

Bottenbacher Straße 37  
57223 Kreuztal  
Telefon: [02732 / 974 23 61](tel:027329742361)  
Mobil: 0178 / 289 2684  
E-Mail: [onder.sahin@online.de](mailto:onder.sahin@online.de)  
Datum: 16.11.2024

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 Baugesetzbuch für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 57610 Gieleroth, Waldstraße 9

Aktenzeichen: **1 K 12 / 24**

Gutachten-Nr.: **07 / 2024**

| Lfd. Nr. | Gemarkung | Flur,<br>Flurstück | Wirtschaftsart und Lage                                    | m <sup>2</sup> | Blatt |
|----------|-----------|--------------------|--|----------------|-------|
| 1        | Gieleroth | Flur 1,<br>Nr. 3/2 | Gebäude- und Freifläche<br>Erholungsfläche<br>Waldstraße 9 | 1.100          | 456   |
| 2        | Gieleroth | Flur 1,<br>Nr. 4/2 | Gebäude- und Freifläche<br>Erholungsfläche<br>Waldstraße 9 | 1.040          | 456   |



**Bild 1:** Ansicht von der „Waldstraße“

Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag **18.10.2024** ermittelt mit

**195.000 €**

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 28 Seiten zzgl. Anlagen und Fotodokumentation und wurde in 4 Ausfertigungen erstellt.

## Inhaltsverzeichnis

|       |  |    |
|-------|--|----|
| 1     | Allgemeine Angaben   | 4  |
| 1.1   | Angaben zum Bewertungsobjekt                                       | 4  |
| 1.1.1 | Flurstück 3/2  | 4  |
| 1.1.2 | Flurstück 4/2  | 4  |
| 1.2   | Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer                            | 4  |
| 1.3   | Angaben zum Auftrag und Auftragsabwicklung                         | 5  |
| 1.4   | Besonderheiten des Auftrags / Beantwortung der Fragen des Auftrags | 5  |
| 2     | Beschreibung des Grundstücks                                       | 6  |
| 2.1   | Lage   | 6  |
| 2.1.1 | Großräumige Lage .....   | 6  |
| 2.1.2 | Kleinräumige Lage .....  | 7  |
| 2.2   | Gestalt und Form   | 7  |
| 2.2.1 | Flurstück 3/2  | 7  |
| 2.2.2 | Flurstück 4/2  | 7  |
| 2.3   | Erschließung, Baugrund, usw.                                       | 8  |
| 2.4   | Privatrechtliche Situation   | 8  |
| 2.5   | Öffentlich-rechtliche Situation.....                               | 8  |
| 2.5.1 | Baulasten und Denkmalschutz .....                                  | 8  |
| 2.5.2 | Bauplanungsrecht.....  | 9  |
| 2.5.3 | Bauordnungsrecht.....  | 9  |
| 2.6   | Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation           | 9  |
| 2.7   | Hinweise zu durchgeführten Erhebungen                              | 9  |
| 2.8   | Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation                        | 9  |
| 3     | Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen                          | 10 |
| 3.1   | Vorbemerkungen zur Beschreibung                                    | 10 |
| 3.2   | Gebäude  | 10 |

|       |  |    |
|-------|--|----|
| 3.2.1 | Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....                             | 10 |
| 3.3   | Außenanlagen   | 13 |
| 3.4   | Sonstige Nebengebäude  | 13 |
| 4     | Verkehrswertermittlung   | 13 |
| 4.1   | Angaben zu den Grundstücken  | 13 |
| 4.2   | Wahl des Wertermittlungsverfahrens                                     | 13 |
| 4.3   | Bodenwertermittlung  | 14 |
| 4.3.1 | Flur 1, Flurstück Nr. 3 / 2  | 14 |
| 4.3.2 | Flur 1, Flurstück Nr. 4 / 2  | 16 |
| 4.4   | Ertragswertermittlung  | 17 |
| 4.4.1 | Das Ertragswertmodell in der Immobilienwertermittlungsverordnung       | 17 |
| 4.5   | Sachwertermittlung   | 17 |
| 4.5.1 | Das Sachwertmodell in der Immobilienwertermittlungsverordnung.....     | 17 |
| 4.5.2 | Erläuterungen der bei der Sachwertermittlung verwendeten Begriffe..... | 18 |
| 4.5.3 | Erläuterung zur Sachwertberechnung .....                               | 20 |
| 4.5.4 | Sachwertberechnung.....  | 24 |
| 4.6   | Verkehrswertableitung aus den Ergebnissen der Wertermittlungsverfahren | 25 |
| 4.6.1 | Bewertungstheoretische Vorbereitungen                                  | 25 |
| 4.6.2 | Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse                              | 25 |
| 4.6.3 | Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse                              | 26 |
| 4.6.4 | Gewichtung der Verfahrensergebnisse                                    | 26 |
| 4.7   | Verkehrswert   | 26 |
| 4.8   | Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur                                 | 27 |
| 4.8.1 | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung                            | 27 |
| 4.8.2 | Verwendete Wertermittlungsliteratur .....                              | 28 |
| 4.8.3 | Unterlagen, Dokumente, verwendete Unterlagen .....                     | 28 |
| 4.8.4 | Aufgaben des Sachverständigen .....                                    | 28 |
| 5     | Verzeichnis der Anlagen  | 28 |

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

#### 1.1.1 Flurstück 3/2

*Art des Bewertungsobjekts:* Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus

*Anschrift des Objekts:* 57610 Gieleroth, Waldstraße 9

|                          |  |                     |                         |                                      |
|--------------------------|--|---------------------|-------------------------|--------------------------------------|
| <i>Grundbuchangaben:</i> | <b>Grundbuch</b><br>Gieleroth            | <b>Blatt</b><br>456 | <b>Lfd. Nr.</b><br>1    |                                      |
| <i>Katasterangaben:</i>  | <b>Gemarkung</b><br>Gieleroth            | <b>Flur</b><br>1    | <b>Flurstück</b><br>3/2 | <b>Größe</b><br>1.100 m <sup>2</sup> |
| <i>Nutzung:</i>          | Gebäude- und Freifläche, Erholungsfläche |                     |                         |                                      |

#### 1.1.2 Flurstück 4/2

*Art des Bewertungsobjekts:* Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus

*Anschrift des Objekts:* 57610 Gieleroth, Waldstraße 9

|                          |  |                     |                         |                                      |
|--------------------------|--|---------------------|-------------------------|--------------------------------------|
| <i>Grundbuchangaben:</i> | <b>Grundbuch</b><br>Gieleroth            | <b>Blatt</b><br>456 | <b>Lfd. Nr.</b><br>2    |                                      |
| <i>Katasterangaben:</i>  | <b>Gemarkung</b><br>Gieleroth            | <b>Flur</b><br>1    | <b>Flurstück</b><br>4/2 | <b>Größe</b><br>1.040 m <sup>2</sup> |
| <i>Nutzung:</i>          | Gebäude- und Freifläche, Erholungsfläche |                     |                         |                                      |

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

*Auftraggeber:* Amtsgericht Altenkirchen  
Hochstraße 1  
57610 Altenkirchen

*Auftragsschreiben vom:* 01.10.2024

*Aktenzeichen:* 1 K 12 / 24

*Eigentümer:* Keine Angabe

### 1.3 Angaben zum Auftrag und Auftragsabwicklung

|   |  |
|---|--|
| <i>Auftragsinhalt und Verwendungszweck:</i>                                     | Verkehrswertermittlung im Zuge einer Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft  |
| <i>Wertermittlungsstichtag (Ortsbesichtigung):</i>                              | 18.10.2024   |
| <i>Abstimmung der Ortsbesichtigung:</i>   | Der Termin der geplanten Ortsbesichtigung am 18.10.2024 wurde dem/der Eigentümer/in mit Schreiben vom 07.10.2024, mitgeteilt.  |
| <i>Teilnehmer an der Ortsbesichtigung:</i>                                      | Der Sachverständige und der Eigentümer.  |
| <i>Umfang der Besichtigung:</i>   | Es konnte eine vollständige Innen- und Außenbesichtigung durchgeführt werden. Gleichzeitig erfolgte eine bautechnische Beurteilung des Bewertungsobjekts. In der Örtlichkeit nicht erkennbare Gebäudemerkmale wurden, falls aufgeführt, den Bauakten entnommen. Die Übereinstimmung des Bestands mit den Ausführungsplänen wurde stichprobenartig geprüft. Hierbei wurden keine Abweichungen festgestellt. |
| <i>Wertermittlungsgrundlagen:</i>   | Baugesetzbuch<br>Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV 21<br>Wertermittlungsrichtlinien WertR  |
| <i>Angeforderte Unterlagen für die Erstellung des Gutachtens:</i>               | Lizenzfreie Übersichtskarte GeoBasisViewer.RLP,<br><b>Amtsgericht Altenkirchen:</b> Grundbuch Abt. II,<br><b>Vermessungs- und Katasteramt Westerburg:</b><br>Bodenrichtwertkarte, Liegenschaftskarte,<br><b>Kreisverwaltung Altenkirchen:</b> Bauakte, Baulastenverzeichnis  |
| <i>Vom Eigentümer / von den Eigentümern zur Verfügung gestellte Unterlagen:</i> | - keine  |
| <i>Vom Sachverständigen erstellte Unterlagen / Berechnungen:</i>                | Berechnung der Bruttogrundflächen aus den Bauzeichnungen aus der bei der Kreisverwaltung vorliegenden Bauakte.   |
| <i>Fotodokumentation:</i>   | Während der Ortsbesichtigung wurden Fotos angefertigt, die einen Eindruck über Lage und Zustand zum Bewertungsstichtag vermitteln sollen.  |

### 1.4 Besonderheiten des Auftrags / Beantwortung der Fragen des Auftrags

|  |  |
|--|--|
| a.) <i>Verkehrs- und Geschäftslage:</i>                                    | Verkehrslage: gut, Geschäftslage: gut.   |
| b.) <i>Baulicher Zustand und anstehende Reparaturen:</i>                   | Der bauliche Zustand ist im Allgemeinen gut. Allerdings gibt es einige Bauschäden und Mängel in der Ausführung, so dass ein Reparaturstau vorhanden ist. |
| c.) <i>Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:</i> | keine  |

d.) *Verdacht auf Hausschwamm:* Ein Verdacht auf das Vorhandensein von Hausschwamm liegt nicht vor.

### **Beigefügt**

a.) *Fotos der Gebäude und Örtlichkeiten:* Siehe Anlage 4

b.) *Lage- und Gebäudepläne:* Siehe Anlage 1

c.) *Wohnungsgrundrisse, insbesondere bei Ein- und Zweifamilienhäusern und bei Eigentumswohnungen:* Siehe Anlage 3

### **Feststellungen**

a.) *Verdacht auf ökologische Altlasten:* Ein Verdacht auf ökologische Altlasten liegt nicht vor.

b.) *Verwalter, soweit möglich mit Nachweis der Verwalterbestellung sowie der Höhe des Wohngeldes (bei Wohnungs- und Teileigentum):* Es liegt kein Hausverwalter vor. Zwangsverwaltung liegt ebenfalls nicht vor.

c.) *Mieter oder Pächter* Es liegt keine Vermietung / Verpachtung vor.

d.) *Wohnpreisbindung gem. §17 WoBindG:* Eine Wohnpreisbindung i. S. d. §17 WoBindG liegt nicht vor

e.) *Gewerbebetrieb:* Es liegt kein Gewerbebetrieb vor

f.) *Maschinen und Betriebseinrichtungen, die nicht geschätzt wurden:* Maschinen und Betriebsrichtungen sind nicht vorhanden.

g.) *Energieausweis bzw. Energiepass gem. GEG* Ein Energieausweis bzw. Energiepass liegt nicht vor

## **2 Beschreibung des Grundstücks**

### **2.1 Lage**

#### **2.1.1 Großräumige Lage**

*Bundesland:* Rheinland-Pfalz

*Kreis:* Altenkirchen (129.261 Einwohner am 31. Dez. 2021)

*Verbandsgemeinde:* Altenkirchen-Flammersfeld (35.250 Einwohner 31. Dez. 2021)

*Ort und Einwohner:* Gieleroth (689 Einwohner am 31.12.2023)

*Flughäfen:* Flughafen Köln / Bonn ca. 60 km  
Flughafen Frankfurt ca. 121 km

*Bahnhöfe:* Altenkirchen (ca. 4 km entfernt) liegt an der Strecke Limburg-Altenkirchen. Ab Au (Sieg) in ca. 15 km Entfernung gibt es

Zugverbindungen zwischen Köln und Siegen (Regional- und Eilzugverbindungen in beide Richtungen).

*Autobahn:*

**A3** in ca. 20 km Entfernung, verbindet den Großraum Köln mit dem Großraum Frankfurt

*Bundesstraßen:*

**B 8** (Verbindung zwischen Hennef und Limburg) verläuft durch den Ort Gieleroth.

## 2.1.2 Kleinräumige Lage

*Innerörtliche Lage:*

Ortsrandlage von Gieleroth. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken und ein Krankenhaus befinden sich im ca. 4 km entfernten Altenkirchen. Neben zwei Grundschulen befindet sich dort eine Realschule Plus und ein Gymnasium.

*Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:*

offene ein- bis zweigeschossige Bauweise

*Beeinträchtigungen:*

wenig Verkehr

*Topografie:*

Fast ebenes Grundstück

Gieleroth ist eine Ortsgemeinde im Landkreis Altenkirchen in Rheinland-Pfalz. Sie gehört der Verbandsgemeinde Altenkirchen-Flammersfeld an. Gieleroth liegt ca. 4 km südöstlich von Altenkirchen direkt an der Bundesstraße 8. Für die Ortsteile Gieleroth und Herperoth gibt es erste schriftliche Nachweise im Kloster Marienstatt aus dem Jahre 1408. Eine besondere Bedeutung erhielt Gieleroth (um 1700) durch die alte Poststraße. Der Weg der alten Poststraße führte damals von Köln nach Frankfurt entlang der heutigen Bundesstraße 8. Die ehemals eigenständigen Gemeinden Gieleroth, Herperoth und Amteroth wurden am 1. April 1939 zu der Ortsgemeinde Gieleroth zusammengefasst.

*Quelle:*

<https://www.vg-altenkirchen-flammersfeld.de/gemeinde-politik/uebersicht-ortsgemeinden/gieleroth>

## 2.2 Gestalt und Form

### 2.2.1 Flurstück 3/2

Das Grundstück hat einen fast rechteckigen Grundriss (siehe Lageplan in der Anlage).

*Straßenfront bzw. mittlere Breite:*

ca. 12,00 m

*Mittlere Tiefe:*

ca. 86,00 m

*Grundstücksgröße:*

1.100 m<sup>2</sup>

### 2.2.2 Flurstück 4/2

Das Grundstück hat einen unregelmäßigen Grundriss (siehe Lageplan in der Anlage).

*Straßenfront bzw. mittlere Breite:*

ca. 11,50 m

*Mittlere Tiefe:*

ca. 86,00 m

*Grundstücksgröße:*

1.040 m<sup>2</sup>

## 2.3 Erschließung, Baugrund, usw.

*Straßenart und -ausbau:*

Gemeindestraße in bituminöser Bauweise, kein Gehweg vorhanden. Parkmöglichkeiten an der Straße und auf dem Grundstück vor der Doppelgarage.

*Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:*

Strom, Wasser, Telefon, Kanal aus öffentlicher Versorgung sind vorhanden.

*Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:*

Es liegt eine Grenzbebauung der Doppelgarage zum Flurstück 5/2 vor.

*Baugrund, Grundwasser (soweit Augenscheinlich ersichtlich):*

Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund.

*Altlasten:*

Untersuchungen, insbesondere Bodengutachten hinsichtlich Altlastenfreiheit liegen nicht vor. Auch ein Altlastenverzeichnis liegt nicht vor. Daher wird hier Altlastenfreiheit unterstellt.

*Anmerkung:*

Eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation ist in diesem Gutachten insoweit berücksichtigt, wie diese in die Vergleichskaufpreise und/oder Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Weitergehende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht betrieben. Hinweise auf aufsteigende Feuchtigkeit aus dem Boden liegen im Bereich der Doppelgarage vor (siehe Fotodokumentation).

## 2.4 Privatrechtliche Situation

*Grundbuchlich gesicherte Belastungen (Abt. II):*

Laut schriftlicher Auskunft des Grundbuchamtes liegt in Abteilung II des Grundbuches keine wertrelevante Eintragung vor.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

*Eintragungen im Baulastenverzeichnis*

Laut schriftlicher Auskunft der Kreisverwaltung Altenkirchen liegt eine gegenseitige Baulast der beiden Bewertungsgrundstücke vor. „Der jeweilige Eigentümer der Grundstückspartellen 3/2 und 4/2 in der Flur 1 der Gemarkung Gieleroth ist verpflichtet, die Partellen für die Dauer der Bebauung als eine Grundstückseinheit zusammengefasst zu belassen.“

*Denkmalschutz:*

Auf Grund der Bauart und des Baujahres wird ohne weitere Nachforschung davon ausgegangen, dass kein Denkmalschutz vorliegt.

## 2.5.2 Bauplanungsrecht

*Darstellungen im Flächennutzungsplan:*

In der Liegenschaftskarte wird das Bewertungsgrundstück als Baufläche (B) in einem Mischgebiet (M) dargestellt.

*Festsetzungen im Bebauungsplan:*

Für das Gebiet des Bewertungsgrundstücks liegt kein Bebauungsplan vor. Die Zulässigkeit eventueller Baumaßnahmen ist daher in §34 BauGB geregelt.

Der Bebauungsplan legt fest, wie die Grundstücke in dem betroffenen Gebiet genutzt und bebaut werden dürfen. Er besteht aus einer Planunterlage, auf der durch Zeichnung und Text festgesetzt wird, welche Nutzung zulässig ist. Dazu gehören insbesondere die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die Verkehrsflächen, Grünflächen und mehr.

## 2.5.3 Bauordnungsrecht

Entsprechend dem Auftrag wurde die Wertermittlung auf der Grundlage des umgesetzten Bauvorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und deren Übereinstimmung mit der Ausführung und mit den ggf. vorhandenen Bauzeichnungen wurde nicht gesondert geprüft. Das Gebäude ist ca. zur Hälfte unterkellert. In der Bauakte gibt es keine Hinweise oder Pläne zum Keller. Es wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass die baulichen Anlagen und deren Nutzung legal sind.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

*Entwicklungszustand:*

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

*Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:*

Das Bewertungsgrundstück dürfte bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabefrei sein.

## 2.7 Hinweise zu durchgeführten Erhebungen

Falls im Gutachten nichts anderes angegeben ist, wurden die Informationen zu den privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situationen bei den entsprechenden Behörden schriftlich, oder telefonisch eingeholt.

Dennoch wird einem Interessenten dringend empfohlen, vor einem eventuellen Erwerb des Bewertungsobjekts, diese Informationen bei den zuständigen Behörden persönlich einzuholen.

## 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebaut. Es wird von einem Eigentümer selbst bewohnt. Eine Vermietung liegt nicht vor.

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Beschreibung

Die nachfolgende Beschreibung der Gebäude basiert auf den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung vom 18.10.2024. Die Beschreibung des Wohnhauses und der Außenanlagen erfolgt nur insoweit, wie es für die Wertermittlung erforderlich ist. Es werden hierbei lediglich die äußerlich ohne weiteres erkennbaren Ausführungen und Ausstattungen berücksichtigt. Partiiell können geringfügige Abweichungen vorkommen, die aber für die Wertermittlung unerheblich sind. Unzugängliche, versteckte oder verdeckte Einrichtungen und Bauteile werden durch Annahmen bzw. Erfahrungswerte entsprechend dem Baujahr des Objekts, sowie eventuellen Angaben des Eigentümers bzw. dessen bei der Ortsbesichtigung anwesenden Vertreters berücksichtigt.

Die vorhandene Installation (Strom, Wasser, Entwässerung und dgl.) und sonstige Ausstattungen, Anlagen sowie Bauteile des Gebäudes wurden nicht im Einzelnen auf deren Funktionsfähigkeit geprüft. Vielmehr wird hier eine gegebene Funktionsfähigkeit unterstellt.

Offensichtliche, zerstörungsfrei erkennbare Bauschäden und Mängel sowie deren Folgeschäden sind pauschal im Gutachten berücksichtigt. Die Angaben hierzu erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Schäden oder Mängel an verdeckt liegenden oder bei der Besichtigung nicht einsehbaren Bauteilen, oder sonst nicht in Augenschein genommen werden konnten, bleiben in diesem Gutachten unberücksichtigt.

***Ich weise in diesem Zusammenhang ausdrücklich darauf hin, dass es sich bei vorliegendem Gutachten um ein Wertgutachten, nicht aber um ein Bauschadensgutachten handelt. Aus den hier gemachten Angaben kann lediglich der ungefähr zu erwartende Umfang der erforderlichen Reparatur- und Instandsetzungsarbeiten abgeschätzt werden, nicht aber die tatsächlichen Kosten, die aufgewendet werden müssen.***

Restarbeiten und Mängel sind nur dann Wert mindernd zu berücksichtigen, wenn diese nicht bereits mit der Ermittlung der Restnutzungsdauer berücksichtigt sind. In diesem Zusammenhang sind doppelte Abzüge zu vermeiden. Es erfolgen keine Untersuchungen im Hinblick auf pflanzliche / tierische Schädlinge sowie gesundheitsschädliche Baustoffe und Materialien. Eventuell bereits ausgeführte Verbesserungs- und Änderungsmaßnahmen werden, soweit erkennbar, Wert erhöhend berücksichtigt.

#### 3.2 Gebäude

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

*Gebäudeart:* Freistehendes Einfamilienhaus

*Baujahr:* 1986 nach vorhandener Bauakte

*Durchgeführte Modernisierungen:* Modernisierungen wurden seit dem Baujahr in lediglich geringem Umfang durchgeführt.

*Energieeffizienz:* Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist am 1. November 2020 in Kraft getreten. Eine weitere Änderung ist zum 1. Januar 2023 in Kraft getreten (Reduzierung des zulässigen Jahres-Primärenergiebedarfs im Neubau von bisher 75 Prozent des Referenzgebäudes auf 55 Prozent). Das GEG enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Die frühere EnEV, das EnEG und das EEWärmeG wurden mit dem GEG zusammengeführt. Neben den Neubauten werden hier auch Anforderungen an Bestandsgebäude gestellt. Gemäß dem GEG

sollen energetische Nachweisverfahren nach dem so genannten Bilanzverfahren durchgeführt werden. Anstehende Sanierungen sollen auf dieser Grundlage ausgeführt werden. Der Erwerber einer Immobilie ist angehalten, darüber nachdenken, welche energetischen Optimierungen sinnvoll sind. Für diese Optimierung sind "Billiganbieter" (auch aus dem Internet) sicherlich nicht die richtige Wahl. Vielmehr sollten qualifizierte Fachleute, die Altsubstanz und Gebäudetechnik untersuchen, energetisch beurteilen und daraus den Primärenergiebedarf fachgerecht ermitteln. Im vorliegenden Fall lag kein Energiepass vor. Die Werte dürften aber kaum noch ausreichend sein

*Außenansicht:*

Alle Fassadenseiten sind verputzt.

### 3.2.2 Ausführung und Ausstattung

*Konstruktionsart:*

Einfamilienhaus massiv gemauert

*Fundamente:*

Beton (gemäß vorliegender Bauakte)

*Bodenplatte:*

Beton (gemäß vorliegender Bauakte)

*Außen- und Innenwände:*

Massiv gemauert (gemäß vorliegender Bauakte)

*Geschossdecken:*

Das Gebäude ist zum größten Teil eingeschossig. Lediglich der hinter Teil unter den Schlafräumen ist unterkellert. Der Keller ist nicht in den Bauplänen vorhanden.

### Dach

*Form:*

Walmdach

*Eindeckung:*

Betondachziegel

*Entwässerung:*

Stahldachrinnen und Fallrohre (verzinkt).

### 3.2.3 Nutzungseinheit / Raumaufteilung

*Erdgeschoss:*

Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, Hauswirtschaftsraum, Abstellraum, Bad, Gäste-WC, Schlafzimmer, Arbeitszimmer, Gästezimmer.

*Kellergeschoß:*

Heizungskeller, Hobbyraum, Holzlagerraum

### 3.2.4 Technische Gebäudeausstattung

|                              |   |
|------------------------------|---|
| <i>Wasserinstallation:</i>   | Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz |
| <i>Abwasserinstallation:</i> | Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz                                   |
| <i>Elektroinstallation:</i>  | Normaler Standard.  |
| <i>Heizung:</i>              | Gaszentralheizung.  |
| <i>Warmwasserversorgung:</i> | über Gasheizung.  |

### 3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### **Bodenbeläge**

|                 |         |
|-----------------|---------|
| Badezimmer:     | Fliesen |
| Schlafzimmer:   | Teppich |
| Sonstige Räume: | Fliesen |

#### **Wandbekleidungen**

|                        |   |
|------------------------|---|
| Wohn- und Schlafräume: | Überwiegend Tapeten, geringer Teil Rollputz |
| Badezimmer:            | Fliesen                                     |

#### **Deckenbekleidungen**

|             |                            |
|-------------|----------------------------|
| Alle Räume: | Raufasertapete gestrichen. |
|-------------|----------------------------|

#### **Türen**

|             |               |
|-------------|---------------|
| Innentüren: | Holztüren     |
| Haustüren:  | Kunststofftür |

#### **Sanitäre Anlagen:**

Normaler Ausstattungsstandard

#### **Besondere Bauteile:**

Keine

#### **Besonnung und Belichtung:**

Normale Besonnung

#### **Restarbeiten:**

- Treppenstufen vom Arbeitszimmer sowie vom Schlafzimmer zum Garten im Rohbetonzustand ohne Belag.

#### **Bauschäden und Mängel:**

- Zugang zum Keller (Betonstützwand) ohne funktionierende Abdichtung  
- Wandecke Hauswirtschaftsraum mit Setzungsriss  
- Garagenwände ohne Horizontalsperre gegen aufsteigende Feuchtigkeit.

### 3.3 Außenanlagen

Die Außenanlagen befinden sich in einem gepflegten Zustand.

### 3.4 Sonstige Nebengebäude

Neben dem Wohngebäude befindet sich eine Doppelgarage auf dem Flurstück 4/2.

## 4 Verkehrswertermittlung

*WertR 2006, Ziffer 1.3 Definition des Verkehrswerts (Marktwerts):*

*„Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) von Grundstücken durch den Preis bestimmt, der zum Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht (Wertermittlungsstichtag), im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“*

*Mit der Verkehrswertermittlung ist ein möglichst marktkonformer Wert des Grundstücks, ein wahrscheinlicher Kaufpreis in einem Kauffall zu bestimmen.*

### 4.1 Angaben zu den Grundstücken

In diesem Gutachten wird der Verkehrswert des mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebauten Grundstücks in der Waldstraße 9 in 57610 Gieleroth zum Wertermittlungsstichtag 18.10.2024 ermittelt.

### 4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 21) und der besonderen Nutzung als Wochenendimmobilie ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35-39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

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 Vergleichsverfahren (vgl. §40 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den

wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher 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 betreffenden, besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

### 4.3 Bodenwertermittlung

Gem. ImmoWertV 21 § 40, Abs. 1 ist der Bodenwert i. d. R. durch Preisvergleich nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Stattdessen können nach § 40, Abs. 2 ImmoWertV 21 auch geeignete Bodenrichtwerte zur Wertermittlung herangezogen werden, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des Bewertungsgrundstücks übereinstimmen.

Die Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses beim Vermessungs- und Katasteramt Westerwald-Taunus weist für Wohnbauflächen in der Gemeinde Gieleroth in der Zone 0003 einen Bodenrichtwert von 46,00 € / m<sup>2</sup> zum Stichtag 01.01.2024 aus.

Etwa ab der nördlichen Fassade beginnt die Einstufung der Grundstücke als Grünland. Für diesen Bereich wird ein Bodenrichtwert von 1,10 € / m<sup>2</sup> ausgewiesen.

#### 4.3.1 Flur 1, Flurstück Nr. 3 / 2

|                            | <b>Bodenrichtwertgrundstück</b> | <b>Bewertungsgrundstück</b> |
|----------------------------|---------------------------------|-----------------------------|
| Wertermittlungsstichtag:   | 01.01.2024                      | 18.10.2024                  |
| Entwicklungszustand:       | baureifes Land                  | baureifes Land              |
| Art der baulichen Nutzung: | B (Bauland)                     | B (Bauland)                 |
| Abgaberechtlicher Zustand: | frei                            | frei                        |
| Anbauart:                  | freistehend                     | freistehend                 |
| Grundstücksgröße:          | 600 m <sup>2</sup>              | 1.100 m <sup>2</sup>        |

#### **Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks**

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Verhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 18.10.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

### I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand

|  |                     |
|--|---------------------|
| Abgaberechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts:                     | frei                |
| Abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung): | 46 €/m <sup>2</sup> |

## II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

|          | Richtwert-Grundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
|----------|----------------------|----------------------|------------------|-------------|
| Stichtag | 01.01.2024           | 18.10.2024           | 1,0              |             |

## III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen

|   | Richtwert-Grundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung           |
|---|----------------------|----------------------|------------------|-----------------------|
| Lage  | mittlere Lage        | mittlere Lage        | 1,0              |                       |
| Anbauart  | freistehend          | freistehend          | 1,0              |                       |
| Lageangepasster abgabefreier BRW am Wertermittlungsstichtag: $1,0 * 1,0 * 46 \text{ € / m}^2 =$   |                      |                      |                  | 46 /m <sup>2</sup>    |
| GFZ   |                      |                      | 1,0              |                       |
| Fläche m <sup>2</sup>   | 600                  | 420                  | 1,0              |                       |
| Entwicklungsstufe   | baureifes Land       | baureifes Land       | 1,0              |                       |
| Art d. baul. Nutzung  | gem. Baufläche (M)   | gem. Baufläche (M)   | 1,0              |                       |
| Abschlag für Belastungen Abt. II  | kein Abschlag        | kein Abschlag        | 1,0              |                       |
| angepasster abgabefreier relativer Bodenrichtwert: $1,0 * 1,0 * 1,0 * 1,0 * 46 \text{ € / m}^2 =$ |                      |                      |                  | 46 € / m <sup>2</sup> |
| Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben:                                |                      |                      |                  | 0,00 €                |
| abgabefreier relativer Bodenwert:   |                      |                      |                  | 46 € / m <sup>2</sup> |

## IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts

|  |                       |
|--|-----------------------|
| abgabefreier relativer Bodenwert:  | 46 € / m <sup>2</sup> |
| Fläche:  | 420 m <sup>2</sup>    |
| abgabefreier Bodenwert: $46 \text{ € / m}^2 * 420 \text{ m}^2 =$   | 19.320 €              |
| 420 m <sup>2</sup> von 1.100 m <sup>2</sup> werden als Baugrundstück von der Straße bis nördliche Außenwand des Wohnhauses angesetzt. Die restlichen $1.100 \text{ m}^2 - 420 \text{ m}^2 = 680 \text{ m}^2$ werden als Grünland mit einem Bodenrichtwert von 1,10 € / m <sup>2</sup> angesetzt. |                       |
| Bodenwert des Grünlands: $1,10 \text{ € / m}^2 * 680 \text{ m}^2 =$  | 748 €                 |
| Der abgabefreie Bodenwert des Flurstücks 3 / 2 beträgt zum Wertermittlungsstichtag 18.10.2024:   |                       |
| $19.320 \text{ €} + 748 \text{ €} =$   | <b>20.068 €</b>       |

#### 4.3.2 Flur 1, Flurstück Nr. 4 / 2

|                            | Bodenrichtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück |
|----------------------------|--------------------------|----------------------|
| Wertermittlungsstichtag:   | 01.01.2024               | 18.10.2024           |
| Entwicklungsstatus:        | baureifes Land           | baureifes Land       |
| Art der baulichen Nutzung: | B (Bauland)              | B (Bauland)          |
| Abgaberechtlicher Zustand: | frei                     | frei                 |
| Anbauart:                  | freistehend              | freistehend          |
| Grundstücksgröße:          | 600 m <sup>2</sup>       | 1.040 m <sup>2</sup> |

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Verhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 18.10.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

#### V. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand

|  |                     |
|--|---------------------|
| Abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts:                    | frei                |
| Abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung): | 46 €/m <sup>2</sup> |

#### VI. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

|          | Richtwert-Grundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungs-faktor | Erläuterung |
|----------|----------------------|----------------------|-------------------|-------------|
| Stichtag | 01.01.2024           | 18.10.2024           | 1,0               |             |

#### VII. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen

|  | Richtwert-Grundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungs-faktor | Erläuterung           |
|--|----------------------|----------------------|-------------------|-----------------------|
| Lage   | mittlere Lage        | mittlere Lage        | 1,0               |                       |
| Anbauart   | freistehend          | freistehend          | 1,0               |                       |
| Lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag: $1,0 * 1,0 * 46 \text{ € / m}^2 =$   |                      |                      |                   | 46 /m <sup>2</sup>    |
| GFZ  |                      |                      | 1,0               |                       |
| Fläche m <sup>2</sup>  | 600                  | 400                  | 1,0               |                       |
| Entwicklungsstufe  | baureifes Land       | baureifes Land       | 1,0               |                       |
| Art d. baul. Nutzung   | gem. Baufläche (M)   | gem. Baufläche (M)   | 1,0               |                       |
| Abschlag für Belastungen Abt. II   | kein Abschlag        | kein Abschlag        | 1,0               |                       |
| angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert: $1,0 * 1,0 * 1,0 * 1,0 * 46 \text{ € / m}^2 =$ |                      |                      |                   | 46 € / m <sup>2</sup> |
| Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben:                                 |                      |                      |                   | 0,00 €                |
| abgabenfreier relativer Bodenwert:   |                      |                      |                   | 46 € / m <sup>2</sup> |

#### VIII. Ermittlung des Gesamtbodenwerts

|                                    |                       |
|------------------------------------|-----------------------|
| abgabenfreier relativer Bodenwert: | 46 € / m <sup>2</sup> |
|------------------------------------|-----------------------|

|  |                    |
|--|--------------------|
| Fläche:  | 400 m <sup>2</sup> |
| abgabefreier Bodenwert: 46 € / m <sup>2</sup> * 400 m <sup>2</sup> =   | 18.400 €           |
| 400 m <sup>2</sup> von 1.040 m <sup>2</sup> werden als Baugrundstück von der Straße bis nördliche Außenwand des Wohnhauses angesetzt.<br>Die restlichen 1.040 m <sup>2</sup> - 400 m <sup>2</sup> = 640 m <sup>2</sup> werden als Grünland mit einem Bodenrichtwert von 1,10 € / m <sup>2</sup> angesetzt. |                    |
| Bodenwert des Grünlands: 1,10 € / m <sup>2</sup> * 640 m <sup>2</sup> =  | 704 €              |
| Der abgabefreie Bodenwert des Flurstücks 4 / 2 beträgt zum Wertermittlungstichtag 18.10.2024:  |                    |
| 18.400 € + 704 € =   | <b>19.104 €</b>    |

#### 4.4 Ertragswertermittlung

##### 4.4.1 Das Ertragswertmodell in der Immobilienwertermittlungsverordnung

Da das Objekt als Miet- bzw. Anlageobjekt nur sehr bedingt geeignet ist, wird kein Ertragswert ermittelt.

#### 4.5 Sachwertermittlung

##### 4.5.1 Das Sachwertmodell in der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 ImmoWertV 21 beschrieben. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. §§ 24 - 26 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Sachwert der Gebäude (Normgebäude zzgl. eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage der (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, (Ausstattungs-)Standard, Restnutzungsdauer (Alterswertminderung), Baumängel und Bauschäden sowie besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abzuleiten.

Der Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten oder als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet (vgl. § 37 ImmoWertV 21).

Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

#### 4.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertermittlung verwendeten Begriffe

##### **Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten 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 Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wert-ermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter 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> Bruttogrundfläche“ oder „€/ m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

##### **Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile**

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

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

##### **Besondere Einrichtungen**

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden 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 Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normgebäudes 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 miteingefasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienwohnhaus).

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

##### **Baunebenkosten (Anl. 4 Nr. 1 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind in den hier angesetzten Herstellungskosten bereits enthalten.

##### **Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)**

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

##### **Restnutzungsdauer (§ 4 und § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)**

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist

demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

### **Gesamtnutzungsdauer**

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint - nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektart-spezifisch definiert, nach der vorherrschenden Meinung, wird z. B. die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 60 bis 80 Jahre begrenzt.

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

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

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

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

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

- nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadenssachverständigen 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.

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

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

### **Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV 21)**

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

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

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, 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. Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwert(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der

Sachwert-Marktanpassungsfaktor 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 vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue 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 Einfamilienwohnhausgrundstücke 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 Marktanpassungsfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

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

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

### **4.5.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung**

#### **Berechnungsbasis**

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen - BGF oder Wohnflächen WF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 Ausgabe 1987 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kap. 16 ff)

beim BRI z. B.:

- Nur Anrechnung von üblichen / wirtschaftlich vollwertigen Geschosshöhen
- Nur Anrechnung der Gebäudeteile a und tlw. b bzw.
- Nichtanrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone)

bei der BGF z. B.:

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen

bei der WF z. B.:

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen

|                     |   |                       |
|---------------------|---|-----------------------|
| Ermittlung der BGF: | EG: $4,50 \text{ m} * 5,23 \text{ m} + 8,61 \text{ m} * 10,48 \text{ m} + 7,37 \text{ m} * 11,73 \text{ m} =$ | 200,22 m <sup>2</sup> |
|                     | KG: $7,37 \text{ m} * 11,73 \text{ m} =$  | 86,45 m <sup>2</sup>  |
|                     | Summe: $202,02 \text{ m}^2 + 86,45 \text{ m}^2 =$   | 286,67 m <sup>2</sup> |

rd. **287 m<sup>2</sup>**

#### **Herstellungskosten**

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: freistehendes Einfamilienhaus:

### Ermittlung des Gebäudestandards:

| Bauteil                         | Wägungsanteil<br>(%) | Standardstufen |     |     |   |   |
|---------------------------------|----------------------|----------------|-----|-----|---|---|
|                                 |                      | 1              | 2   | 3   | 4 | 5 |
| Außenwände                      | 23                   |                | 1,0 |     |   |   |
| Dach                            | 15                   |                | 1,0 |     |   |   |
| Fenster und Außentüren          | 11                   |                | 1,0 |     |   |   |
| Innenwände und -türen           | 11                   |                |     | 1,0 |   |   |
| Deckenkonstruktionen u. Treppen | 11                   |                | 1,0 |     |   |   |
| Fußböden                        | 5                    |                |     | 1,0 |   |   |
| Sanitäreinrichtungen            | 9                    |                |     | 1,0 |   |   |
| Heizung                         | 9                    |                | 1,0 |     |   |   |
| Sonstige technische Ausstattung | 6                    |                | 1,0 |     |   |   |
| Summe                           | 100                  | 0              | 75  | 25  | 0 | 0 |

### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

#### Außenwände, Standardstufe 2

Ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)

#### Dach, Standardstufe 2

Einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)

#### Fenster und Außentüren, Standardstufe 2

Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)

#### Innenwände und -türen, Standardstufe 3

nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen

#### Deckenkonstruktionen u. Treppen, Standardstufe 2

Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung

#### Fußböden, Standardstufe 3

Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC- Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten

#### Sanitäreinrichtungen, Standardstufe 3

Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest

#### Heizung, Standardstufe 2

elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel

#### Sonstige technische Ausstattung, Standardstufe 2

zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Die vorstehende Beschreibung der zugeordneten Standardstufen muss nicht explizit und wörtlich mit der tatsächlichen Ausführung übereinstimmen. Ausschlaggebend ist die Zuordnung des Gebäudeteils in die Standardstufen 1 bis 5.

### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe:

Freistehendes Einfamilienhaus

Gebäudetyp:

1.02 (Keller- u. Erdgeschoss, Dachgeschoss nicht ausgebaut)  
bzw. 1.22 (Erdgeschoss, Dachgeschoss nicht ausgebaut)

### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

| Standardstufe   | 1   | 2   | 3   | 4   | 5    |
|---|-----|-----|-----|-----|------|
| Aufteilung: 86,45 m <sup>2</sup> / 200,22 m <sup>2</sup> * 100 = 43,18 % unterkellert, 56,82 % nicht unterkellert |     |     |     |     |      |
| Tabellierte NHK Typ 1.02 (€ / m <sup>2</sup> BGF)   | 545 | 605 | 695 | 840 | 1050 |
| Prozentualer Anteil (43,18 %):  | 235 | 261 | 300 | 362 | 453  |
| Tabellierte NHK Typ 1.02 (€ / m <sup>2</sup> BGF)   | 585 | 650 | 745 | 900 | 1125 |
| Prozentualer Anteil (56,82 %)   | 332 | 369 | 423 | 511 | 639  |
| Interpolierte NHK (€ / m <sup>2</sup> BGF)  | 567 | 630 | 723 | 873 | 1092 |
| Prozentuale Zuordnung (%)   | 0   | 75  | 25  | 0   | 0    |
| Anteilige NHK (€ / m <sup>2</sup> BGF)  | 0   | 473 | 181 | 0   | 0    |

gewogene, standardbezogene NHK 2010 (€ / m<sup>2</sup> BGF): 473 + 181 =

654

### Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr 2010 (= 100). Der Baupreisindex wird vom Statistischen Bundesamt veröffentlicht. Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

### Baupreisindex (BPI)

|                     |   |                     |
|---------------------|---|---------------------|
| 2010                | = | 100,0               |
| III. Quartal 2024   | = | 184                 |
| Stichtag 18.10.2024 | = | 184 / 100,0 * 100 = |

### Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).

### Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Die Zuschläge werden sachkundig nach Erfahrungswerten für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile geschätzt. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

### Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Die Zuschläge werden sachkundig nach Erfahrungswerten für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere (Betriebs)-Einrichtungen geschätzt.

### Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) sind in den angesetzten NHK bereits enthalten.

### Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Sachwert geschätzt. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

| <i>Außenanlagen</i>                              | <i>Sachwert (inkl. BNK)</i> |
|--|-----------------------------|
| Ver- und Entsorgungs- sowie Entwässerungsanlagen | 3.500 €                     |
| Terrasse, Schuppen oder dgl.                     | 1.500 €                     |
| Summe:   | <b>5.000 €</b>              |

### **Gesamtnutzungsdauer (GND):**

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen.

