



**Dipl. - Kfm. Steffen Löw**



Geprüfte Fachkompetenz  
Zertifizierter Sachverständiger  
ZIS Sprengnetter Zert (WG)

Gesicherte Marktkompetenz  
Mitglied Expertengremium  
Region Mittelhessen

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

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

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

Amtsgericht Gießen

Gutfleischstraße 1  
**35390 Gießen**

**Datum: 24.06.2026 /c**

**Az.: 420 K 36/24 cs-zv-aggi**

## GUTACHTEN

**über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem  
Wohnhaus mit Garage bebaute Grundstück in 35447 Reiskirchen, Geranienweg 8**



**Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag 02.06.2026 ermittelt mit rd.**

**440.000 €**

### **Ausfertigung Nr. 1**

Dieses Gutachten besteht aus 58 Seiten. Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

**Inhaltsverzeichnis**

| <b>Nr.</b> | <b>Abschnitt</b>                                                          | <b>Seite</b> |
|------------|---------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>1</b>   | <b>Allgemeine Angaben.....</b>                                            | <b>3</b>     |
| 1.1        | Zum Auftrag .....                                                         | 4            |
| 1.1.8      | Zu der privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation .....       | 4            |
| 1.2        | Zum Objekt .....                                                          | 5            |
| 1.3        | Zu den Ausführungen in diesem Gutachten .....                             | 6            |
| 1.4        | Allgemeine Maßgaben .....                                                 | 6            |
| <b>2</b>   | <b>Grundstücksbeschreibung.....</b>                                       | <b>8</b>     |
| 2.1        | Grundstücksdaten .....                                                    | 8            |
| 2.2        | Tatsächliche Eigenschaften.....                                           | 8            |
| 2.2.1      | Lage des Grundstücks innerhalb des Ortsteils .....                        | 8            |
| 2.2.2      | Lage der Gemeinde .....                                                   | 9            |
| 2.2.3      | Infrastruktur.....                                                        | 9            |
| 2.3        | Planungsrechtliche Gegebenheiten.....                                     | 9            |
| 2.3.1      | Darstellung im Flächennutzungsplan.....                                   | 9            |
| 2.3.2      | Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB.....                         | 10           |
| 2.3.3      | Bodenordnung .....                                                        | 10           |
| 2.3.4      | Entwicklungsstufen und Erschließungszustände .....                        | 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           |
| <b>3</b>   | <b>Exemplarische Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen .....</b> | <b>13</b>    |
| 3.1        | Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....                              | 13           |
| 3.2        | Wohnhaus.....                                                             | 13           |
| 3.2.1      | Exemplarische Beschreibung .....                                          | 15           |
| 3.2.2      | Raumliste .....                                                           | 17           |
| <b>4</b>   | <b>Ermittlung des Verkehrswerts.....</b>                                  | <b>18</b>    |
| 4.1        | Grundstücksdaten .....                                                    | 18           |
| 4.2        | Verfahrenswahl mit Begründung .....                                       | 18           |
| 4.3        | Bodenwertermittlung .....                                                 | 19           |
| 4.4        | Sachwertermittlung .....                                                  | 20           |
| 4.4.1      | Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe .....   | 20           |
| 4.4.2      | Sachwertberechnung .....                                                  | 24           |
| 4.4.3      | Erläuterung zur Sachwertberechnung .....                                  | 25           |
| 4.5        | Ertragswertermittlung .....                                               | 30           |
| 4.5.1      | Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe..... | 31           |
| 4.5.2      | Ertragswertberechnung.....                                                | 33           |
| 4.5.3      | Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....                                | 33           |
| 4.6        | Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....                  | 34           |
| 4.6.1      | Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....                                | 34           |
| 4.6.2      | Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse .....                       | 35           |
| 4.6.3      | Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse .....                           | 35           |
| 4.6.4      | Gewichtung der Verfahrensergebnisse .....                                 | 35           |
| 4.6.5      | Verkehrswert.....                                                         | 36           |
| <b>5</b>   | <b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....</b>           | <b>38</b>    |
| <b>6</b>   | <b>Verzeichnis der Anlagen.....</b>                                       | <b>39</b>    |

## 1 Allgemeine Angaben

### Angaben zum Bewertungsobjekt

|                            |                                                  |                      |                             |                                    |
|----------------------------|--------------------------------------------------|----------------------|-----------------------------|------------------------------------|
| Art des Bewertungsobjekts: | Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus mit Garage |                      |                             |                                    |
| Objektadresse:             | Geranienweg 8<br>35447 Reiskirchen               |                      |                             |                                    |
| Grundbuchangaben:          | <b>Grundbuch</b><br>Reiskirchen                  | <b>Blatt</b><br>1060 | <b>laufende Nummer</b><br>1 |                                    |
| Katasterangaben:           | <b>Gemarkung</b><br>Reiskirchen                  | <b>Flur</b><br>4     | <b>Flurstück</b><br>127     | <b>Größe</b><br>731 m <sup>2</sup> |

### Angaben zum Auftraggeber

|               |                                                                                            |
|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Auftraggeber: | Amtsgericht Gießen<br><br>Gutfleischstraße 1<br>35390 Gießen<br><br>Auftrag vom 10.03.2026 |
|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|

### Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

|                                |                                                                                          |
|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grund der Gutachtenerstellung: | Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft |
| Wertermittlungstichtag:        | 02.06.2026                                                                               |
| Tag der Ortsbesichtigung:      | 02.06.2026                                                                               |



## **1.1 Zum Auftrag**

### **1.1.1 Mieter**

Es sind keine Mieter vorhanden.

### **1.1.2 Gewerbebetrieb**

Unter der Objektadresse ist ein Gewerbe gemeldet.

### **1.1.3 Maschinen oder Betriebseinrichtungen**

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorgefunden.

### **1.1.4 Hausschwamm**

Im Rahmen der Ortsbesichtigung 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 Ortsbesichtigung 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 von der Eigentümerin schriftliche Bestätigungen einzuholen.



## 1.2 Zum Objekt

Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung ist ein Grundstück in Ortslage von Reiskirchen im Landkreis Gießen.

Das Grundstück wurde, soweit bekannt, ursprünglich um das Jahr 1973 mit einem Wohnhaus mit Garage in massiver Bauweise bebaut. Das Gebäude ist komplett unterkellert. Aufgrund der Geländetopografie weist das Kellergeschoss teilweise ebenerdigen Zugang sowie Tageslichteinfall auf wodurch ein (teilweiser) Untergeschosscharakter entsteht. Darüber erstreckt sich das Gebäude auf ein Erdgeschoss und ein nicht ausgebautes Dachgeschoss.

Die Garage befindet sich im Kellergeschoss.

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung befand sich das Objekt in einem normalen Zustand. Auskunftsgemäß wurden in den vergangenen Jahren wesentliche Modernisierungen durchgeführt. Der überwiegende Teil der Fenster sowie die Hauseingangstüren wurden um das Jahr 2020 erneuert. Die Heizung wurde im Jahr 2022 erneuert. Der Innenausbau und die sanitäre Ausstattung wurden teilweise 2019 bzw. 2022 modernisiert. Die Haustechnik wurde teilweise im Jahr 2022 erneuert. Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungsstau. Die Haustechnik ist teilweise als veraltet, die Dacheindeckung und die Fassade als älter zu bezeichnen. Die Holzteile sind im Anstrich erneuerungsbedürftig. Es sind vereinzelt Restbauarbeiten auszuführen.

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 Räume im Untergeschoss sind teilweise zu Wohnzwecken ausgebaut. In den vorgelegten Bauunterlagen sind diese Räume als Nutzfläche ausgewiesen. Nach Einschätzung des Unterzeichners ist eine nachträgliche Genehmigungsfähigkeit wahrscheinlich und wird in der nachfolgenden Wertermittlung unterstellt. Für den Genehmigungsaufwand wird ein entsprechender Abschlag berücksichtigt. Endgültige Klarheit über den Sachverhalt kann nur das Stellen einer Bauvoranfrage schaffen. In allen anderen Fällen ist der Verkehrswert kritisch zu überprüfen.

### 1.3 Zu den Ausführungen in diesem Gutachten

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

### 1.4 Allgemeine Maßgaben

- Es wird unterstellt, dass alle vorhandenen Gebäudemassen und Nutzungen genehmigt sind oder nachträglich genehmigungsfähig sind. Abzüge für eventuell nachträglich erforderliche Genehmigungsaufwendungen sind nicht berücksichtigt.
- Es ist insbesondere darauf hinzuweisen, dass es sich bei einer Wertermittlung gem. § 194 BauGB um eine Marktwertermittlung handelt. Das heißt, es ist zu ermitteln, was zum jeweiligen Wertermittlungstichtag ein Marktteilnehmer vermutlich unter Berücksichtigung des Objektzustandes bereit gewesen wäre für ein solches Objekt zu zahlen. Bei der Wertermittlung kommt es im Wesentlichen darauf an, den Standard und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) zutreffend zu ermitteln. Der Standard bestimmt die Höhe der Normalherstellungskosten (NHK) und die Gesamtnutzungsdauer (GND). Dabei kommt es bei dem Standard nicht auf die tatsächlich vorhandenen Ausstattungen an, sondern um vergleichbare oder ähnliche Ausstattung. Diese wird anhand der (gegeben falls gewichteten) Standardstufen in 1 - 5 unterteilt.
- Die „boG“ sind als Wertminderungen zu verstehen und keinesfalls als Kosten im Einzelfall. So kommt es bei der Wertermittlung in der Regel nicht darauf an einzelne Kostenwerte detailliert zu bestimmen, zu addieren und in Abzug zu bringen. Vielmehr ist einzuordnen, mit welchen Abschlägen ein wirtschaftlich vernünftiger Marktteilnehmer auf vorhandene boG reagiert. Wird über Kaufpreise von Objekten mit vorhandenen boG verhandelt, so holt in der Regel ein Kaufinteressent vorab keine detaillierten Kostenvoranschläge ein, sondern nimmt für einen abweichenden Objektzustand Abschläge vor. Dabei ist zwischen unabwendbaren Reparaturen (z.B. defekte Heizung, undichtes Dach), Restbauarbeiten und Unterhaltungsstau / Modernisierungen zu unterscheiden. Ohne eine funktionierende Heizung ist ein Gebäude nur eingeschränkt nutzbar. Daher wird ein Marktteilnehmer eine unabwendbare und sofortige Erneuerung der Heizungsanlage eher in voller Höhe berücksichtigen, eine veraltete, aber noch nutzbare Ausstattung, die aber den Gebrauch des Objektes noch möglich macht, mit einem Abschlag berücksichtigen und nicht mit

tatsächlich 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  $\pm 10\%$  noch immer in einem für Wertermittlungszwecke ausreichenden Vertrauensrahmen.
- **Grundsätzlich gilt: Kosten  $\neq$  Wert.**

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

Es wird weiter ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine Untersuchungen über

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

durchgeführt wurden.

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

## 2 Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Grundstücksdaten

|                               |                                                                                                   |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ort:</b>                   | 35447 Reiskirchen                                                                                 |
| <b>Straße und Hausnummer:</b> | Geranienweg 8                                                                                     |
| <b>Amtsgericht:</b>           | Gießen                                                                                            |
| <b>Grundbuch von:</b>         | Reiskirchen<br>Blatt 1060                                                                         |
| <b>Katasterbezeichnung:</b>   | Gemarkung Reiskirchen<br>lfd. Nr. 1      Flur 4      Flurstück 127      Größe: 731 m <sup>2</sup> |
| <b>Wirtschaftsart:</b>        | Hof – und Gebäudefläche                                                                           |
| <b>Mieter:</b>                | Es sind keine Mieter vorhanden.                                                                   |
| <b>Gewerbebetrieb:</b>        | Es ist ein Gewerbebetrieb vorhanden                                                               |

### 2.2 Tatsächliche Eigenschaften

|                                        |                |            |
|----------------------------------------|----------------|------------|
| <b>Gesamtgemeinde<br/>Reiskirchen:</b> | Einwohnerzahl: | ca. 10.400 |
| <b>Ortsteil Reiskirchen:</b>           | Einwohnerzahl: | ca. 6.100  |

#### 2.2.1 Lage des Grundstücks innerhalb des Ortsteils

|                                          |                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Lage:</b>                             | Ortsrandlage                                                                                                                                                                        |
| <b>Entfernungen:</b>                     | Entfernung zum Ortszentrum: ca. 700 m<br>Entfernung zu einer Hauptstraße: ca. 1 km<br>Entfernung zur nächsten Bushaltestelle: ca. 1 km<br>Entfernung zum nächsten Bahnhof: ca. 2 km |
| <b>Verkehrslage des<br/>Grundstücks:</b> | gute Verkehrslage                                                                                                                                                                   |
| <b>Wohn- und<br/>Geschäftslage:</b>      | gute Wohnlage, als Geschäftslage nur bedingt geeignet                                                                                                                               |
| <b>Nachbarschaft und<br/>Umgebung:</b>   | Wohnen                                                                                                                                                                              |



## 2.2.2 Lage der Gemeinde

**Landkreis:** Gießen

**Regierungsbezirk:** Gießen

**Bundesland:** Hessen

**Entfernungen zu zentralen  
Orten in der Region:**

|                                |           |
|--------------------------------|-----------|
| zur Kreisstadt Gießen          | ca. 12 km |
| zur Landeshauptstadt Wiesbaden | ca. 90 km |
| nach Frankfurt am Main         | ca. 70 km |

**nächster Anschluss**

|                                |                                                        |          |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------|----------|
| <b>an eine Bundesautobahn:</b> | A 5 von Frankfurt nach Kassel<br>Anschluss Reiskirchen | ca. 5 km |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------|----------|

## 2.2.3 Infrastruktur

Geschäfte mit Waren des täglichen Bedarfs sowie ein Verbrauchermarkt und eine Tankstelle befinden sich am Ort. Der nächste Einkaufsort ist Gießen.

Kindergärten und Grundschule befinden sich am Ort, eine Gesamtschule in Buseck. Gymnasien sind in Gießen vorhanden.

Ärzte, Zahnärzte und Apotheken befinden sich am Ort. Krankenhäuser sind in Gießen vorhanden.

Bankzweigstellen und eine Postfiliale befinden sich am Ort.

## 2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten

### 2.3.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

**Gebietsausweisung:** W – Wohnbaufläche

### 2.3.2 Festsetzungen im Bebauungsplan „02 – Auf dem Seekopf, 10.11.1972

**Art der baulichen Nutzung:** WA – Allgemeines Wohngebiet.

**Maß der baulichen Nutzung:**

|                        |     |     |
|------------------------|-----|-----|
| Grundflächenzahl       | GRZ | 0,4 |
| Geschossflächenzahl    | GFZ | 0,7 |
| Zahl der Vollgeschosse | II  |     |

**Anmerkung:** Bezüglich weiterer, evtl. verkehrswertbeeinflussender Festsetzungen ist der rechtsgültige Bebauungsplan bei der Gemeinde Reiskirchen einzusehen.

**Bodenordnung**

Das zu bewertende Grundstück ist gemäß Grundbuchauszug vom 10/03/2020 in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

### 2.3.3 Entwicklungsstufen und Erschließungszustände (Grundstücksqualität)

**Zustände und Entwicklung  
von Grund und Boden  
gemäß § 3 ImmoWertV21:**

baureifes Land

**Erschließungszustände:** voll erschlossen, Erschließungsbeitragsfrei

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

### 2.3.4 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

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

## 2.5 Erschließung

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

## 2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

|                                |                                            |
|--------------------------------|--------------------------------------------|
| <b>Grenzbebauung:</b>          | keine                                      |
| <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 Grundbuches bestehen folgende nicht wertrelevante Eintragungen:

- Zwangsversteigerungsvermerk

### Anmerkung:

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

### Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

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

### Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragung.

### 3 Exemplarische Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

#### 3.2 Wohnhaus

|                          |                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Nutzung:</b>          | Wohnnutzung                                                                                                                                                                      |
| <b>Gebäudestellung:</b>  | freistehend                                                                                                                                                                      |
| <b>Ausbau:</b>           | das Gebäude ist komplett unterkellert<br>das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut                                                                                                    |
| <b>Vollgeschosszahl:</b> | 1                                                                                                                                                                                |
| <b>Geschosse:</b>        | teilweise Kellergeschoss, teilweise Untergeschoss,<br>Erdgeschoss und Dachgeschoss                                                                                               |
| <b>Baujahr:</b>          | soweit bekannt, um 1972                                                                                                                                                          |
| <b>Modernisierung:</b>   | <ul style="list-style-type: none"><li>• teilweise 2019 überwiegend Sanitär modernisiert</li><li>• 2020 Fenster und Hauseingangstüren</li><li>• 2022 Erneuerung Heizung</li></ul> |



- 2022 teilweise Haustechnik erneuert
- teilweise 2022 überwiegend Sanitär modernisiert

|                          |                                                                                                |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Konstruktionsart:</b> | Massivbau                                                                                      |
| <b>Gründung:</b>         | gemäß Baubeschreibung, Streifenfundamente                                                      |
| <b>Kellerwände:</b>      | gemäß Baubeschreibung, Schwerbetonstein                                                        |
| <b>Außenwände:</b>       | gemäß Baubeschreibung, Hohlblock                                                               |
| <b>Wärmedämmung:</b>     | Wärme- und Schallschutz dem Baujahr entsprechend                                               |
| <b>Innenwände:</b>       | gemäß Baubeschreibung, teilweise Hohlblock, teilweise Bims                                     |
| <b>Geschossdecken:</b>   | Kellergeschoss: gemäß Baubeschreibung, massiv<br>Erdgeschoss: gemäß Baubeschreibung Holzbalken |

### Treppen

**Erdgeschoss -  
Dachgeschoss:** ein Viertel gewendelte Treppe im Austritt aus Stahl mit Stufen aus Holz und Stufenbelag mit Teppichboden, Zustand der Treppe durchschnittlich

**Treppe zum Dachraum:** Einschubtreppe aus Holz

### Dach

|                          |                                               |
|--------------------------|-----------------------------------------------|
| <b>Dachkonstruktion:</b> | Holzdach ohne Dachaufbauten                   |
| <b>Dachform:</b>         | Satteldach                                    |
| <b>Dacheindeckung:</b>   | Kunstschiefer <sup>1</sup>                    |
| <b>Wärmedämmung:</b>     | Dach mit Wärmedämmung (oberste Geschossdecke) |
| <b>Dachentwässerung:</b> | Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech   |

**Außenansicht:** verputzt und gestrichen

**Sockel:** teilweise verputzt und gestrichen, überwiegend Klinkerriemchen

**Heizung:** Luftwärmepumpe

**Fabrikat:** Viessmann Vitocal 200

**Brennstofflagerung:** keine

---

<sup>1</sup> gegebenenfalls asbesthaltig



**Warmwasserversorgung:** zentral über Heizung mit 2 Solarpanels (keine Funktion mehr)  
Entkalkungsanlage vorhanden

**Kamin:** über Dach

**Besondere Bauteile:**

- Terrasse
- Außentreppe

**Elektroinstallation:** einfache bis durchschnittliche Ausstattung

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

### Zustand

**Bau- und Unterhaltungszustand:** normal  
es besteht ein geringfügiger Unterhaltungsstau

**Grundrissgestaltung:** zweckmäßig

**Belichtung / Besonnung:** normal

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

- teilweise veraltete Haustechnik
- Holzteile im Anstrich erneuerungsbedürftig
- Restbauarbeiten
- ältere Dacheindeckung
- ältere Fassade

**Wirtschaftliche Wertminderung:** keine bekannt

**Außenanlagen:**

- in ortsüblichem Umfang vorhanden
- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen bestehen vermutlich vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (nicht bekannt)
- Gartenanlagen und Pflanzungen

## 3.2.1 Exemplarische Beschreibung

### Fußböden

**Keller:** Estrich und Anstrich

**Wohn- und Schlafräume:** teilweise Parkett, teilweise Vinyl



|                                       |                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Bad:</b>                           | Terrazzo                                                                                                                                                                                      |
| <b>Gäste-WC:</b>                      | Terrazzo                                                                                                                                                                                      |
| <b>Küche:</b>                         | Fliesen                                                                                                                                                                                       |
| <b>Flur:</b>                          | PVC                                                                                                                                                                                           |
| <b>Terrasse:</b>                      | teilweise Holz                                                                                                                                                                                |
| <b><u>Innenansichten:</u></b>         | teilweise glatt verputzt, teilweise Tapeten                                                                                                                                                   |
| <b>Bad:</b>                           | teilweise Fliesen ca. 1,20 m hoch darüber glatt verputzt,<br>teilweise Fliesen raumhoch                                                                                                       |
| <b>Gäste-WC:</b>                      | Fliesen ca. 1,10 m hoch darüber glatt verputzt                                                                                                                                                |
| <b>Deckenflächen:</b>                 | teilweise verputzt, teilweise Raufaser                                                                                                                                                        |
| <b><u>Fenster:</u></b>                | Kunststofffenster, teilweise dreifach isoliert, teilweise<br>Isolierverglasung, 1 x Holzfenster (dreifach Schiebefenster)                                                                     |
| <b>Rollläden:</b>                     | Kunststoffrollläden teilweise mit elektrischem Antrieb,<br>vereinzelte Jalousien vorhanden                                                                                                    |
| <b><u>Türen:</u></b>                  | einfache bis normale Holztüren, einfache Beschläge,<br>einfache Beschläge, Holzzargen                                                                                                         |
| <b>Eingangstür:</b>                   | Kunststofftür mit Lichtausschnitt (dreifach verglast)                                                                                                                                         |
| <b><u>Sanitäre Installationen</u></b> |                                                                                                                                                                                               |
| <b>Bad:</b>                           | EG: Bodendusche, Wanne, Waschbecken, WC, normale<br>Ausstattung und Qualität, Sanitärfarbe: weiß<br>UG: Bodendusche, Waschbecken, WC, normale<br>Ausstattung und Qualität, Sanitärfarbe: weiß |
| <b>Gäste-WC:</b>                      | WC, Waschbecken, einfache Ausstattung und Qualität,<br>Sanitärfarbe: weiß                                                                                                                     |
| <b><u>sonstige Ausstattung</u></b>    |                                                                                                                                                                                               |
| <b>Küchenausstattung:</b>             | nicht in der Wertermittlung enthalten                                                                                                                                                         |
| <b>Heizung:</b>                       | Universalheizkörper mit Thermostatventile<br>Fußbodenheizung (Bäder: Küche und Erdgeschoss)<br>Handtuchheizkörper                                                                             |
| <b>Besondere Einrichtungen:</b>       | keine vorhanden                                                                                                                                                                               |
| <b>Ausstattung des Objektes:</b>      | normale Ausstattung<br>zeitgemäß<br>das Objekt erfüllt die heutigen Anforderungen an Wohnraum                                                                                                 |



**Grundrissgestaltung:** zweckmäßig

**Besonnung/Belichtung:** normal

### 3.2.2 Raumliste

| Lfd. Nr. | Bezeichnung                                                       | Bemerkungen                                                                        |
|----------|-------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
|          | <b>Kellergeschoss / Untergeschoss (mögliche Einliegerwohnung)</b> |                                                                                    |
| 1.1      | Flur                                                              | Belichtung Hauseingangstür, lichte Raumhöhe: 2,12 m                                |
| 1.2      | Zimmer 1                                                          | lichte Raumhöhe: 2,18 m                                                            |
| 1.3      | Bad                                                               | Bodendusche, Waschbecken, WC, Handtuchheizkörper, lichte Raumhöhe: 1,94 m – 2,12 m |
| 1.4      | Diele                                                             | kein Fenster                                                                       |
| 1.5      | Kochen / Essen                                                    | lichte Raumhöhe: 2,17 m                                                            |
|          | <b>Erdgeschoss</b>                                                |                                                                                    |
| 2.1      | Flur mit Treppenhaus                                              | Zugang Kellergeschoss und Dachgeschoss                                             |
| 2.2      | Wohnen                                                            | offen zu Kochen / Essen, Zugang gedeckte Terrasse                                  |
| 2.3      | Kochen / Essen                                                    |                                                                                    |
| 2.4      | Zimmer 1                                                          |                                                                                    |
| 2.5      | Zimmer 2                                                          |                                                                                    |
| 2.6      | Gäste - WC                                                        | Waschbecken, WC, Fliesen 1,10 m                                                    |
| 2.7      | Schlafen                                                          | Zugang Bad und Terrasse                                                            |
| 2.8      | Bad                                                               | Wanne, Bodendusche, Waschbecken, WC, Handtuchheizkörper, Zugang nur über Schlafen  |
| 2.9      | gedeckte Terrasse                                                 |                                                                                    |
| 2.10     | Terrasse                                                          |                                                                                    |

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

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus mit Garage bebaute Grundstück in 35447 Reiskirchen, Geranienweg 8 zum Wertermittlungsstichtag 02.06.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

|             |       |           |                    |
|-------------|-------|-----------|--------------------|
| Grundbuch   | Blatt | lfd. Nr.  |                    |
| Reiskirchen | 1060  | 1         |                    |
| Gemarkung   | Flur  | Flurstück | Fläche             |
| Reiskirchen | 4     | 127       | 731 m <sup>2</sup> |

### 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 2 ImmoWertV), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV) 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) 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) 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) 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). 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 **195,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2026**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

|                             |   |                    |
|-----------------------------|---|--------------------|
| Entwicklungsstufe           | = | baureifes Land     |
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei               |
| Grundstücksfläche (f)       | = | 700 m <sup>2</sup> |

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

|                         |   |                    |
|-------------------------|---|--------------------|
| Wertermittlungsstichtag | = | 02.06.2026         |
| Entwicklungsstufe       | = | baureifes Land     |
| Grundstücksfläche (f)   | = | 731 m <sup>2</sup> |

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 02.06.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand      |   |                               |
|-----------------------------------------------------------------------|---|-------------------------------|
| beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts                       | = | frei                          |
| beitragsfreier Bodenrichtwert<br>(Ausgangswert für weitere Anpassung) | = | <b>195,00 €/m<sup>2</sup></b> |

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts |                     |                      |                  |
|---------------------------------------------|---------------------|----------------------|------------------|
|                                             | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor |
| Stichtag                                    | 01.01.2026          | 02.06.2026           | × 1,000          |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen |                                 |                         |         |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------------|---------|
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag                       | =                               | 195,00 €/m <sup>2</sup> |         |
| Fläche (m <sup>2</sup> )                                                            | 700                             | 731                     | × 1,000 |
| Entwicklungsstufe                                                                   | baureifes Land                  | baureifes Land          | × 1,000 |
| <b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>       | <b>= 195,00 €/m<sup>2</sup></b> |                         |         |

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts                        |                                                  |
|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | = 195,00 €/m <sup>2</sup>                        |
| Fläche                                                     | × 731 m <sup>2</sup>                             |
| <b>beitragsfreier Bodenwert</b>                            | <b>= 142.545,00 €</b><br><b>rd. 143.000,00 €</b> |

## 4.4 Sachwertermittlung

### Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 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) 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 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 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) 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).

#### 4.4.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

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

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)**

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 Abs. 3 ImmoWertV)**

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 Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

**Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)**

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)**

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 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Hinweis für Interessenten

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

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

### Hinweise auf Schadstoffrisiken

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

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

#### 4.4.2 Sachwertberechnung

|                                                                                     |   |                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---|-------------------------------|
| <b>Gebäudebezeichnung</b>                                                           |   | Wohnhaus mit Garage           |
| <b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>                                    | = | 789,00 €/m² BGF               |
| <b>Berechnungsbasis</b>                                                             |   | Differenzierte Wertermittlung |
| • Brutto-Grundfläche (BGF)                                                          | x | 467,00 m²                     |
| <b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>                    | + | -2.500,00 €                   |
| <b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b> | = | 365.963,00 €                  |
| <b>Baupreisindex (BPI) 02.06.2026 (2010 = 100)</b>                                  | x | 193,4/100                     |
| <b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>       | = | 707.772,44 €                  |
| <b>Alterswertminderung</b>                                                          |   |                               |
| • Modell                                                                            |   | linear                        |
| • Gesamtnutzungsdauer (GND)                                                         |   | 80 Jahre                      |
| • Restnutzungsdauer (RND)                                                           |   | 40 Jahre                      |
| • prozentual                                                                        |   | 50,00 %                       |
| • Faktor                                                                            | x | 0,5                           |
| <b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>                                   | = | 353.886,22 €                  |

|                                                                              |     |                     |
|------------------------------------------------------------------------------|-----|---------------------|
| <b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>        |     | <b>353.886,22 €</b> |
| <b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b> | +   | <b>14.155,45 €</b>  |
| <b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>                            | =   | <b>368.041,67 €</b> |
| <b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>                   | +   | <b>143.000,00 €</b> |
| <b>vorläufiger Sachwert</b>                                                  | =   | <b>511.041,67 €</b> |
| <b>Sachwertfaktor</b>                                                        | x   | <b>0,90</b>         |
| <b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>                                 | =   | <b>459.937,50 €</b> |
| <b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>                       | -   | <b>12.500,00 €</b>  |
| <b>Sachwert</b>                                                              | =   | <b>447.437,50 €</b> |
|                                                                              | rd. | <b>447.000,00 €</b> |

#### 4.4.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

##### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF)) wurde von mir anhand der vorgelegten Planunterlagen 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 mit Garage

##### Ermittlung des Gebäudestandards:

| Bauteil                         | Wägungsanteil<br>[%] | Standardstufen |        |       |       |
|---------------------------------|----------------------|----------------|--------|-------|-------|
|                                 |                      | 2              | 3      | 4     | 5     |
| Außenwände                      | 23,0 %               | 1,0            |        |       |       |
| Dach                            | 15,0 %               | 1,0            |        |       |       |
| Fenster und Außentüren          | 11,0 %               |                | 0,7    | 0,3   |       |
| Innenwände und -türen           | 11,0 %               | 0,5            | 0,5    |       |       |
| Deckenkonstruktion und Treppen  | 11,0 %               | 0,5            | 0,5    |       |       |
| Fußböden                        | 5,0 %                |                | 0,7    | 0,3   |       |
| Sanitäreinrichtungen            | 9,0 %                |                | 0,7    | 0,3   |       |
| Heizung                         | 9,0 %                |                |        |       | 1,0   |
| Sonstige technische Ausstattung | 6,0 %                |                | 1,0    |       |       |
| insgesamt                       | 100,0 %              | 49,0 %         | 34,5 % | 7,5 % | 9,0 % |

##### 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 3        | Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)                                                     |
| Standardstufe 4        | Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz            |
| 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 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 3                 | Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten                                                                      |
| Standardstufe 4                 | Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion                                        |
| Sanitäreinrichtungen            |                                                                                                                                                                          |
| Standardstufe 3                 | 1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest                                                                                  |
| Standardstufe 4                 | 1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität                             |
| Heizung                         |                                                                                                                                                                          |
| Standardstufe 5                 | Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage                                 |
| Sonstige technische Ausstattung |                                                                                                                                                                          |
| Standardstufe 3                 | zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen                                                  |

| Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Wohnhaus mit Garage |                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| Nutzungsgruppe:                                                       | Ein- und Zweifamilienhäuser                      |
| Anbauweise:                                                           | freistehend                                      |
| Gebäudetyp:                                                           | EG, OG, nicht unterkellert, nicht ausgebautes DG |

| Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes |                        |                                 |                           |
|----------------------------------------------------------------|------------------------|---------------------------------|---------------------------|
| Standardstufe                                                  | tabellierte NHK 2010   | relativer Gebäudestandardanteil | relativer NHK 2010-Anteil |
|                                                                | [€/m <sup>2</sup> BGF] | [%]                             | [€/m <sup>2</sup> BGF]    |
| 2                                                              | 690,00                 | 49,0                            | 338,10                    |
| 3                                                              | 790,00                 | 34,5                            | 272,55                    |
| 4                                                              | 955,00                 | 7,5                             | 71,63                     |
| 5                                                              | 1.190,00               | 9,0                             | 107,10                    |
| gewogene, standardbezogene NHK 2010 =                          |                        |                                 | 789,38                    |
| gewogener Standard = 3,0                                       |                        |                                 |                           |

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

|                                           |     |                 |
|-------------------------------------------|-----|-----------------|
| <b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude</b> | =   | 789,38 €/m² BGF |
|                                           | rd. | 789,00 €/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. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

| Wohnhaus mit Garage                                     |                                      |
|---------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| Bezeichnung                                             | durchschnittliche Herstellungskosten |
| Zuschläge zu den Herstellungskosten (Einzelaufstellung) |                                      |
| Abschlag für Kellerräume + Garage                       | -10.000,00 €                         |
| Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)                  |                                      |
| Terrasse, Außentreppe                                   | 7.500,00 €                           |
| Summe                                                   | -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 Wertermittlungstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

### Baunebenkosten

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

### Außenanlagen

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

| Außenanlagen                                                                        | vorläufiger Sachwert (inkl. BNK) |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (353.886,22 €) | 14.155,45 €                      |

### Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

### 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 Instandhaltungszustands 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.

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Wohnhaus mit Garage

Das ca. 1973 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 8,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

| Modernisierungsmaßnahmen<br>(vorrangig in den letzten 15 Jahren)     | Maximale<br>Punkte | Tatsächliche<br>Punkte     |
|----------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------------------|
|                                                                      |                    | Durchgeführte<br>Maßnahmen |
| Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung               | 4                  | 0,0                        |
| Modernisierung der Fenster und Außentüren                            | 2                  | 2,0                        |
| Modernisierung der Leitungssysteme<br>(Strom, Gas, Wasser, Abwasser) | 2                  | 1,0                        |
| Modernisierung der Heizungsanlage                                    | 2                  | 2,0                        |
| Wärmedämmung der Außenwände                                          | 4                  | 0,0                        |
| Modernisierung von Bädern                                            | 2                  | 2,0                        |
| Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken,<br>Fußböden, Treppen   | 2                  | 1,5                        |
| Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung                     | 2                  | 0,0                        |
| Summe                                                                |                    | 8,5                        |

Ausgehend von den 8,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ( $2026 - 1973 = 53$  Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ( $80 \text{ Jahre} - 53 \text{ Jahre} =$ ) 27 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 40 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1986.

### **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 des Oberen Gutachterausschusses sowie vergleichbarer Gutachterausschüsse,
- eigener Marktbeobachtungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v.g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und
- des lage- und objektwertabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

### **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                     |             | -7.500,00 €                          |
| • Unterhaltungsstau (Restbauarbeiten)           | -5.000,00 € |                                      |
| • Unterhaltungsstau (Holzteile)                 | -2.500,00 € |                                      |
| Weitere Besonderheiten                          |             | -5.000,00 €                          |
| • nachträglicher Genehmigungsaufwand            | -5.000,00 € |                                      |
| Summe                                           |             | -12.500,00 €                         |

## 4.5 Ertragswertermittlung

### Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) 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“.

<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).

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.

#### 4.5.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

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

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. 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)**

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 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)**

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

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzu-

setzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

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

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV). 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 Abs. 3 ImmoWertV)**

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.

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

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

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

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.

#### 4.5.2 Ertragswertberechnung

| Gebäudebezeichnung                                                                                                                                         | Fläche<br>(m²) | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete |                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------------------------------|---------------------|
|                                                                                                                                                            |                | monatlich<br>(€)                      | jährlich<br>(€)     |
| Wohnhaus mit Garage                                                                                                                                        | 190,00         | 1.450,00                              | 17.400,00           |
| <b>jährlicher Rohertrag</b><br>(Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)                                                              |                |                                       | <b>17.400,00 €</b>  |
| <b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters)<br>(vgl. Einzelaufstellung)                                                                      |                | –                                     | <b>3.607,00 €</b>   |
| <b>jährlicher Reinertrag</b>                                                                                                                               |                | =                                     | <b>13.793,00 €</b>  |
| <b>Reinertragsanteil des Bodens</b><br><b>2,00 % von 143.000,00 €</b><br>(Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))                                |                | –                                     | <b>2.860,00 €</b>   |
| <b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>                                                                                               |                | =                                     | <b>10.933,00 €</b>  |
| <b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV)<br>bei LZ = <b>2,00 %</b> Liegenschaftszinssatz<br>und RND = <b>40</b> Jahren Restnutzungsdauer |                | ×                                     | <b>27,355</b>       |
| <b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>                                                                                         |                | =                                     | <b>299.072,22 €</b> |
| <b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)                                                                                                 |                | +                                     | <b>143.000,00 €</b> |
| <b>vorläufiger Ertragswert</b>                                                                                                                             |                | =                                     | <b>442.072,22 €</b> |
| <b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>                                                                                                     |                | –                                     | <b>12.500,00 €</b>  |
| <b>Ertragswert</b>                                                                                                                                         |                | =                                     | <b>429.572,22 €</b> |
|                                                                                                                                                            |                | rd.                                   | <b>430.000,00 €</b> |

#### 4.5.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

##### Wohnflächen

Berechnungen der Wohnflächen wurden von mir durchgeführt

##### Rohertrag

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

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Mietangaben für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus anderen Mietpreisveröffentlichungen als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

##### Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/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.

**Bewirtschaftungskosten (BWK)**

| <b>BWK-Anteil</b>            |                     |                        |                   |
|------------------------------|---------------------|------------------------|-------------------|
| <b>Verwaltungskosten</b>     |                     |                        |                   |
| Wohnen                       | Wohnungen (Whg.)    | 1 Whg. × 367,00 €      | 367,00 €          |
|                              | Garagen (Gar.)      | 1 Gar. × 48,00 €       | 48,00 €           |
| <b>Instandhaltungskosten</b> |                     |                        |                   |
| Wohnen                       | Wohnungen (Whg.)    | 190,00 m² × 14,40 €/m² | 2.736,00 €        |
|                              | Garagen (Gar.)      | 1 Gar. × 108,00 €      | 108,00 €          |
| <b>Mietausfallwagnis</b>     |                     |                        |                   |
| Wohnen                       | 2,0 % vom Rohertrag |                        | 348,00 €          |
| <b>Summe</b>                 |                     |                        | <b>3.607,00 €</b> |

**Liegenschaftszinssatz**

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

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

bestimmt.

**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. **447.000,00 €**,

der **Ertragswert** mit rd. **430.000,00 €** 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).

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

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

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

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

Insgesamt erhalten somit

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

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

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  $[447.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 430.000,00 \text{ €} \times 0,400] \div 1,400 = \underline{\underline{\text{rd. } 440.000,00 \text{ €}}}$ .

#### 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 Garage bebaute Grundstück in 35447 Reiskirchen, Geranienweg 8

|             |       |          |
|-------------|-------|----------|
| Grundbuch   | Blatt | lfd. Nr. |
| Reiskirchen | 1060  | 1        |

|             |      |           |
|-------------|------|-----------|
| Gemarkung   | Flur | Flurstück |
| Reiskirchen | 4    | 127       |

wird zum Wertermittlungsstichtag 02.06.2026 mit rd.

**440.000 €**

**in Worten: vierhundertvierzigtausend Euro**  
geschätzt.

#### Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

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

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

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

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

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

Runkel-Dehrn, 24.06.2026

---

Dipl.-Kfm. Steffen Löw

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



## 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**ImmoWertV:**

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

**BauNVO:**

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

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**HBO:**

Hessische Bauordnung

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**WoFIV:**

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

**WMR:**

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

**GEG:**

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

### Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023

### Verwendete fachspezifische Software

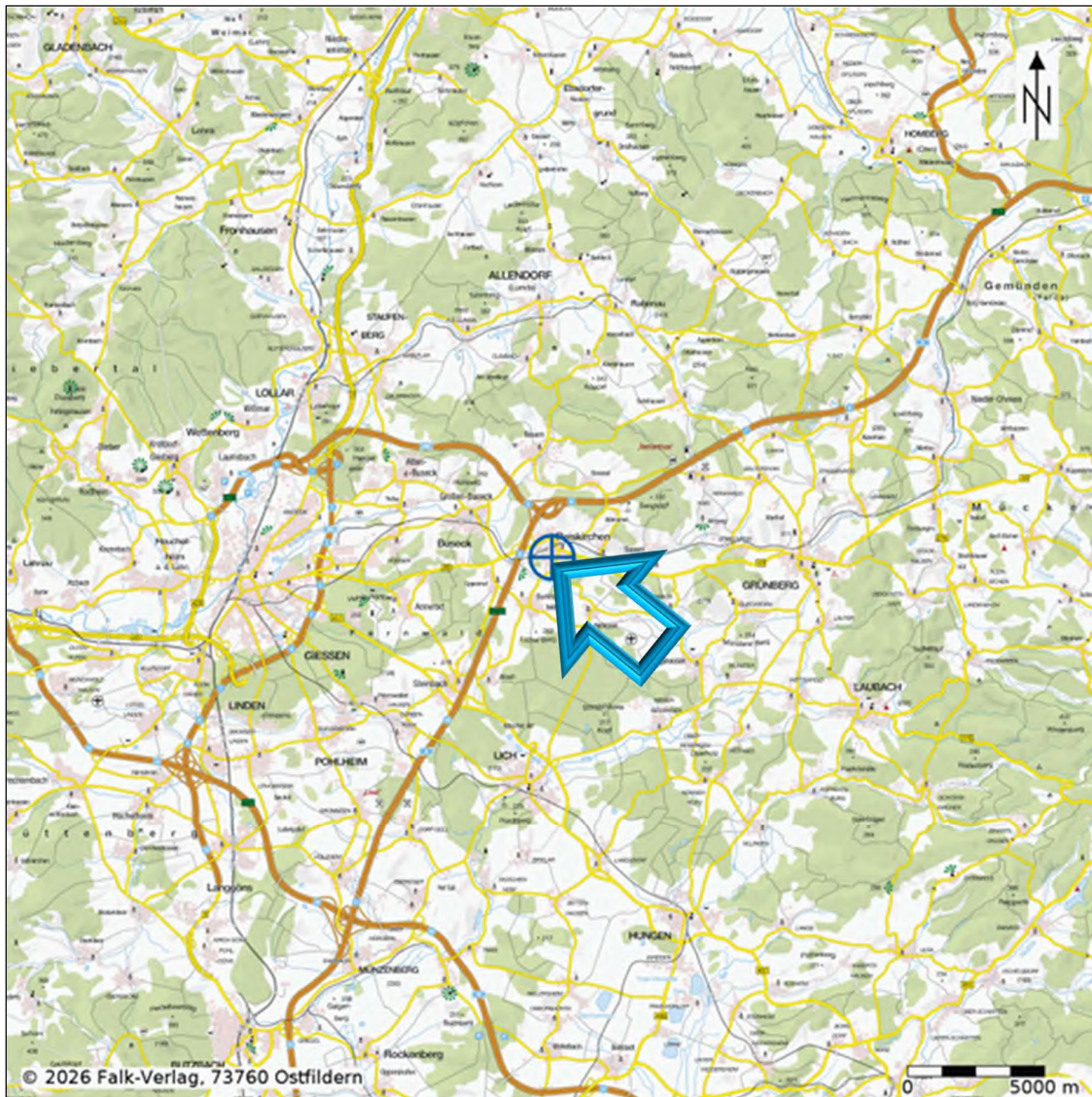
Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 11.06.2026) erstellt.



## **6 Verzeichnis der Anlagen**

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



**Anlage 1) Lage im Raum**

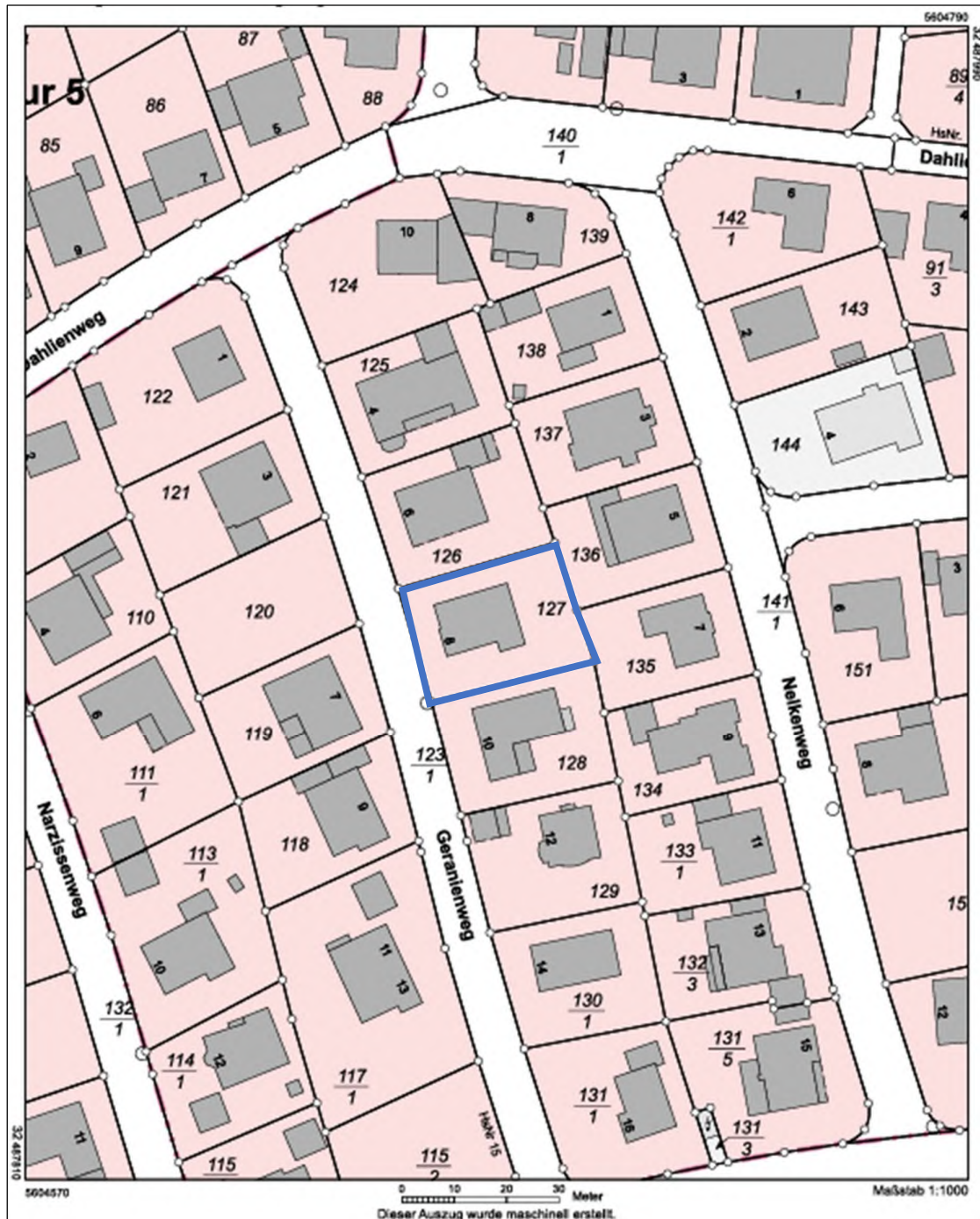
© Datengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

<http://www.sprengnetter.de>

## Anlage 2) Ausschnitt aus dem Stadtplan



© Datengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie  
<http://www.sprengnetter.de>

**Anlage 3) unbeglaubigte Abzeichnung der Flurkarte**

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

**Anlage 4)      Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)**

|                                     |  |                       |                                                                       |
|-------------------------------------|--|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| <b>Kellergeschoss</b>               |  |                       |                                                                       |
|                                     |  | 149,49 m <sup>2</sup> |                                                                       |
| <b>Erdgeschoss</b>                  |  |                       |                                                                       |
|                                     |  | 148,42 m <sup>2</sup> |                                                                       |
| <b>Dachgeschoss</b>                 |  |                       |                                                                       |
|                                     |  | 168,66 m <sup>2</sup> |                                                                       |
| <b>Brutto-Grundfläche insgesamt</b> |  |                       | <b>466,57 m<sup>2</sup></b><br><b><u>rd. 467,00 m<sup>2</sup></u></b> |

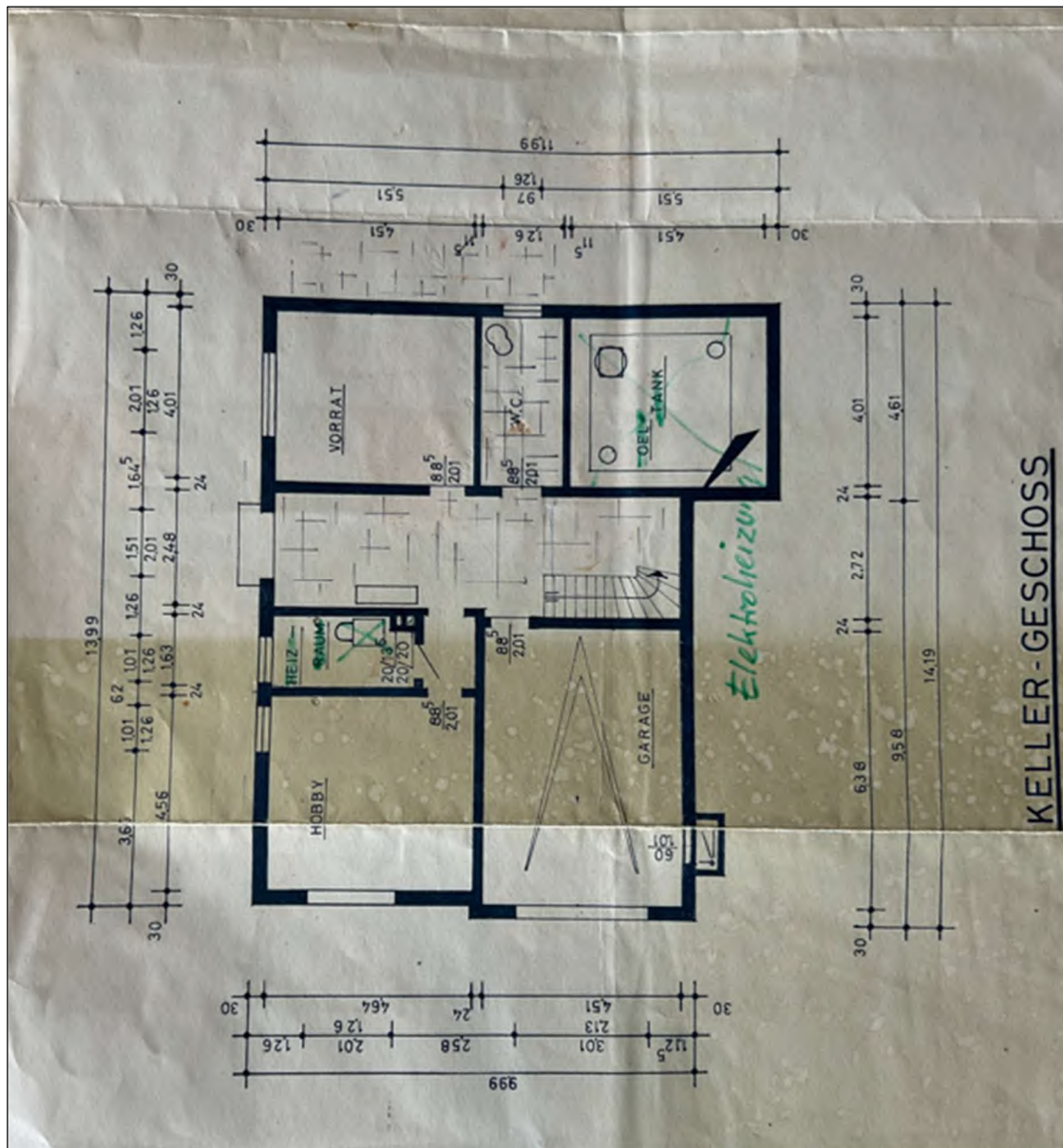
**Anlage 5) Berechnung der Wohnflächen**

| <b>Kellergeschoss / Untergeschoss</b>           |  |                      |                            |
|-------------------------------------------------|--|----------------------|----------------------------|
| Flur                                            |  | 12,04 m <sup>2</sup> |                            |
| Zimmer 1                                        |  | 17,89 m <sup>2</sup> |                            |
| Bad                                             |  | 7,65 m <sup>2</sup>  |                            |
| Diele                                           |  | 1,93 m <sup>2</sup>  |                            |
| Kochen / Essen                                  |  | 20,87 m <sup>2</sup> |                            |
| <b>Kellergeschoss / Untergeschoss insgesamt</b> |  |                      | <b>60,38 m<sup>2</sup></b> |

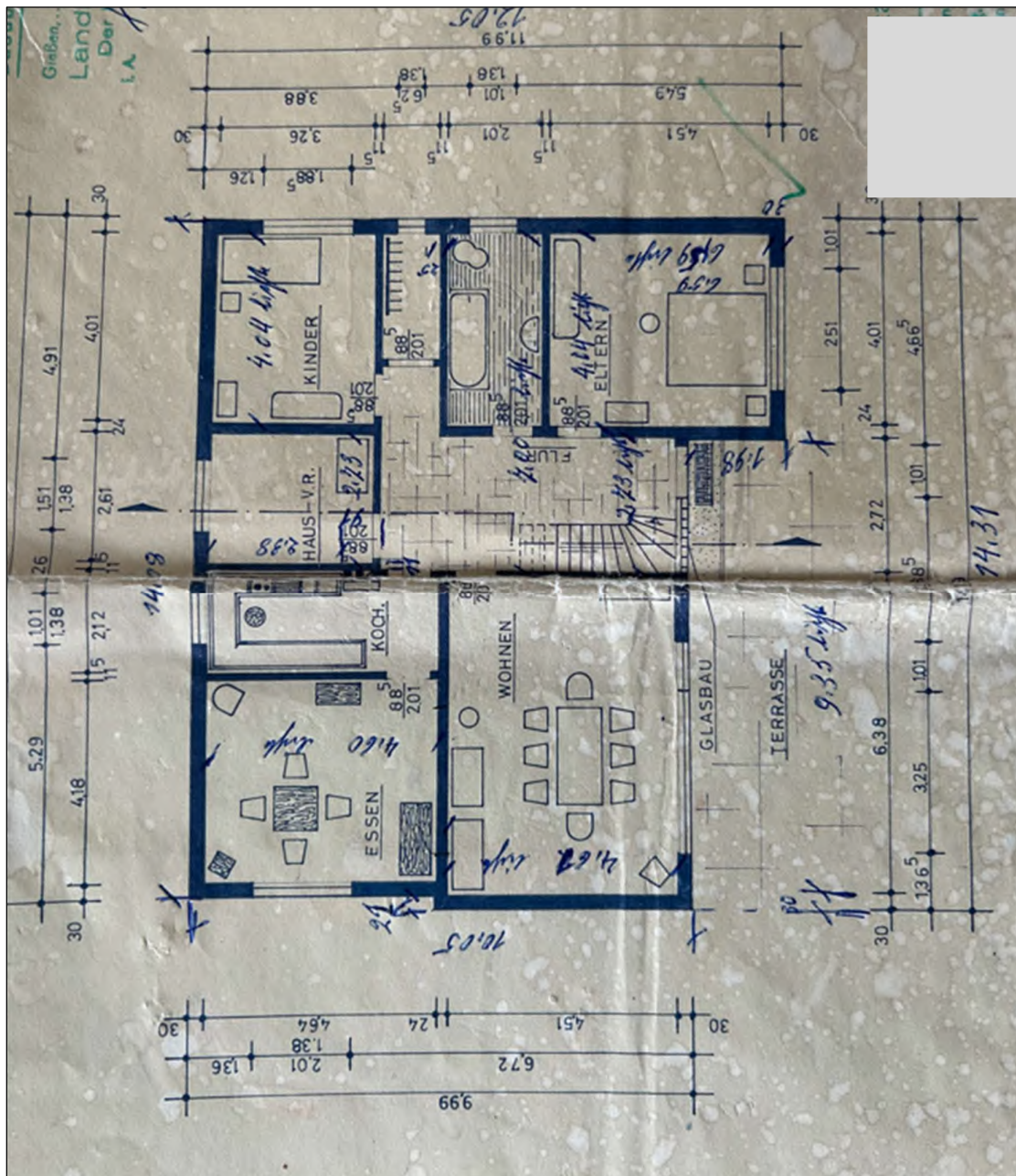
| <b>Erdgeschoss</b>           |  |                      |                             |
|------------------------------|--|----------------------|-----------------------------|
| Flur mit Treppenhaus         |  | 14,60 m <sup>2</sup> |                             |
| Wohnen                       |  | 29,27 m <sup>2</sup> |                             |
| Kochen / Essen               |  | 28,02 m <sup>2</sup> |                             |
| Zimmer 1                     |  | 8,25 m <sup>2</sup>  |                             |
| Zimmer 2                     |  | 12,87 m <sup>2</sup> |                             |
| Gäster - WC                  |  | 2,97 m <sup>2</sup>  |                             |
| Schlafen                     |  | 18,08 m <sup>2</sup> |                             |
| Bad                          |  | 7,47 m <sup>2</sup>  |                             |
| gedeckte Terrasse ¼          |  | 4,46 m <sup>2</sup>  |                             |
| Terrasse ¼                   |  | 3,31 m <sup>2</sup>  |                             |
| <b>Erdgeschoss insgesamt</b> |  |                      | <b>129,30 m<sup>2</sup></b> |

|                                        |  |  |                                                                       |
|----------------------------------------|--|--|-----------------------------------------------------------------------|
| <b>Summe der Wohnflächen insgesamt</b> |  |  | <b>189,68 m<sup>2</sup></b><br><b><u>rd. 190,00 m<sup>2</sup></u></b> |
|----------------------------------------|--|--|-----------------------------------------------------------------------|

