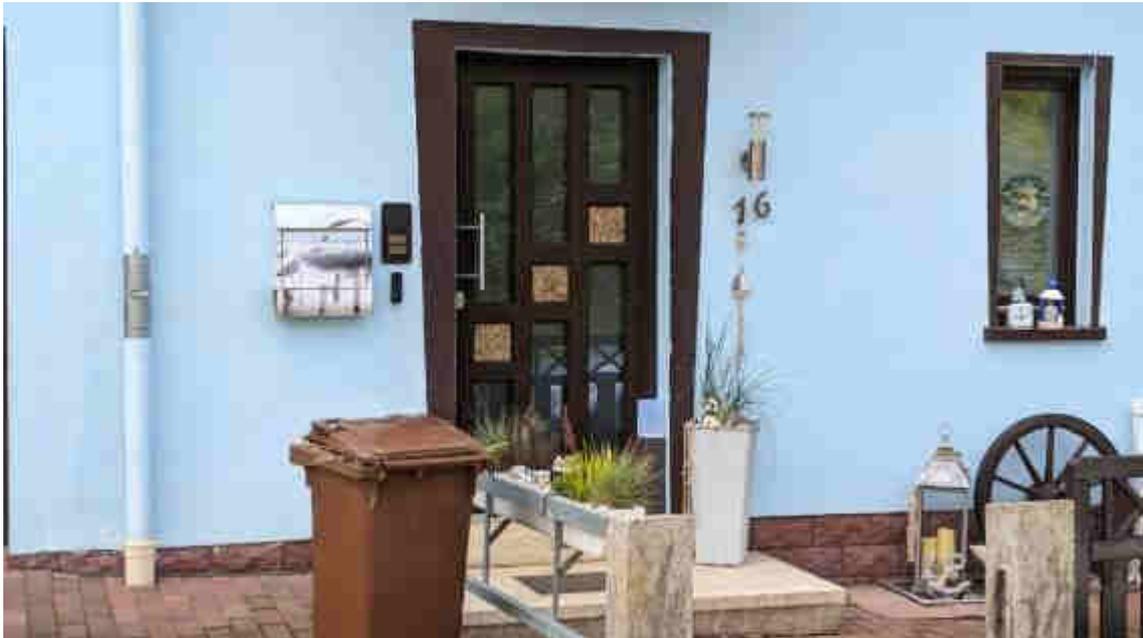


Bild B5 Gebäudeeingang

### C. Unterhaltungsbesonderheiten



Bild C1 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild C2 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten

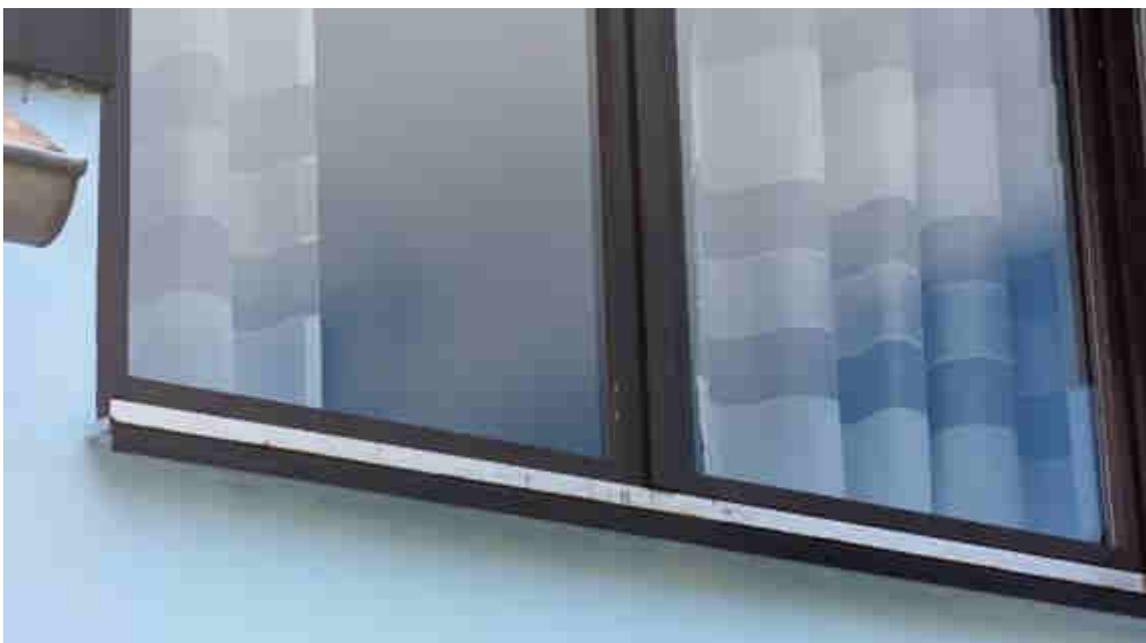


Bild C3 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten