

Kein Original  
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr  
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**

# Gutachten

im Zwangsversteigerungsverfahren

**1 K 27 / 24**

über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 74a ZVG (i.S.d. § 194 BauGB) für das

**Einfamilienhaus**

**Flurstraße 21, 66887 Bosenbach**



Ausfertigung Nr. 1/2

Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

**Bearbeiter**

Bausachverständiger Oliver Reichelt  
Oliver Reichelt  
Turnerstraße 9, 67732 Hirschhorn  
info@ib-reichelt.de

**Aktenzeichen**

1 K 27 / 24

**Marktwert**

Der Marktwert wurde zum Stichtag  
03.12.2024 ermittelt mit **120.000 €**

# Inhalt

<b>Zusammenfassung</b> .....	<b>6</b>
Kurzbeschreibung des Objektes .....	6
Kellergeschoss: .....	6
Erdgeschoss: .....	6
Dachgeschoss: .....	6
Tabellarische Übersicht .....	6
<b>Allgemeine Angaben</b> .....	<b>7</b>
Angaben zum Bewertungsobjekt .....	7
Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	7
Erkundigungen, Informationen: .....	7
Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	8
Erschließung, Baugrund etc. ....	8
Privatrechtliche Situation .....	8
Grundbuchlich gesicherte Belastungen: .....	8
Öffentlich-rechtliche Situation .....	9
Bauplanungsrecht .....	9
Bauordnungsrecht .....	9
Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	9
Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	10
Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	10
Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....	10
Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	10
Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	11
Gebäudekonstruktion: .....	11
Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	11
Außenanlagen .....	12
<b>Lage</b> .....	<b>12</b>
Gemeindeinfos .....	12
Ortsinfos .....	12

<b>Grundstück</b> .....	<b>13</b>
<b>Gebäude</b> .....	<b>14</b>
Einfamilienhaus .....	14
Allgemeine Angaben .....	14
Einheiten .....	14
Gebäudestandard .....	14
Relevante Modernisierungen .....	15
Energieeffizienz .....	16
Wertrelevante Merkmale .....	16
Garage .....	16
Allgemeine Angaben .....	16
Einheiten .....	17
Gebäudestandard .....	17
Wertrelevante Merkmale .....	17
Anbau Windfang .....	17
Allgemeine Angaben .....	17
Einheiten .....	18
Gebäudestandard .....	18
Relevante Modernisierungen .....	18
Energieeffizienz .....	18
Wertrelevante Merkmale .....	18
<b>Bodenwertermittlung</b> .....	<b>20</b>
Ermittlung des Bodenwerts .....	20
Wertansätze .....	21
Objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert .....	21
<b>Sachwertverfahren</b> .....	<b>22</b>
Ermittlung des Sachwerts .....	23
Wertansätze .....	24
Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen .....	24
Normalherstellungskosten (NHK) .....	24

Alterswertminderungsfaktor ..... 25

Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ..... 26

Bodenwert ..... 26

Sachwertfaktor ..... 26

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ..... 26

**Ertragswertverfahren ..... 27**

    Ermittlung des Ertragswerts ..... 28

    Wertansätze ..... 29

    Ermittlung des Rohertrags ..... 29

    Ermittlung der Bewirtschaftungskosten ..... 29

    Marktüblich erzielbare Mieten ..... 30

    Liegenschaftszinssatz ..... 31

    Nach Rohertrag gewichteter Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer ..... 31

    Bodenwert ..... 32

    Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ..... 32

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ..... 33**

**Ergebnis ..... 34**

**Quellen ..... 35**

    Bodenwertermittlung ..... 35

    Bodenrichtwert ( $Q_{BRW1}$ ) ..... 35

    Sachwertverfahren ..... 35

    Baupreisindex ..... 35

    Regionalfaktor ..... 35

    Sachwertfaktor ..... 36

    Ertragswertverfahren ..... 36

    Vergleichsmiete ( $Q_{VM1}$ ) ..... 36

    Vergleichsmiete ( $Q_{VM2}$ ) ..... 37

    Vergleichsmiete ( $Q_{VM3}$ ) ..... 37

    Vergleichsmiete ( $Q_{VM4}$ ) ..... 37

    Liegenschaftszinssatz ( $Q_{LZ1}$ ) ..... 38

Liegenschaftszinssatz (QLZ2).....	38
Liegenschaftszinssatz (QLZ3).....	39
Liegenschaftszinssatz (QLZ4).....	39
<b>Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung.....</b>	<b>40</b>
<b>Begriffserläuterung.....</b>	<b>41</b>
<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....</b>	<b>45</b>
Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	45
Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	46
Verwendete fachspezifische Software .....	46
Flächenberechnungen.....	47
Wohnfläche .....	47
Pläne .....	50
Fotos .....	54

Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

# Zusammenfassung

## Kurzbeschreibung des Objektes

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein mit einem Wohnhaus und einer Garage bebautes Grundstück. Das Gebäude konnte von innen und außen besichtigt werden.

Das Baujahr des Gebäudes konnte nicht zweifelsfrei ermittelt werden, da hierzu keine Unterlagen vorliegen. Eine Anfrage beim zuständigen Bauamt ergab, dass keine Bauakte gefunden werden kann, weil der ursprüngliche Antragsteller nicht bekannt ist. Ausgehend von der Beschaffenheit der Bausubstanz, der örtlichen Lage sowie den Angaben des ehemaligen Ortsbürgermeisters wird das Baujahr des Gebäudes auf das Jahr 1955 geschätzt.

Das freistehende zweigeschossige Gebäude ist unterkellert und hat ein ausgebautes Dachgeschoss. Es steht am Ortsausgang der Gemeinde Bosenbach, Flurstr. 21. Es ist verputzt und gestrichen, der Sockel besteht aus einer Art Fliesenbelag. Bei den Fenstern handelt es sich um verschiedene isolierverglaste Kunststoff- oder Holzfenster. An der rechten Giebelseite befindet sich eine Haustür mit Lichtausschnitten. Auf der Straßenseite befindet sich eine weitere Haustür mit einem kleinen Vordach.

### Kellergeschoss:

Kellerräumen, über die innenliegende Kellertreppe zugänglich. Zugang zur angebauten Garage.

### Erdgeschoss:

3 Zimmer, Küche, Bad, Abstellraum

### Dachgeschoss:

2 Zimmer, Küche, Bad, Balkon

## Tabellarische Übersicht

Baujahr:

Ist nicht bekannt. Das Baujahr wird anhand der Bausubstanz auf 1955 geschätzt.

Nutzung:

Das Gebäude steht seit einiger Zeit leer.

Bauschäden, Baumängel, Besonderheiten:

Aufgrund des Baujahres Feuchtigkeit im Untergeschoss. Schimmelschäden im Eingangsbereich, abgefallene Sockelfliesen im Außenbereich, starke Feuchtigkeitsschäden in der Garage (freiliegende Bewehrung). Einsturzgefahr der Garagendecke.

**Anmerkung:** Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädliche und tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädliche Baustoffe nicht durchgeführt.

Stichtag der Wertermittlung:

03.12.2024 (Tag der Besichtigung)

Grundstücksfläche:

885 m<sup>2</sup>

Bodenrichtwert:	45,- €/m <sup>2</sup> (Stichtag 01.01.2024)
Bodenwert	37.559,- €
Wohnfläche:	rd. 128 m <sup>2</sup> (wohnwertabhängig)

# Allgemeine Angaben

## Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekt:	Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus und Garage
Objektadresse:	Flurstr. 21, 66887 Bosenbach
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Bosenbach, Blatt 733, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Bosenbach, Flurstück 2681

## Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Kusel vom 07.11.2024 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert festgestellt werden.

**Wertermittlungsstichtag:** 03.12.2024 (Tag der Besichtigung)

**Qualitätsstichtag:** 03.12.2024 entspricht dem Wertermittlungsstichtag

### Ortsbesichtigung:

Zum Ortstermin am 03.12.2024 wurden die Verfahrensbeteiligten mit Schreiben vom 14.11.2024 fristgerecht eingeladen. Das Gebäude konnte vollständig besichtigt werden.

### Erkundigungen, Informationen:

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:500
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
- Berechnung der Bruttogrundfläche und der Wohnfläche
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- Auskünfte zum Bauplanungsrecht
- Auszug aus dem Altlastenkataster

Folgende Unterlagen wurden zur Verfügung gestellt:

- Aufstellung der Wohn- und Nutzflächen.
- Grundrisse, Schnitt- und Ansichtspläne
- Grundbuchauszug vom 25.09.2024 (Druckdatum)

## Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Die Decke in der Garage hat durch Feuchtigkeit verursachte, großflächige Abplatzungen des Betons. Der Baustahl liegt über weite Strecken frei. Die Tragfähigkeit der Decke vermutlich nicht mehr gegeben. Es wird empfohlen dies überprüfen zu lassen. Für diese Ungewissheit wurde eine Wertminderung von 10.000 vorgenommen.

## Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Ortsstraße / Durchgangsstraße
Straßenausbau:	voll ausgebaut
Hausanschlüsse / Abwasserbeseitigung:	Es wird davon ausgegangen, dass Strom, Wasser aus dem öffentlichen Netz und ein Kanalanschluss vorhanden sind. Die Gasversorgung erfolgt über einen Flüssiggastank im Garten.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 03.12.24 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

### Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

## Privatrechtliche Situation

### Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 25.09.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragung:  
Keine.

### Anmerkung:

Eintragungen, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)Aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden oder beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

**Herrschvermerke:** nicht vorhanden

Nicht eingetragene Rechte und Lasten: Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen, Verunreinigungen (z.B. **Altlasten**) sind nicht bekannt. Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

## Öffentlich-rechtliche Situation

### Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 18.11.2024 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

### Denkmalschutz

Denkmalschutz besteht nach dem "Nachrichtliches Verzeichnis der Kulturdenkmäler" des Land Rheinland-Pfalz nicht.

## Bauplanungsrecht

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im **Flächennutzungsplan** als Mischgebiet (MI) dargestellt. Festsetzungen im **Bebauungsplan**: Für den Bereich des Bewertungsobjektes gibt es keinen Bebauungsplan.

**Innenbereichssatzung**: nicht bekannt

**Erhaltungs- und Gestaltungssatzung**: nicht bekannt

**Verfügungs- und Veränderungssperre**: nicht bekannt

**Bodenordnungsverfahren**: Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

### Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens und der übergebenen Pläne durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

## Entwicklungszustand inkl. Beitragsituation

Entwicklungszustand: baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

## Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlichrechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

## Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus und einer Garage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Gebäude steht zurzeit leer.

## Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich 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.

## Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

**Gebäudeart:** Wohnhaus mit Garage; zweigeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss

**Baujahr:** um 1955 (geschätzt)

Modernisierung: Gas-Brennwertheizung Baujahr unbekannt, leicht modernisiertes Bad im Erdgeschoss

**Energieeffizienz:** Energieausweis liegt nicht vor. Der energetische Zustand des Gebäudes entspricht nicht den heutigen Anforderungen.

**Barrierefreiheit:** Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

**Erweiterungsmöglichkeiten:** sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.

**Außenansicht:** insgesamt verputzt und gestrichen; der Sockel besteht aus einer Art Fliesenbelag.

## Gebäudekonstruktion:

**Konstruktionsart:** Auf Grund des Baujahres wird Bruchsteinmauerwerk (Sandstein) und ggf. Fachwerk angenommen. Im Dachgeschoss ist Bimsbeton- Mauerwerk zu erkennen.

**Fundamente:** nicht ersichtlich.

**Keller:** Bruchsteinmauerwerk aus dem Baujahr.

**Umfassungswände:** Annahme Bimsbeton- oder Bruchsteinmauerwerk aus dem Baujahr.

**Innenwände:** Annahme: Mauerwerk oder Fachwerk dem Baujahr entsprechend

**Geschossdecken:** Über dem Keller Gewölbe zwischen Stahlträgern, im EG Holzbalkendecken, dem Baujahr entsprechend

**Treppen:** Kellertreppe: Holz, Geschosstreppe: Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz mit Textilbelag beklebt, Holzgeländer dem Baujahr entsprechend

**Hauseingang**(sbereich): Hauseingangstür aus Kunststoff oder Holz, mit Lichtausschnitt, Hauseingang vernachlässigt –

**Dachform:** Sattel- oder Giebeldach, mit Aufbauten (Gaube)

**Dacheindeckung:** Dachziegel (Ton)

**Dämmung** nicht vorhanden, es wird von einer nicht zeitgemäßen Dämmung ausgegangen

## Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

**besondere Bauteile:** Dachaufbau (Gaube), Balkon, Außentreppe

**besondere Einrichtungen:** keine vorhanden (Küche wurde nicht bewertet)

**Besonnung und Belichtung:** gut bis ausreichend

**Bauschäden, Baumängel,** Aufgrund des Baujahres übliche Feuchtigkeit im Untergeschoss.

Schimmelschäden im Eingangsbereich, abgefallene Sockelfliesen im Außenbereich, starke Feuchtigkeitsschäden in der Garage (freiliegende Bewehrung). Einsturzgefahr der Garagendecke.

**Anmerkung:**

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

**Wirtschaftliche Wertminderungen:** keine

**Allgemeinbeurteilung:** Der bauliche Zustand ist dem Baujahr entsprechend gut. Es besteht ein allgemeiner Unterhaltungstau und Renovierungsbedarf.

**Außenanlagen**

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung, Einfriedung (Mauer im hinteren Bereich)

**Lage****Gemeindeinfos**

<b>Stadt/Ort</b>	Bosenbach
<b>Stadt-/Ortsteil</b>	Bosenbach
<b>Einwohnerzahl</b>	653 (Stand: 31.12.2019)
<b>Kreis/Kreisfreie Stadt</b>	Kusel
<b>Bundesland</b>	Rheinland-Pfalz
<b>Land</b>	Deutschland

**Ortsinfos**

<b>ÖPNV</b>	S-Bahn (keine Angabe / >10km) Bushaltestelle (ca. 160 m) Straßenbahn (keine Angabe / >10km) Bahn (Regionalverkehr) (ca. 4,8 km) Internationaler Flughafen (keine Angabe / >10km) Regionalflughafen (keine Angabe / >10km) U-Bahn (keine Angabe / >10km)
-------------	---

<b>Gebietslage</b>	X Mischgebiet X Zentrumslage	X zentrumsnahe Lage ✓ Wohngebiet	X Gewerbe-/Industriegebiet X periphere Lage
<b>Lokale Infrastruktur</b>	Fußläufig (unter 1 km) Kindergarten Gemischtwarenhandel Spiel-/Sportplatz	10 Min mit dem Auto (unter 10 km) weiterführende Schule Apotheke Lebensmittelladen	



# Gebäude

## Einfamilienhaus

### Allgemeine Angaben

<b>Objektart</b>	Einfamilienhaus
<b>Gebäudeart</b>	Freistehend
<b>Bauweise</b>	massiv
<b>Baujahr</b>	1955
<b>Wohnfläche</b>	128,00 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl der Geschosse (ohne Dach und Keller)</b>	1
<b>Dach</b>	voll ausgebaut
<b>Keller</b>	voll unterkellert
<b>Kellerausbau (für Wohnnutzung)</b>	nicht ausgebaut
<b>Aufzug</b>	nein

### Einheiten

Bezeichnung	Nutzung	Fläche	Anzahl
Hauptwohnung	W	128,00 m <sup>2</sup>	1
Außenstellplatz 1	W	1,00 m <sup>2</sup>	1

### Gebäudestandard

**Gebäudestandard** mittel (2,37)

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Innenwände und -türen	0,0	0,5	0,5	0,0	0,0	11,00 %

Deckenkonstruktion und Treppen	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	11,00 %
Fußböden	0,0	0,5	0,5	0,0	0,0	5,00 %
Sanitäreinrichtungen	0,0	0,0	0,7	0,3	0,0	9,00 %
Heizung	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	9,00 %
Sonstige technische Ausstattung	0,0	0,5	0,5	0,0	0,0	6,00 %
Außenwände	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	23,00 %
Dach	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	15,00 %
Fenster und Außentüren	0,0	0,5	0,5	0,0	0,0	11,00 %
<b>Summe</b>	<b>0 %</b>	<b>66 %</b>	<b>32 %</b>	<b>3 %</b>	<b>0 %</b>	<b>100,00 %</b>

## Relevante Modernisierungen

### Modernisierungsgrad

kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung (3,5)

Maßnahmen der letzten 15 Jahre	Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke (max. 4 Punkte)	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren (max. 2 Punkte)	1,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.) (max. 2 Punkte)	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage (max. 2 Punkte)	2,0
Modernisierung der Außenwände (max. 4 Punkte)	0,0
Modernisierung von Bädern / WCs etc (max. 2 Punkte)	0,5
Modernisierung des Innenausbau z.B. Decken, Fußböden und Treppen (max. 2 Punkte)	0,0
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung (max. 2 Punkte)	0,0

**Gesamtpunktzahl (Modernisierungsgrad) (max. 20 Punkte)**

**3,5**

## Energieeffizienz

<b>Energieeffizienzklasse (baujahrestypisch)</b>	G
<b>Gebäude ist energetisch gut modernisiert</b>	nein
<b>Erläuterungen</b>	<p>Die zugrundeliegenden energetischen Eigenschaften des Gebäudes wurden bei der Bestimmung des Modernisierungsgrads und der Gebäudestandardermittlung berücksichtigt.</p> <p>Ein Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Wertermittlung nicht vor.</p> <p>Die baujahrestypische Energieeffizienzklasse (statistisches Modell) basiert auf den Ergebnissen einer statistischen Auswertung mittels Regression von Bedarfsausweisen unter Berücksichtigung von Baujahr und Objektart. Zusätzlich erfolgt die Berücksichtigung einer Mindestenergieeffizienzklasse für energetisch gut modernisierte Objekte auf Basis der Darstellung der Vergleichswerte Endenergie aus dem Muster Energieausweis für Wohngebäude.</p>

## Wertrelevante Merkmale

<b>Bruttogrundfläche (BGF)</b>	278,00 m <sup>2</sup> (eigene Angabe)
<b>Gesamtnutzungsdauer (GND)</b>	67 Jahre (automatisch berechnet)
<b>Restnutzungsdauer (RND)</b>	15 Jahre (automatisch berechnet)
<b>Fiktives Baujahr</b>	1955 (automatisch berechnet)

## Garage

### Allgemeine Angaben

<b>Objektart</b>	Garage
<b>Garagenart</b>	Einzel-/Mehrfachgarage
<b>Baujahr</b>	1960 (geschätzt)

**Anzahl Garagenstellplätze**

1 (Einzelgarage)

**Einheiten**

Bezeichnung	Nutzung	Fläche	Anzahl
Garagenstellplatz	W	17,00 m <sup>2</sup>	1

**Gebäudestandard****Gebäudestandard (klassifiziert)**

Garagen in Massivbauweise (4,0)

**Wertrelevante Merkmale****Bruttogrundfläche (BGF)**18,00 m<sup>2</sup> (eigene Angabe)**Gesamtnutzungsdauer (GND)**

60 Jahre (automatisch berechnet)

**Restnutzungsdauer (RND)**

8 Jahre (automatisch berechnet)

**Fiktives Baujahr**

1960 (automatisch berechnet)

**Anbau Windfang****Allgemeine Angaben****Objektart**

Einfamilienhaus

**Gebäudeart**

Freistehend

**Bauweise**

massiv

**Baujahr**

1955

**Wohnfläche**4,00 m<sup>2</sup>**Anzahl der Geschosse (ohne Dach und Keller)**

1

**Dach**

Flachdach oder flach geneigtes Dach

**Keller**

voll unterkellert

**Kellerausbau (für Wohnnutzung)**

nicht ausgebaut

**Aufzug** nein

---

## Einheiten

Bezeichnung	Nutzung	Fläche	Anzahl
Hauptwohnung	W	4,00 m <sup>2</sup>	1

---

## Gebäudestandard

**Gebäudestandard (klassifiziert)** einfach bis mittel (2,0)

---

## Relevante Modernisierungen

**Modernisierungsgrad (klassifiziert)** kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung (3,0)

---

## Energieeffizienz

**Energieeffizienzklasse (baujahrestypisch)**

G

**Gebäude ist energetisch gut modernisiert** nein

---

### Erläuterungen

Die zugrundeliegenden energetischen Eigenschaften des Gebäudes wurden bei der Bestimmung des Modernisierungsgrads und der Gebäudestandardermittlung berücksichtigt.

Ein Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Wertermittlung nicht vor.

Die baujahrestypische Energieeffizienzklasse (statistisches Modell) basiert auf den Ergebnissen einer statistischen Auswertung mittels Regression von Bedarfsausweisen unter Berücksichtigung von Baujahr und Objektart. Zusätzlich erfolgt die Berücksichtigung einer Mindestenergieeffizienzklasse für energetisch gut modernisierte Objekte auf Basis der Darstellung der Vergleichswerte Endenergie aus dem Muster Energieausweis für Wohngebäude.

---

## Wertrelevante Merkmale

**Bruttogrundfläche (BGF)** 10,00 m<sup>2</sup> (automatisch berechnet)

---

**Gesamtnutzungsdauer (GND)** 65 Jahre (automatisch berechnet)

---

**Restnutzungsdauer (RND)**

15 Jahre (automatisch berechnet)

**Fiktives Baujahr**

1955 (automatisch berechnet)

Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

# Bodenwertermittlung

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Er-tragswert 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, Lagermerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

## Ermittlung des Bodenwerts

### Hauptfläche

objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	Fläche	zuschlagsfreier Bodenwert
--	--------	---------------------------

42,44 €/m <sup>2</sup>	× 885,00 m <sup>2</sup>	37.559 €
------------------------	-------------------------	----------

Zu-/Abschläge		0 €
---------------	--	-----

<b>Bodenwert der Teilfläche</b>		<b>37.559 €</b>
---------------------------------	--	-----------------

### Gesamt

Bodenwert (Hauptfläche) nicht selbstständig nutzbar		37.559 €
--	--	----------

<b>Bodenwert insgesamt</b>		<b>37.559 €</b>
----------------------------	--	-----------------

# Wertansätze

In der Bodenwertermittlung wurden folgende Wertansätze gewählt

## Objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert

### Hauptfläche

Bodenrichtwert			45,00 €/m <sup>2</sup> Q <sub>BRW1</sub>
Merkmal	Vergleichsobjekt	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor
Flächenanpassung	700,00 m <sup>2</sup>	885,00 m <sup>2</sup>	× 0,943 E <sub>BRW1</sub>
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			<b>42,44 €/m<sup>2</sup></b>

### Erläuterungen

#### E<sub>BRW1</sub>

Grundsätzlich gilt: Je größer eine Grundstücksfläche ist, desto höher ist der absolute Bodenwert. Damit sinkt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen niedrigeren relativen Bodenwert zur Folge hat. D.h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche. Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des Bodenrichtwert-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der in Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen, Seite 3.10.2/3 abgedruckten Umrechnungskoeffizienten (Tab. 1).

# Sachwertverfahren

Das Modell der Wertermittlung 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 i. d. R. im Vergleichsverfahren 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 geeigneten Kaufpreisen 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).

## Ermittlung des Sachwerts

	ImmoWertV
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	103.336 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen 5,00 % (üblich)	+ 5.167 €
Bodenwert (nicht selbstständig nutzbar)	+ 37.559 €
vorläufiger Sachwert	146.061 €
Marktanpassung Sachwertfaktor	× 0,933
zusätzliche Marktanpassung § 7 Absatz 2 ImmoWertV	0 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	136.275 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 16.250 €
Sachwert	120.025 €
<b>gerundet</b>	<b>120.000 €</b>

Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

# Wertansätze

In der Sachwertermittlung wurden folgende Wertansätze gewählt

## Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen

Bezeichnung	Brutto-Grundfläche (BGF)	NHK-Wert inkl. BNK	Baupreisindex	durchschnittliche Normalherstellungskosten	Regionalfaktor	Alterswertminderungsfaktor	vorläufiger Sachwert des Gebäudes
Einfamilienhaus	278,00 m <sup>2</sup>	× 820 €/m <sup>2</sup>	× 1,840	419.477 €	× 1,000	× 0,224	<b>93.921 €</b>
Garage	18,00 m <sup>2</sup>	× 485 €/m <sup>2</sup>	× 1,840	16.063 €	× 1,000	× 0,133	<b>2.141 €</b>
Anbau Windfang	10,00 m <sup>2</sup>	× 1.713 €/m <sup>2</sup>	× 1,840	31.514 €	× 1,000	× 0,231	<b>7.273 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>							<b>103.336 €</b>

## Normalherstellungskosten (NHK)

### Einfamilienhaus

NHK-2010-Grundwert (gilt für 300,00 m<sup>2</sup> BGF)  
NHK 2010-Typ 1.01

766,00 €/m<sup>2</sup>

Merkmal	Zu-/Abschlag
Schleppgaube	+ 30,73 €/m <sup>2</sup> E <sub>NHK1</sub>
Balkon	+ 23,33 €/m <sup>2</sup> E <sub>NHK2</sub>
Zwischensumme	820,06 €/m <sup>2</sup>
<b>NHK-Wert (inkl. 17,00 % BNK)</b>	<b>820,06 €/m<sup>2</sup></b>

### Garage

NHK-2010-Grundwert  
NHK 2010-Typ 14.1

485,00 €/m<sup>2</sup>

### Anbau Windfang

NHK-2010-Grundwert (gilt für 340,00 m<sup>2</sup> BGF)  
NHK 2010-Typ 1.03

785,00 €/m<sup>2</sup>

Merkmal	Zu-/Abschlag
---------	--------------

Außentreppe	+ 927,73 €/m <sup>2</sup> E <sub>NHK3</sub>
Zwischensumme	1.712,73 €/m <sup>2</sup>
<b>NHK-Wert (inkl. 17,00 % BNK)</b>	<b>1.712,73 €/m<sup>2</sup></b>

### Erläuterungen

#### E<sub>NHK1</sub>

Schleppgaube

3,0 m x 1,25 m x 1.000,-€/m<sup>2</sup> + 1.800,-€ = 5.550,-€ x 1,84 (BPI) = 10.212,-€ / 278m<sup>2</sup> (BGF) = 30,73€/m<sup>2</sup>

#### E<sub>NHK2</sub>

Balkon

Aufschlag Fliesenbelag 6,0m x 1,25 x 300€/m<sup>2</sup> = 2.250,-€ Geländer 8,50m x 150 €/m = 1.275, zusammen = 3.525,-€ x 1,84 (BPI) = 6.486,-€ / 278 (BGF) = 23,33€/m<sup>2</sup>

#### E<sub>NHK3</sub>

Außentreppe

14 Stufen 1,20 m breit x 300,- €/m = 5.040,-€ (Basis 2010) x 1,84 (BPI) = 9.273,-€, geteilt durch BGF 10,00 m<sup>2</sup> = 927,73m<sup>2</sup>

## Alterswertminderungsfaktor

### Einfamilienhaus

Methode	linear
(Modifizierte) Restnutzungsdauer (RND)	15 Jahre
Gesamtnutzungsdauer (GND)	÷ 67 Jahre
<b>Alterswertminderungsfaktor (linear)</b>	<b>0,224</b>

### Garage

Methode	linear
(Modifizierte) Restnutzungsdauer (RND)	8 Jahre
Gesamtnutzungsdauer (GND)	÷ 60 Jahre
<b>Alterswertminderungsfaktor (linear)</b>	<b>0,133</b>

**Anbau Windfang**

Methode	linear
(Modifizierte) Restnutzungsdauer (RND)	15 Jahre
Gesamtnutzungsdauer (GND)	÷ 65 Jahre
<b>Alterswertminderungsfaktor (linear)</b>	<b>0,231</b>

**Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen**

Methode	Klassifiziert
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	103.336 €
Ansatz (üblich)	× 5,00 %
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	<b>5.167 €</b>

**Bodenwert**

Siehe Kapitel Bodenwertermittlung

**Sachwertfaktor**

Sachwertfaktor	<b>0,933</b>
----------------	--------------

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Siehe Kapitel objektspezifische Grundstücksmerkmale

# Ertragswertverfahren

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“.

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.

# Ermittlung des Ertragswerts

ImmoWertV			
	Wohnen	Gewerbe	Ertragswertberechnung
jährlicher Rohertrag	9.516 € 100,00 %	—	9.516 €
Bewirtschaftungskosten	2.925 € 30,74 %	—	- 2.925 €
jährlicher Reinertrag			6.592 €
Bodenwertverzinsung Liegenschaftszinssatz 1,226 % × Bodenwert 37.559 €			- 460 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen			6.132 €
Kapitalisierung Liegenschaftszinssatz 1,226 % und Restnutzungsdauer 15 Jahre			× 13,626
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen			83.555 €
Bodenwert Hauptfläche			+ 37.559 €
vorläufiger Ertragswert			121.114 €
zusätzliche Marktanpassung § 7 Absatz 2 ImmoWertV			0 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert			121.114 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			- 16.250 €
Ertragswert			104.864 €
<b>gerundet</b>			<b>105.000 €</b>

# Wertansätze

In der Ertragswertermittlung wurden folgende Wertansätze gewählt:

## Ermittlung des Rohertrags

Nutzungseinheit (Nutzung)	Einheit		Tatsächliche Miete	Marktübliche Miete	angesetzte Miete	
	Fläche	Anzahl	pro Einheit	pro Einheit	pro Einheit	pro Jahr
Hauptwohnung (W) Einfamilienhaus	128,00 m <sup>2</sup>	1	0,00 €/m <sup>2</sup>	5,72 €/m <sup>2</sup>	5,72 €/m <sup>2</sup>	8.786 €
Außenstellplatz 1 (W) Einfamilienhaus		1	0 €/Stück	13 €/Stück	13 €/Stück	156 €
Garagenstellplatz (W) Garage		1	0 €/Stück	21 €/Stück	21 €/Stück	252 €
Hauptwohnung (W) Anbau Windfang	4,00 m <sup>2</sup>	1	0,00 €/m <sup>2</sup>	6,72 €/m <sup>2</sup>	6,72 €/m <sup>2</sup>	323 €
<b>Gesamt</b>						<b>9.516 €</b>
					davon Wohnen	9.516 €
					davon Gewerbe	0 €

## Ermittlung der Bewirtschaftungskosten

Nutzungseinheit (Nutzung)	Anzahl (× Fläche)	Verwaltung		Instandhaltung		Mietausfallwagnis		Bewirtschaftungskosten	
		pro Einheit	% des RoE	pro Einheit	% des RoE	pro Einheit	% des RoE	pro Einheit	% des RoE
Hauptwohnung (W) Einfamilienhaus	1 × 128 m <sup>2</sup>	351 €	4	13,80 €/m <sup>2</sup>	20,1	176 €	2	2.293 €	26,1
Außenstellplatz 1 (W) Einfamilienhaus	1	46 €	29,5	15,00 €	9,62	3 €	2	64 €	41,1

Garagenstellplatz (W) Garage	1	46 €	18,3	104,00 €	41,3	5 €	2	155 €	61,5
Hauptwohnung (W) Anbau Windfang	1 × 4 m <sup>2</sup>	351 €	109	13,80 €/m <sup>2</sup>	17,1	6 €	2	413 €	128
<b>Gesamt</b>								<b>2.925 €</b>	<b>30,74 %</b>
								davon Wohnen	2.925 € 30,74 %
								davon Gewerbe	0 € 0,00 %

## Marktüblich erzielbare Mieten

### Einfamilienhaus

Gebäudeeinheit	Nettokaltmiete	Fläche	Gebäudeart	marktüblich erzielbare Miete
Hauptwohnung	5,66 €/m <sup>2</sup> Q <sub>VM1</sub>	× 0,879 E <sub>VM1</sub>	× 1,150 E <sub>VM2</sub>	<b>5,72 €/m<sup>2</sup></b>
Außenstellplatz 1	13 €/Stück Q <sub>VM2</sub>			<b>13 €/Stück</b>

### Garage

Gebäudeeinheit	Nettokaltmiete	marktüblich erzielbare Miete
Garagenstellplatz	21 €/Stück Q <sub>VM3</sub>	<b>21 €/Stück</b>

### Anbau Windfang

Gebäudeeinheit	Nettokaltmiete	Fläche	Gebäudeart	marktüblich erzielbare Miete
Hauptwohnung	5,43 €/m <sup>2</sup> Q <sub>VM4</sub>	× 1,076 E <sub>VM1</sub>	× 1,150 E <sub>VM2</sub>	<b>6,72 €/m<sup>2</sup></b>

## Erläuterungen

### E<sub>VM1</sub>

Der relative Mietwert einer Wohnung steht in einem funktionalen Zusammenhang mit der Wohnungsgröße. I.d.R. fällt die Quadratmeter-Miete einer Wohnung mit steigender Wohnfläche. Sprengnetter hat diesen funktionalen Zusammenhang deutschlandweit untersucht und entsprechende

Umrechnungskoeffizienten in Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen, Seite 3.25/3 veröffentlicht, die hier herangezogen werden.

**E<sub>VM</sub>2**

Die Vergleichsmiete gilt für ein Normobjekt und damit für bestimmte Eigenschaften bzw. Merkmale. Weichen einzelne Merkmale des zu bewertenden Objekts von denen des Vergleichsobjekts ab, so sind diese mittels marktgerechter Anpassungen zu berücksichtigen. Sprengnetter hat für abweichende Gebäudearten entsprechend marktgerechte Anpassungsfaktoren ermittelt, die an dieser Stelle herangezogen werden.

**Liegenschaftszinssatz**

**Einfamilienhaus**

Gebäudeeinheit	Liegenschaftszinssatz	objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz
Hauptwohnung	1,233 % Q <sub>LZ</sub> 1	<b>1,233 %</b>
Außenstellplatz 1	1,233 % Q <sub>LZ</sub> 2	<b>1,233 %</b>

**Garage**

Gebäudeeinheit	Liegenschaftszinssatz	objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz
Garagenstellplatz	1,233 % Q <sub>LZ</sub> 3	<b>1,233 %</b>

**Anbau Windfang**

Gebäudeeinheit	Liegenschaftszinssatz	objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz
Hauptwohnung	1,016 % Q <sub>LZ</sub> 4	<b>1,016 %</b>

**Nach Rohertrag gewichteter Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer**

Nutzungseinheit	objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz	(Modifizierte) Restnutzungsdauer (RND)	jährlicher Rohertrag	Gewichtung
Hauptwohnung Einfamilienhaus	1,233 %	15 Jahre	8.786 €	92,323 %
Außenstellplatz 1 Einfamilienhaus	1,233 %	15 Jahre	156 €	1,639 %

Garagenstellplatz Garage	1,233 %	8 Jahre	252 €	2,648 %
Hauptwohnung Anbau Windfang	1,016 %	15 Jahre	323 €	3,389 %
<b>Gewichtet jährlicher Rohertrag</b>	<b>1,226 %</b>	<b>15 Jahre</b>		

## Bodenwert

Siehe Kapitel Bodenwertermittlung

## Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Siehe Kapitel objektspezifische Grundstücksmerkmale

Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

# Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) 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).

## Einzelaufstellung

Bezeichnung	Wert	wird berücksichtigt im
Unterhaltungsstau E <sub>boG1</sub>	- 6.250 €	Sachwertverfahren, Ertragswertverfahren
Sanierung Garage E <sub>boG2</sub>	- 10.000 €	Sachwertverfahren, Ertragswertverfahren

## Erläuterungen

### E<sub>boG1</sub>

Im Rahmen des vorliegenden Wertgutachtens wurde die Beseitigung von Feuchtigkeits- und Schimmelschäden sowie ein allgemeiner Unterhaltungsstau berücksichtigt. Diese Mängel beeinträchtigen den baulichen Zustand und die Nutzbarkeit der Immobilie. Zur sachgerechten Bewertung wurde eine pauschale Reduktion des Verkehrswertes in Höhe von 5 % des vorläufigen Sachwertes angesetzt, die den Aufwand zur Behebung dieser Schäden angemessen widerspiegelt. Diese Vorgehensweise wird als sachgerecht und üblich angesehen, um den realistischen Marktwert der Immobilie zu ermitteln.

### E<sub>boG2</sub>

Die Decke der Garage weist großflächige Feuchtigkeitschäden auf. Über die gesamte Decke sind Ablösungen des Betons sichtbar, wodurch die Bewehrung freiliegt. Aufgrund des fortgeschrittenen Schadensbildes ist die Tragfähigkeit der Decke nicht mehr gegeben, weshalb ein Rückbau erforderlich ist. Im Anschluss muss eine neue Decke betoniert werden. Zudem ist die Erneuerung des Fliesenbelags und der Geländerbrüstung notwendig. Die geschätzten Kosten für diese Maßnahmen belaufen sich nach Erfahrungswerten auf ca. 10.000 €. Dieser Betrag wird als wertmindernder Abzug im Rahmen der Bewertung berücksichtigt.

# Ergebnis

Verfahren	Ergebnis	Kennzahlen	Gewicht
Bodenwert	37.600 €	42,49 €/m <sup>2</sup>	
Sachwertverfahren (vorrangig)	120.000 €	909,09 €/m <sup>2</sup>	100,0 %
Ertragswertverfahren (stützend)	105.000 €	795,45 €/m <sup>2</sup> 11,0-facher RoE	0,0 %
<b>Marktwert</b>	<b>120.000 €</b>	<b>909,09 €/m<sup>2</sup></b>	

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren.

Der Sachwert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. 120.000,00 € ermittelt. Der zur Stützung ermittelte Ertragswert beträgt rd. 105.000,00 €.

geschätzter Verkehrswert zum Stichtag 03.12.2024

**120.000 €**

einhundertzwanzigtausend Euro

Hirschhorn, den 09.12.2025

Dipl.-Ing. Oliver Reichelt

# Quellen

## Bodenwertermittlung

### Bodenrichtwert ( $Q_{BRW1}$ )

Bodenrichtwert	Stichtag	Bodenwert- klasse	Quelle
45,00 €/m <sup>2</sup>	01.01.2024	Bodenricht- wert	© Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Region Westpfalz

#### Weitere Merkmale

Beitragsrechtlicher Zustand	frei (beitragsfrei)
Entwicklungszustand nach §3 ImmoWertV	Baureifes Land (B)
Art der Nutzung	Mischgebiet (MI)
Geschosszahl (GEZ)	2,0
Grundstücksfläche	700,00 m <sup>2</sup>

## Sachwertverfahren

### Baupreisindex

Baupreisindex	Stichtag	Quelle
1.84	15.08.2024	Statistisches Bundesamt (Destatis) (umbasiert)

#### Weitere Merkmale

BPI-Tabelle	Neubau von konventionell gefertigten Wohngebäuden
-------------	--

### Regionalfaktor

Regionalfaktor	Stichtag	Quelle
1,0	03.12.2024	Sprengnetter

#### Modellbeschreibung

Der Regionalfaktor ist eine Modellgröße. Es ist immer der Regionalfaktor anzusetzen, der bei der Ableitung des Sachwertfaktors durch den Datenanbieter verwendet wurde.