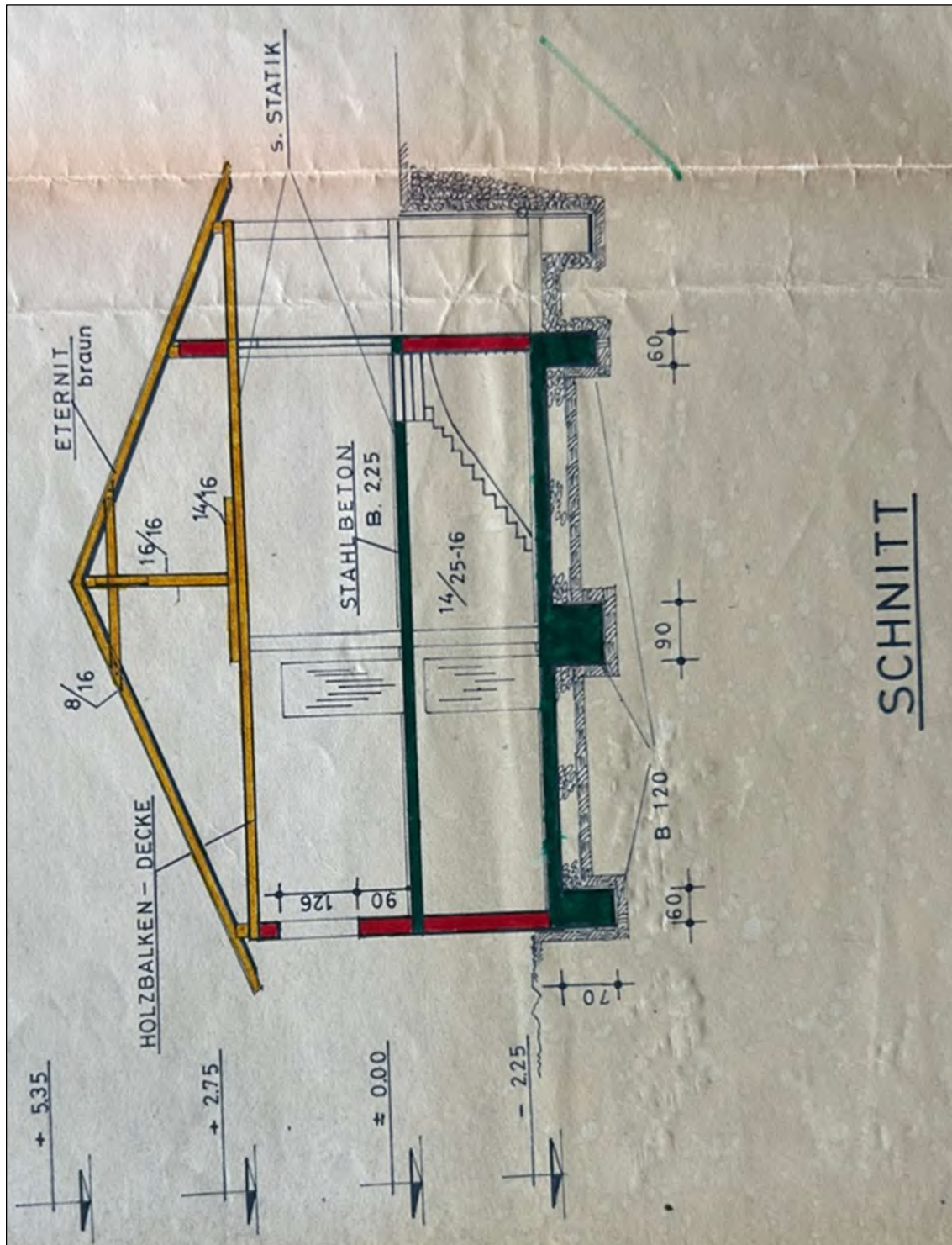
## 6) Bauskizzen



## Kellergeschoss



Erdgeschoss



**Anlage 7) Fotoliste 7****A. Erschließungssituation / Umfeld**

Bild A1 und A2 Blick in die Erschließungsstraße

**B. Außenansichten**

Bild B1 bis B4 exemplarische Außenansicht

Bild B5 und B6 Hauseingänge

Bild B7 Garage

Bild B8 Grundstücksfreifläche

**C. Haustechnik**

Bild D1 bis D7 Haustechnik

**D. Unterhaltungsbesonderheiten**

Bild E1 bis E3 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 Hauseingänge

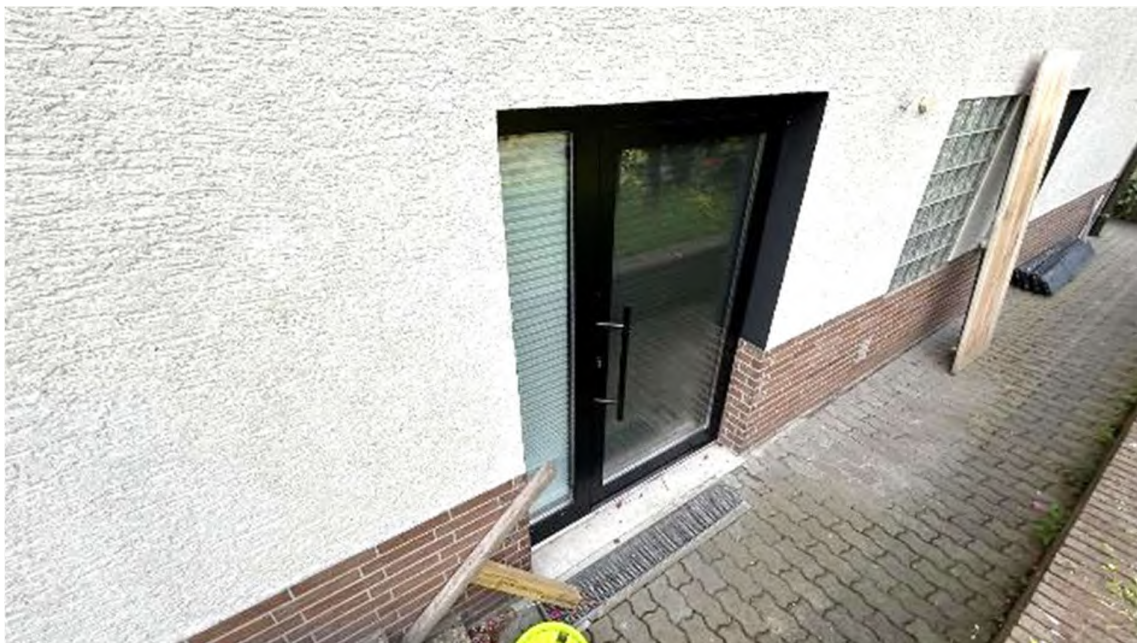


Bild B6 Hauseingänge



Bild B7 Garage



Bild B8 Grundstücksfreifläche

### C. Haustechnik



Bild C1

Haustechnik



Bild C2

Haustechnik



Bild C3

Haustechnik



Bild C4

Haustechnik



Bild C5

Haustechnik



Bild C6

Haustechnik



Bild C7

Haustechnik

#### D. Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D1

Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D2

Unterhaltungsbesonderheiten