## Sachwertfaktor

Sachwertfaktor	Stichtag	Standardfehler	95%-Konfidenzintervall	Quelle
0,933	01.07.2024	2,50 %	0,887 - 0,979	Sprengnetter

### Modellbeschreibung

Der Sachwertfaktor wurde im Sprengnetter-Sachwertfaktor-Gesamt- und Referenzsystem (vgl. Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Kapitel 3.03) in Abhängigkeit von Objektart, Bodenwertniveau, Region und vorläufigem Sachwert adress- und stichtagsbezogen ermittelt.

Der Sachwertfaktor wurde mittels Regressionsanalyse auf Basis von 360.206 Kaufpreisen abgeleitet, davon 203.477 Kaufpreise für die Objektart Ein- und Zweifamilienhaus. Die regionale Überprüfung auf Kreisebene erfolgte auf Basis von 169 Kaufpreisen. Marktdaten-Stichtag 01.07.2024, veröffentlicht 16.10.2024.

Der Sachwertfaktor bezieht sich auf das Bewertungsobjekt als Standardobjekt (Einfamilienhaus (Freistehend), vorläufiger Sachwert: 146.061,41 €, beitragsfreier Bodenwert: 45,00 €/m<sup>2</sup>); (weitere) objektspezifische Besonderheiten sind sachverständig zu berücksichtigen.

Folgendes Auswertemodell liegt dem Sachwertfaktor zu Grunde:

- Normalherstellungskosten: NHK 2010 inkl. Bauebenkosten mit Objektgrößenanpassung (vgl. Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Kapitel 3.01.2, Abschnitte 2 und 3)
- (Baukosten-)Regionalfaktor: 1,00
- Bezugsmaßstab: Brutto-Grundfläche gemäß Anl. 4 Nr. 1.2 ImmoWertV bzw. Wohnfläche gemäß WoFIV / WMR i.V.m. den von Sprengnetter entwickelten wohnflächenbezogenen NHK 2010 und der Nutzflächenfaktoren
- Baupreisindex: Deutschland, Neubau von Wohngebäuden insgesamt, umgerechnet auf das Basisjahr der NHK
- Gesamtnutzungsdauer: nach Anlage 3 SW-RL i.V.m. § 53 Abs. 2 ImmoWertV, in Abhängigkeit von Gebäudeart und Gebäudestandard
- Restnutzungsdauer: GND abzüglich Alter; ggf. aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen modifizierte RND nach Sprengnetter (entspricht im Wesentlichen Anlage 2 ImmoWertV)
- Alterswertminderung: linear
- Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen: pauschaler Ansatz in Höhe von 1 % bis 5 % des Gebäudezeitwerts (vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen))
- Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile: pauschaler Ansatz in €
- Bodenwert: lagebezogenes Bodenwertniveau (ohne/vor der ggf. beim Einzelobjekt erforderlichen Anpassung an die Grundstücksfläche, GFZ, etc.); beitragsfrei; ungedämpft
- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: bei Vorliegen von boG Kaufpreisbereinigung

## Ertragswertverfahren

### Vergleichsmiete (Q<sub>VM1</sub>)

Vergleichsmiete	Stichtag	Spanne	Quelle
5,66 €/m <sup>2</sup>	01.07.2024	5,22 €/m <sup>2</sup> – 6,14 €/m <sup>2</sup>	Sprengnetter

### Modellbeschreibung

Die marktübliche und nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete wurde auf der Basis der Mietspiegelveröffentlichungen von 531 Gemeinden in Deutschland sowie der Mietübersichten der Gutachterausschüsse für weitere 1316 Gemeinden abgeleitet. Damit lagen marktüblich und nachhaltig erzielbare Nettokaltmieten für 1847 Gemeinden in Deutschland vor (entspricht dem Wohnraum von ca. 58% der Bevölkerung Deutschlands). Die Ableitung der Vergleichsmieten für Gemeinden ohne amtliche Mietinformationen erfolgte durch Übertragung der Mieten aus vergleichbaren Regionen mittels multiplen und linearen Regressionsanalysen. Berücksichtigung fanden dabei insbesondere Daten zur regionalen Immobilienmarktentwicklung und zur kleinräumigen Lagequalität auf der Grundlage von ca. 534770 in der Sprengnetter Objektdatenbank gespeicherten Mieten. Die angegebene Vergleichsmiete wird für ein normiertes Standardobjekt ermittelt und durch Anpassungsfaktoren an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts angepasst. Marktdaten-Stichtag 01.07.2024, veröffentlicht 16.10.2024.

Die ermittelte marktübliche Miete bezieht sich auf eine 70 m<sup>2</sup> große Wohnung im 1. OG eines Mehrfamilienhauses mit 10 Wohneinheiten und bezieht sich auf das Bewertungsobjekt (Baujahr: 1955, Ausstattung: mittel in Bezug auf einen für das Baujahr durchschnittlichen Modernisierungs- und Instandhaltungszustand).

Die ermittelte marktübliche Miete ist als Basiswert für ein Marktwertgutachten geeignet, sie ersetzt jedoch kein Mietwertgutachten; (weitere) objektspezifische Besonderheiten sind sachverständig zu berücksichtigen.

### Vergleichsmiete (Q<sub>VM2</sub>)

Vergleichsmiete	Stichtag	Quelle
13,00 €/m <sup>2</sup>	03.12.2024	Sprengnetter

### Vergleichsmiete (Q<sub>VM3</sub>)

Vergleichsmiete	Stichtag	Quelle
21,00 €/m <sup>2</sup>	03.12.2024	Sprengnetter

### Vergleichsmiete (Q<sub>VM4</sub>)

Vergleichsmiete	Stichtag	Spanne	Quelle
5,43 €/m <sup>2</sup>	01.07.2024	5,01 €/m <sup>2</sup> – 5,89 €/m <sup>2</sup>	Sprengnetter

#### Modellbeschreibung

Die marktübliche und nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete wurde auf der Basis der Mietspiegelveröffentlichungen von 531 Gemeinden in Deutschland sowie der Mietübersichten der Gutachterausschüsse für weitere 1316 Gemeinden abgeleitet. Damit lagen marktüblich und nachhaltig erzielbare Nettokaltmieten für 1847 Gemeinden in Deutschland vor (entspricht dem Wohnraum von ca. 58% der Bevölkerung Deutschlands). Die Ableitung der Vergleichsmieten für Gemeinden ohne amtliche Mietinformationen erfolgte durch Übertragung der Mieten aus vergleichbaren Regionen mittels multiplen und linearen Regressionsanalysen. Berücksichtigung fanden dabei insbesondere Daten zur regionalen Immobilienmarktentwicklung und zur kleinräumigen Lagequalität auf der Grundlage von ca. 534770 in der Sprengnetter Objektdatenbank gespeicherten Mieten. Die angegebene Vergleichsmiete wird für ein normiertes Standardobjekt ermittelt und durch Anpassungsfaktoren an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts angepasst. Marktdaten-Stichtag 01.07.2024, veröffentlicht 16.10.2024.

Die ermittelte marktübliche Miete bezieht sich auf eine 70 m<sup>2</sup> große Wohnung im 1. OG eines Mehrfamilienhauses mit 10 Wohneinheiten und bezieht sich auf das Bewertungsobjekt (Baujahr: 1955, Ausstattung: einfach bis mittel in Bezug auf einen für das Baujahr durchschnittlichen Modernisierungs- und Instandhaltungszustand).

Die ermittelte marktübliche Miete ist als Basiswert für ein Marktwertgutachten geeignet, sie ersetzt jedoch kein Mietwertgutachten; (weitere) objektspezifische Besonderheiten sind sachverständig zu berücksichtigen.

## Liegenschaftszinssatz ( $Q_{Lz1}$ )

Liegenschaftszinssatz	Stichtag	Standardfehler	95%-Konfidenzintervall	Quelle
1,233 %	01.07.2024	16,60 %	0,832 % – 1,634 %	Sprengnetter

### Modellbeschreibung

Der Liegenschaftszinssatz wurde im Sprengnetter-Liegenschaftszinssatz-Gesamt- und Referenzsystem (vgl. Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Kapitel 3.04) in Abhängigkeit von der Objektart, der Gesamt- und Restnutzungsdauer und der Wohnfläche regions- und stichtagsbezogen ermittelt.

Der Liegenschaftszinssatz wurde mittels Regressionsanalyse auf Basis von 360.206 Kaufpreisen abgeleitet, davon 203.477 Kaufpreise für die Objektart Ein- und Zweifamilienhaus. Die regionale Überprüfung auf Kreisebene erfolgte auf Basis von 5 Kaufpreisen. Marktdaten-Stichtag 01.07.2024, veröffentlicht 16.10.2024.

Der Liegenschaftszinssatz bezieht sich auf das Bewertungsobjekt als Standardobjekt (Einfamilienhaus, Gesamtnutzungsdauer: 67 Jahre, Restnutzungsdauer: 15 Jahre, Wohnfläche: 128.0 m<sup>2</sup>) in einer normalen/durchschnittlichen Lage innerhalb der Gemeinde; (weitere) objektspezifische Besonderheiten sind sachverständig zu berücksichtigen.

Folgendes Auswertemodell liegt dem Liegenschaftszinssatz zu Grunde:

- Rohertrag: marktüblich erzielbare Nettokaltmieten i.S.v. § 27 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV (keine Abschlussmieten)
- Bewirtschaftungskosten: gemäß Sprengnetter (vgl. Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Kapitel 3.05, Abschnitt 4 f.); entspricht im Mittel Anlage 3 ImmoWertV
- Wohnfläche: gemäß WoFIV / WMR
- Gesamtnutzungsdauer: nach Anlage 3 SW-RL i.V.m. § 53 Abs. 2 ImmoWertV, in Abhängigkeit vom Gebäudestandard
- Restnutzungsdauer: GND abzüglich Alter; ggf. aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen modifizierte RND nach Sprengnetter (entspricht im Wesentlichen Anlage 2 ImmoWertV)
- Bodenwert: beitragsfreie Bodenwerte i.S.v. § 40 Abs. 1 ImmoWertV (kein Bebauungsabschlag)
- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: bei Vorliegen von boG Kaufpreisbereinigung
- Kaufpreis: bei eigengenutzten und eigennutzungsfähigen Ein-/Zweifamilienhäusern für unvermietete, ansonsten für vermietete Objekte; nur Zweiterwerbe

## Liegenschaftszinssatz ( $Q_{Lz2}$ )

Liegenschaftszinssatz	Stichtag	Quelle
1,233 %	07.01.2025	Sprengnetter

### Modellbeschreibung

Der Liegenschaftszinssatz wurde im Sprengnetter-Liegenschaftszinssatz-Gesamt- und Referenzsystem (vgl. Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Kapitel 3.04) in Abhängigkeit von der Objektart, der Gesamt- und Restnutzungsdauer und der Wohnfläche regions- und stichtagsbezogen ermittelt.

Für untergeordnete Gebäude und Stellplätze wird der Liegenschaftszinssatz des zugeordneten Hauptgebäudes unter Berücksichtigung der Nutzungsart verwendet.

Der Liegenschaftszinssatz bezieht sich auf das Bewertungsobjekt als Standardobjekt (Einfamilienhaus, Gesamtnutzungsdauer: 67 Jahre, Restnutzungsdauer: 15 Jahre, Wohnfläche: 128.0 m<sup>2</sup>) in einer normalen/durchschnittlichen Lage innerhalb der Gemeinde; (weitere) objektspezifische Besonderheiten sind sachverständig zu berücksichtigen.

Folgendes Auswertemodell liegt dem Liegenschaftszinssatz zu Grunde:

- Rohertrag: marktüblich erzielbare Nettokaltmieten i.S.v. § 27 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV (keine Abschlussmieten)
- Bewirtschaftungskosten: gemäß Sprengnetter (vgl. Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Kapitel 3.05, Abschnitt 4 f.); entspricht im Mittel Anlage 3 ImmoWertV
- Wohnfläche: gemäß WoFIV / WMR
- Gesamtnutzungsdauer: nach Anlage 3 SW-RL i.V.m. § 53 Abs. 2 ImmoWertV, in Abhängigkeit vom Gebäudestandard
- Restnutzungsdauer: GND abzüglich Alter; ggf. aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen modifizierte RND nach Sprengnetter (entspricht im Wesentlichen Anlage 2 ImmoWertV)
- Bodenwert: beitragsfreie Bodenwerte i.S.v. § 40 Abs. 1 ImmoWertV (kein Bebauungsabschlag)
- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: bei Vorliegen von boG Kaufpreisbereinigung
- Kaufpreis: bei eigengenutzten und eigennutzungsfähigen Ein-/Zweifamilienhäusern für unvermietete, ansonsten für vermietete Objekte; nur Zweiterwerbe

### Liegenschaftszinssatz (Q<sub>LZ3</sub>)

Liegenschaftszinssatz	Stichtag	Quelle
1,233 %	02.01.2025	Sprengnetter

#### Modellbeschreibung

Für untergeordnete Gebäude und Stellplätze wird der Liegenschaftszinssatz des zugeordneten Hauptgebäudes unter Berücksichtigung der Nutzungsart verwendet.

### Liegenschaftszinssatz (Q<sub>LZ4</sub>)

Liegenschaftszinssatz	Stichtag	Standardfehler	95%-Konfidenzintervall	Quelle
1,016 %	01.07.2024	16,60 %	0,685 % – 1,347 %	Sprengnetter

#### Modellbeschreibung

Der Liegenschaftszinssatz wurde im Sprengnetter-Liegenschaftszinssatz-Gesamt- und Referenzsystem (vgl. Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Kapitel 3.04) in Abhängigkeit von der Objektart, der Gesamt- und Restnutzungsdauer und der Wohnfläche regions- und stichtagsbezogen ermittelt.

Der Liegenschaftszinssatz wurde mittels Regressionsanalyse auf Basis von 360.206 Kaufpreisen abgeleitet, davon 203.477 Kaufpreise für die Objektart Ein- und Zweifamilienhaus. Die regionale Überprüfung auf Kreisebene erfolgte auf Basis von 5 Kaufpreisen. Marktdaten-Stichtag 01.07.2024, veröffentlicht 16.10.2024.

Der Liegenschaftszinssatz bezieht sich auf das Bewertungsobjekt als Standardobjekt (Einfamilienhaus, Gesamtnutzungsdauer: 65 Jahre, Restnutzungsdauer: 15 Jahre, Wohnfläche: 4.0 m<sup>2</sup>) in einer normalen/durchschnittlichen Lage innerhalb der Gemeinde; (weitere) objektspezifische Besonderheiten sind sachverständig zu berücksichtigen.

Folgendes Auswertemodell liegt dem Liegenschaftszinssatz zu Grunde:

- Rohertrag: marktüblich erzielbare Nettokaltmieten i.S.v. § 27 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV (keine Abschlussmieten)
- Bewirtschaftungskosten: gemäß Sprengnetter (vgl. Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Kapitel 3.05, Abschnitt 4 f.); entspricht im Mittel Anlage 3 ImmoWertV
- Wohnfläche: gemäß WoFIV / WMR
- Gesamtnutzungsdauer: nach Anlage 3 SW-RL i.V.m. § 53 Abs. 2 ImmoWertV, in Abhängigkeit vom Gebäudestandard

- Restnutzungsdauer: GND abzüglich Alter; ggf. aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen modifizierte RND nach Sprengnetter (entspricht im Wesentlichen Anlage 2 ImmoWertV)
- Bodenwert: beitragsfreie Bodenwerte i.S.v. § 40 Abs. 1 ImmoWertV (kein Bebauungsabschlag)
- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: bei Vorliegen von boG Kaufpreisbereinigung
- Kaufpreis: bei eigengenutzten und eigennutzungsfähigen Ein-/Zweifamilienhäusern für unvermietete, ansonsten für vermietete Objekte; nur Zweiterwerbe

# Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

Die Auftragnehmerin haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen (z. B. Zwischenergebnisse) unterliegen nicht der Haftung.

Die Auftragnehmerin 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 der Auftragnehmerin 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 die Auftragnehmerin 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 der Auftragnehmerin für von ihr durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden. Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Wertermittlung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für die Auftragnehmerin möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 500.000,00 EUR begrenzt.

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

zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

# Begriffserläuterung

## Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Bearbeiter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

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.

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

## Baunebenkosten

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK nach Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

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

## Baukostenregionalfaktor

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

## Alterswertminderung

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung gem. § 38 ImmoWertV) 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.

## Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstrepfen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

### **Besondere Einrichtungen**

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

### **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**

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Marktwert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

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 Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale)

angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. 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.

### **Rohertrag**

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

Die Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV) 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**

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch

anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

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

### **Liegenschaftszinssatz**

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) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Marktwert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz hat demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

### **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 zugrundeliegenden Modell.

### **Restnutzungsdauer**

Die Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

### **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 Wertermittlung 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.

# Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

## Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Dezember 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018)

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl

im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärmeund Kälteerzeugung in Gebäuden

## Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

[1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019

[2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019

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

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

[5] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019

## Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad NeuenahrAhrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa WEB" (Stand Dez. 2024) erstellt.

## Flächenberechnungen

Bruttogeschossfläche						
Bauteil / Geschoss		(+/-)	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Hauptgebäude	KG	1	10,20	9,07	1	92,51
	EG	1	10,20	9,07	1	92,51
	DG	1	10,20	9,07	1	92,51
						0,00
					Summe:	<b>277,54</b>
Anbau	KG	1	2,34	1,25	1	2,93
	EG	1	4,34	1,25	1	5,43
						0,00
					Summe:	<b>8,35</b>
Garage		1	4,10	4,34	1	<b>17,79</b>

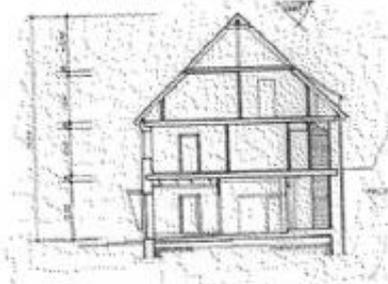
### Wohnfläche

Die Wohnfläche des Objekts wurde den zur Verfügung gestellten Unterlagen entnommen. Im Rahmen einer stichprobenartigen Überprüfung vor Ort wurden die angegebenen Maße auf ihre Richtigkeit hin kontrolliert. Die Ergebnisse der Überprüfung bestätigen die Korrektheit der vorgelegten Wohnflächenangaben.

## Wohnhaus in Bosenbach

13

### Schnitt



Schnitt

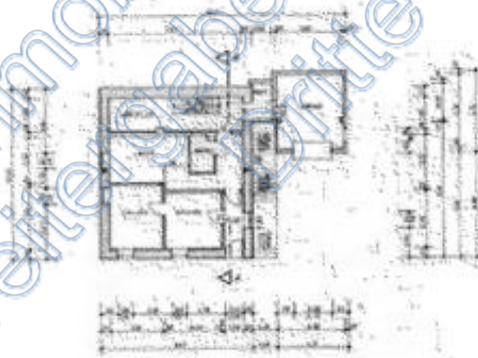
### Zusammenstellung:

Nutzfläche UG	65 m <sup>2</sup>
Nutzfläche Garage im UG	17 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche gesamt:</b>	<b>82 m<sup>2</sup></b>
Wohnfläche EG	70 m <sup>2</sup>
Wohnfläche DG	58 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt:</b>	<b>128 m<sup>2</sup></b>

## Wohnhaus in Bosenbach

10

### Grundrisse



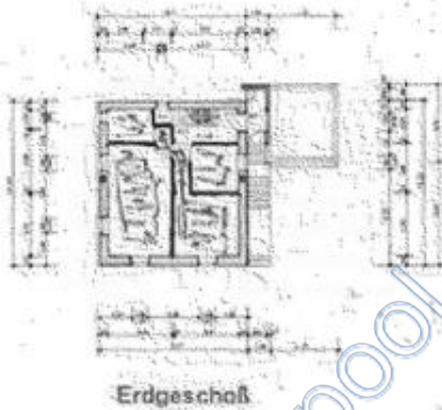
Untergeschoß

### Räume Untergeschoß :

Abstellraum	13 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2 m <sup>2</sup>
Lager	12 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3 m <sup>2</sup>
Kellerraum	12 m <sup>2</sup>
Kellerraum	11 m <sup>2</sup>
Flur	12 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche UG</b>	<b>65 m<sup>2</sup></b>
<b>Garage</b>	<b>17 m<sup>2</sup></b>

## Wohnhaus in Bosenbach

### Grundrisse



#### Räume Erdgeschoss :

WC	2 m <sup>2</sup>
Abstellraum	4 m <sup>2</sup>
Flur	5 m <sup>2</sup>
WF	5 m <sup>2</sup>
Küche	5 m <sup>2</sup>
Zimmer	5 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	5 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	5 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche EG</b>	<b>70 m<sup>2</sup></b>

## Wohnhaus in Bosenbach

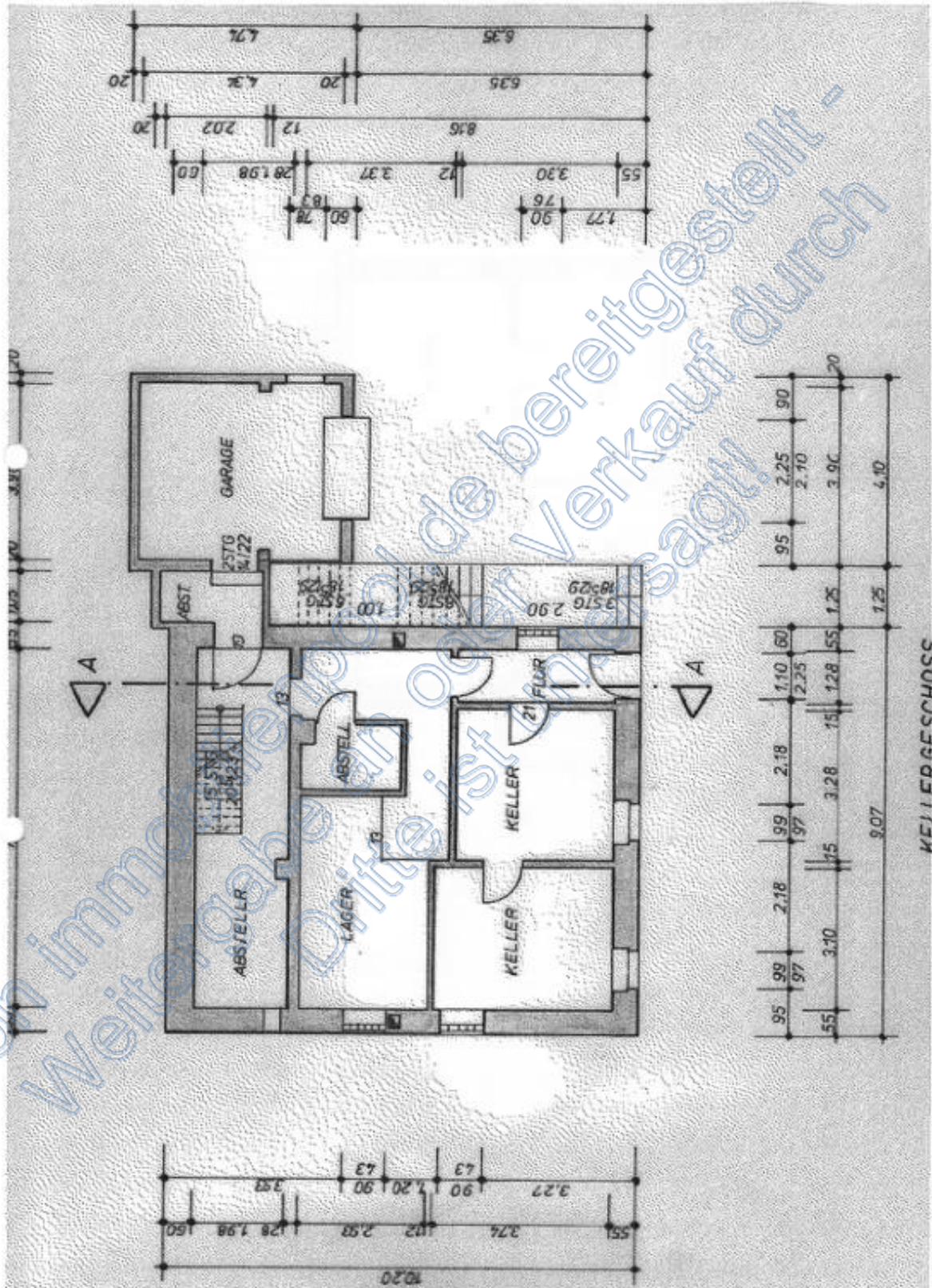
### Grundrisse



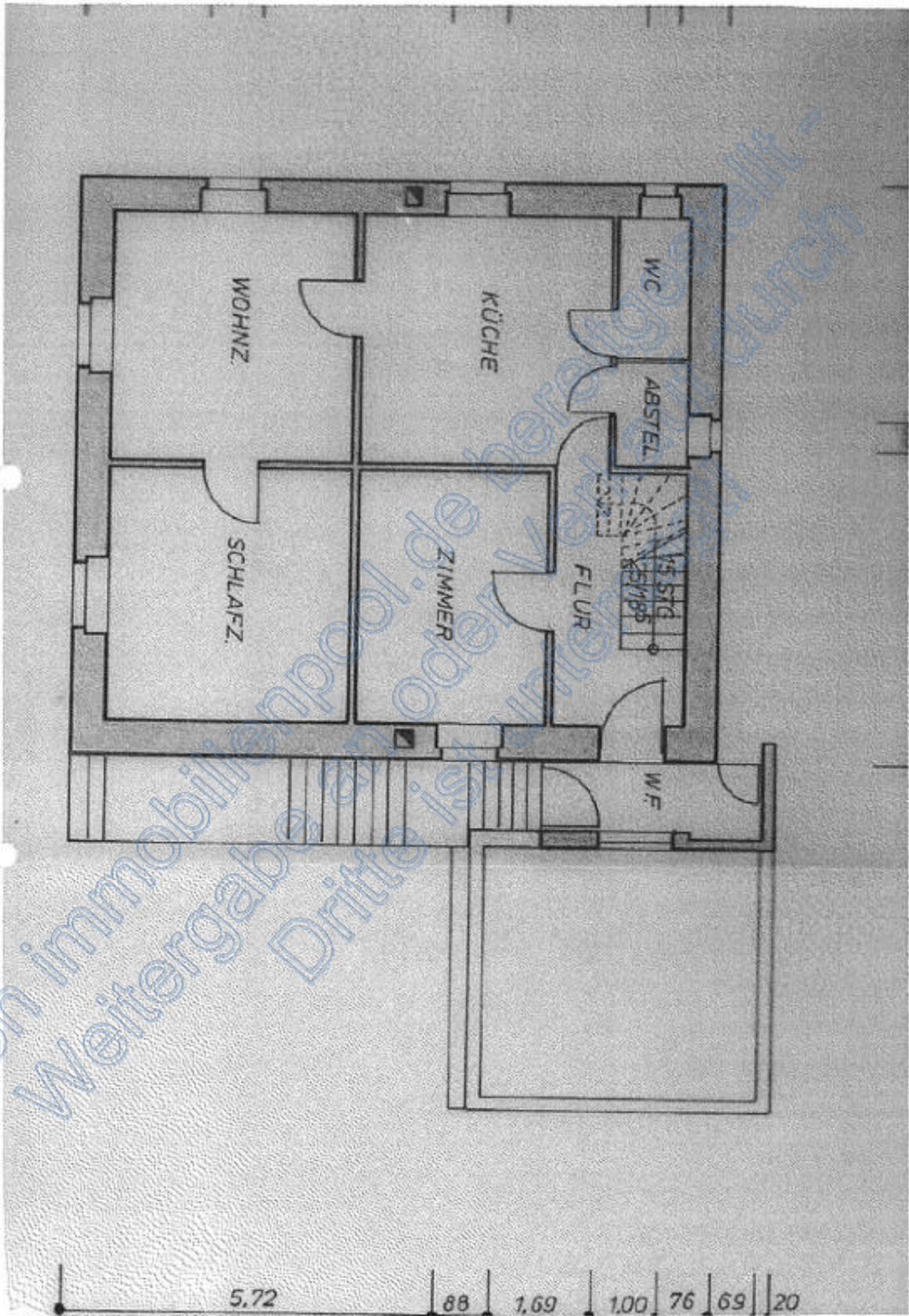
#### Räume Dachgeschoss :

Küche	14 m <sup>2</sup>
Flur	4 m <sup>2</sup>
Bad	9 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	14 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	13 m <sup>2</sup>
Balkon zu 1/2	4 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt DG</b>	<b>56 m<sup>2</sup></b>

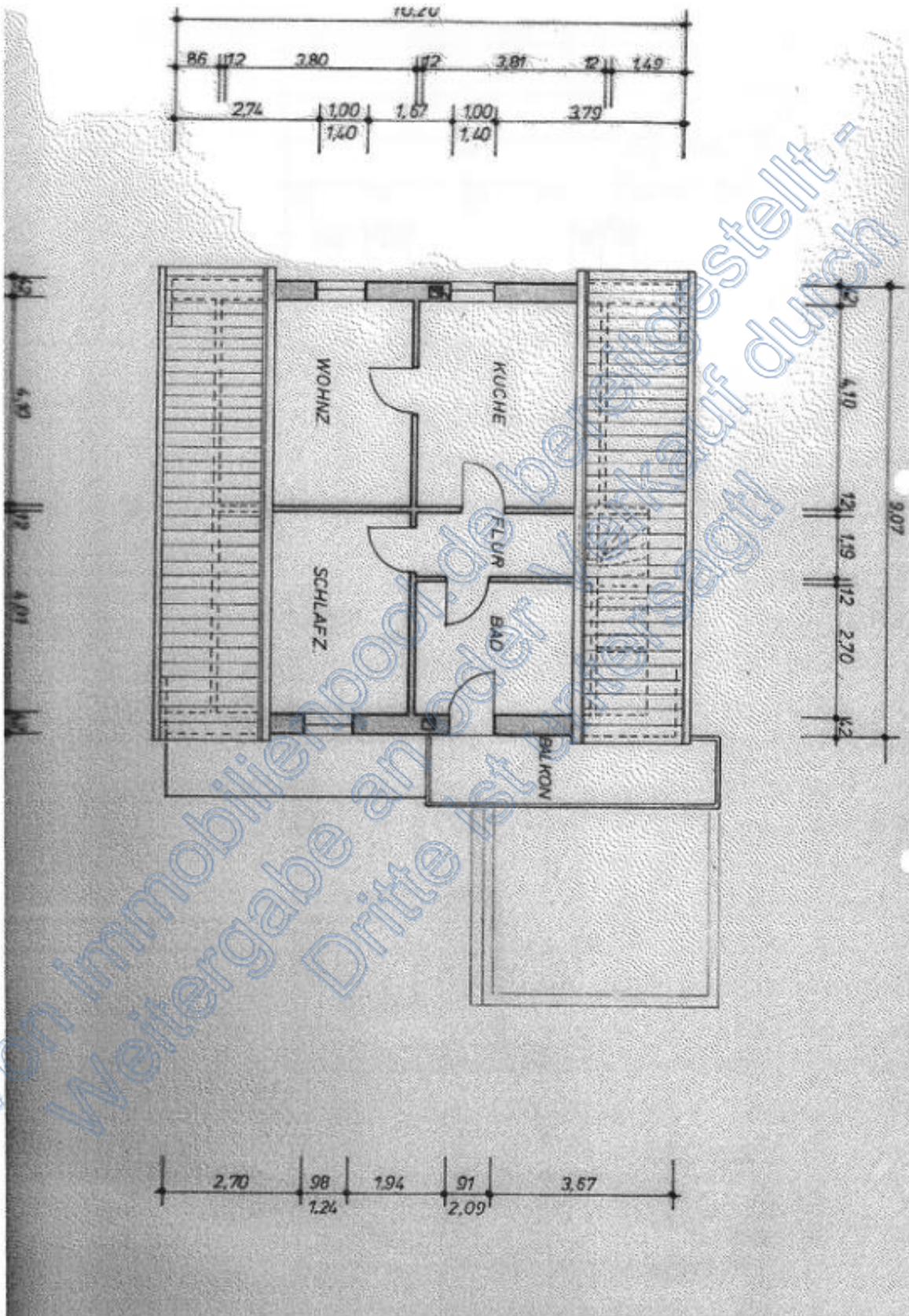
# Pläne



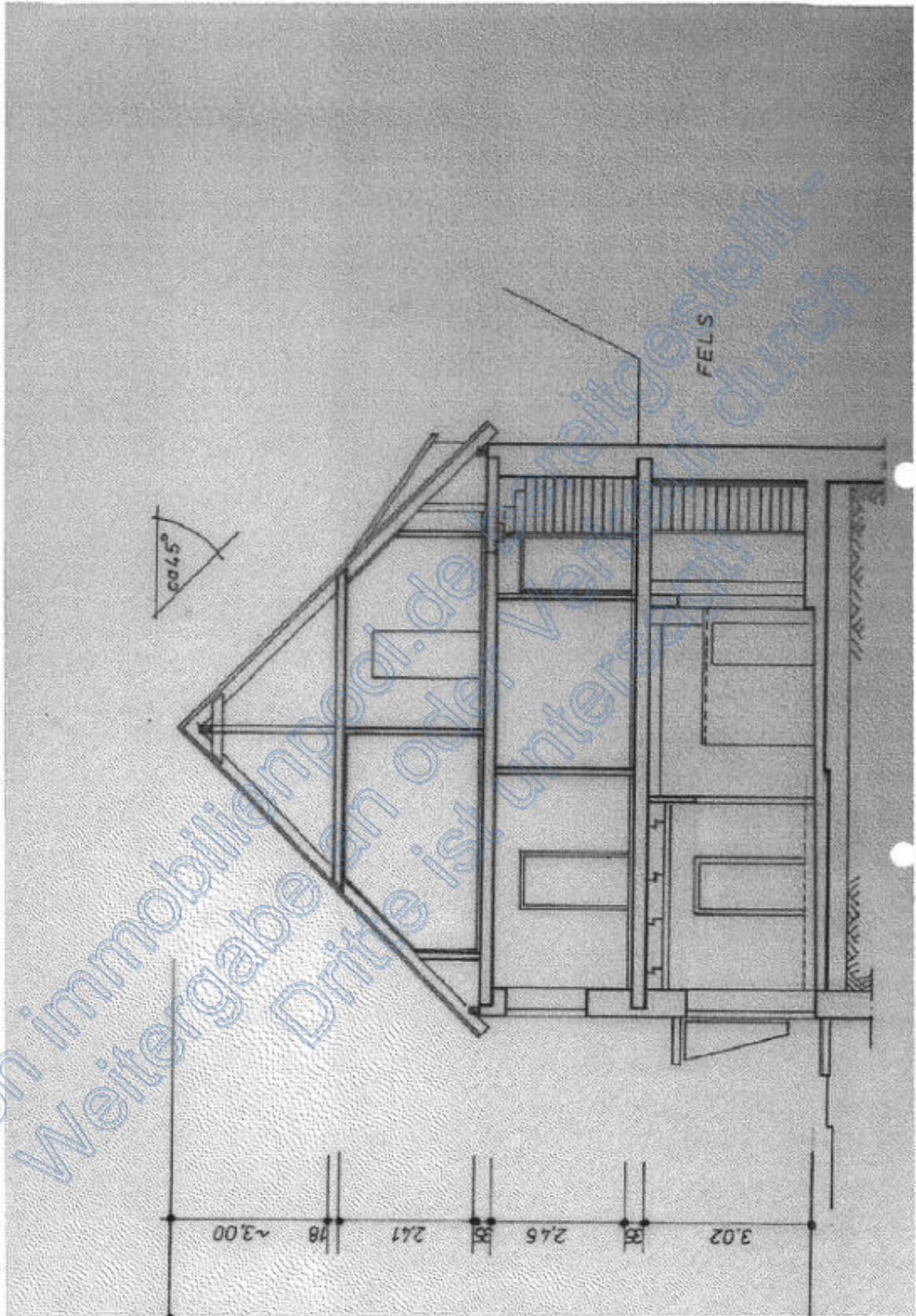
## Kellergeschoss



### Erdgeschoss



## Dachgeschoss



## Schnitt

## Fotos



**Bild-Nr. 1** erstellt am: 03.12.2024  
Westansicht



**Bild-Nr. 2** erstellt am: 03.12.2024  
Straßenansicht



**Bild-Nr. 3** erstellt am: 03.12.2024

Ansicht vom Garten



**Bild-Nr. 4** erstellt am: 03.12.2024

Flüssiggastank



**Bild-Nr. 5** erstellt am: 03.12.2024  
Terrasse auf der Garage (ist vermutlich einsturzgefährdet)

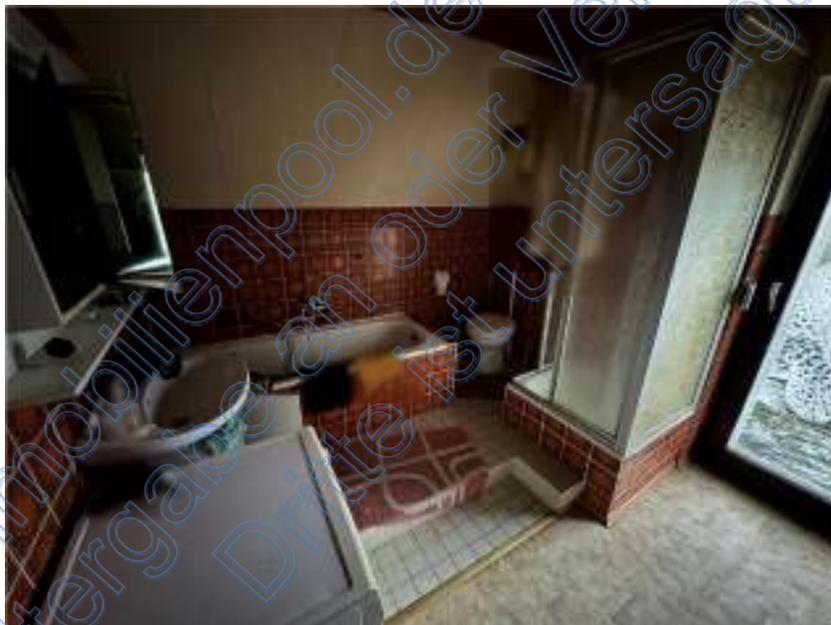


**Bild-Nr. 6** erstellt am: 03.12.2024  
Beschädigte Decke der Garage. Die Bewehrungseisen sind größtenteils freigelegt und stark korrodiert.



**Bild-Nr. 7** erstellt am: 03.12.2024

Blick in den Garten.



**Bild-Nr. 8** erstellt am: 03.12.2024

Badezimmer im Dachgeschoss (überaltert).



**Bild-Nr. 9** erstellt am: 03.12.2024

Blick in den Dachraum.



**Bild-Nr. 10** erstellt am: 03.12.2024

Die Heizung ist im Bad im Erdgeschoss eingebaut.

**Bild-Nr. 11** erstellt am: 03.12.2024  
Neueres Bad im Erdgeschoss.



**Bild-Nr. 12** erstellt am: 03.12.2024  
Die Heizkörper sind mit Thermostat ausgestattet.