### **Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: freistehendes EFH**

|                    |                 |        |            |
|--------------------|-----------------|--------|------------|
| Gebäudestandard 1: | 60 Jahre, davon | 0 % =  | 0 Jahre    |
| Gebäudestandard 2: | 65 Jahre, davon | 75 % = | 48,8 Jahre |
| Gebäudestandard 3: | 70 Jahre, davon | 25 % = | 17,5 Jahre |
| Gebäudestandard 4: | 75 Jahre, davon | 0 % =  | 0 Jahre    |
| Gebäudestandard 5: | 80 Jahre, davon | 0 % =  | 0 Jahre    |

Die standardbezogene, interpolierte GND für das Gebäude beträgt: ca. 66,3 Jahre

### **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 Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Bei einem Baujahr von 1986 beträgt das Alter 38 Jahre. Die standardbezogene GND wurde mit 66 Jahren ermittelt. Folglich beträgt die RND 66 Jahre – 38 Jahre = 28 Jahre.

### **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 bzw. der Zentralen Geschäftsstelle, 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.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

**Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes. Die tatsächlich erforderlichen Aufwendungen können deutlich von diesen Ansätzen abweichen! Es handelt sich also lediglich um eine grobe Auflistung ohne Anspruch auf Vollständigkeit und Übereinstimmung mit des tatsächlichen Aufwendungen.**

| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale                | Wertbeeinflussung insgesamt |
|--|-----------------------------|
| <i>Besondere Bauteile/Ausstattungen</i>                        |                             |
| Doppelgarage:  | 15.000 €                    |
| Summe  | <b>15.000 €</b>             |
| <i>Bauschäden/Mängel</i>                                       |                             |
| - Aufsteigende Feuchtigkeit in der Doppelgarage                | 5.000 €                     |
| - Fehlende Abdichtung Betonwände der Treppe zum Keller         | 5.000 €                     |
| - Riss in der Außenecke des Hauswirtschaftsraums               | 1.000 €                     |
| Summe  | <b>11.000 €</b>             |
| <b>Summe objektspezifische Merkmale: 15.000 € - 11.000 € =</b> | <b>4.000 €</b>              |

#### 4.5.4 Sachwertberechnung

Nachfolgend wird der Sachwert des Wohnhauses ermittelt.

Gebäudebezeichnung: Einfamilienwohnhaus

Berechnungsbasis: Bruttogrundfläche (BGF)

Bruttogrundfläche (BGF): 287 m<sup>2</sup>

Baupreisindex (BPI 19.05.2023): 184

##### Normalherstellungskosten

NHK in Basisjahr 2010: 654 € / m<sup>2</sup> BGF

NHK zum Wertermittlungsstichtag:  $654 * 184 / 100 =$  1.203,36 € / m<sup>2</sup> BGF

Gerundet: 1.203 € / m<sup>2</sup> BGF

##### Herstellungskosten

Normgebäude:  $287 \text{ m}^2 * 1.203 \text{ € / m}^2 =$  345.261 €

Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK): 345.261 €

##### Alterswertminderung

Modell: linear

Gesamtnutzungsdauer (GND): 66 Jahre

Restnutzungsdauer (RND) = 28 Jahre

|  |                          |                                   |
|--|--------------------------|-----------------------------------|
| Alterswertminderung Prozentual:  | $(66 - 28) / 66 * 100 =$ | 57,58 %                           |
| Alterswertminderung Betrag:  | 57,58 % von 345.261 € =  | 198.801 €                         |
| Zwischensumme:   | 345.261 € - 198.801 € =  | 146.460 €                         |
| Gerundet:  |                          | 146.460 €                         |
| Zeitwert (inkl. BNK)   |                          |                                   |
| Gebäude (bzw. Normgebäude):  |                          | <u>146.460 €</u>                  |
| besondere Einrichtungen  |                          | ---                               |
| Gebäudewert (inkl. BNK):   |                          | 146.460 €                         |
| Gebäudesachwerte insgesamt:  |                          | 146.460 €                         |
| Sachwert der Außenanlagen, pauschal:                                     |                          | 5.000 €                           |
| Sachwert der Gebäude und Außenanlagen:                                   |                          | 151.460 €                         |
| Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung): 20.068 € + 19.104 € =              |                          | 39.172 €                          |
| vorläufiger Sachwert:  |                          | 190.632 €                         |
| Sachwertfaktor (Marktanpassung):   |                          | 1,00                              |
| marktangepasster vorläufiger Sachwert: 184.422 € * 0,9 =                 |                          | 190.632 €                         |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Doppelgaren - Schäden): |                          | 4.000 €                           |
| (marktangepasster) <b>Sachwert:</b>                                      |                          | 194.632 €<br><b>rd. 195.000 €</b> |

## 4.6 Verkehrswertableitung aus den Ergebnissen der Wertermittlungsverfahren

### 4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbereitungen

Der Abschnitt „4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens“ 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 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 Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf keinen Fall als Renditeobjekt erworben. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig am Sachwert.

#### 4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit **195.000 €** ermittelt. Die Aufteilung auf die beiden Flurstücke erfolgt annähernd hälftig.

#### 4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Siehe 4.6.2.

#### 4.7 Verkehrswert

Der Verkehrswert für das mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebaute Grundstück in der Waldstraße 9 in 57610 Gieleroth, **Grundbuch von Gieleroth, Blatt 456, Lfd. Nr. 1, Flur 1, Flurstück 3 / 2**

wird zum Wertermittlungstichtag 18.10.2024 mit rd.

**97.500 €**

(in Worten: siebenundneunzigtausendfünfhundert Euro),

für das mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebaute Grundstück in der Waldstraße 9 in 57610 Gieleroth, **Grundbuch von Gieleroth, Blatt 456, Lfd. Nr. 2, Flur 1, Flurstück 4 / 2**

wird zum Wertermittlungstichtag 18.10.2024 mit rd.

**97.500 €**

(in Worten: siebenundneunzigtausendfünfhundert Euro),

ermittelt.

Eingetragene Baulast: **„Der jeweilige Eigentümer der Grundstückspartellen 3/2 und 4/2 in der Flur 1 der Gemarkung Gieleroth ist verpflichtet, die Parzellen für die Dauer der Bebauung als eine Grundstückseinheit zusammengefasst zu belassen.“**

Aufgestellt: Kreuztal, 16.11.2024



Dipl.- Ing. Önder Sahin

## **4.8 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur**

### **4.8.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung**

Dieses Wertgutachten wird auf der Grundlage folgender gesetzlicher Regelungen (in der am Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung) erstellt:

#### **BauGB:**

"Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist"

#### **BGB**

"Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 72) geändert worden ist"

#### **BauNVO:**

"Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist"

#### **ImmoWertV:**

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

"Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)"

#### **WertR:**

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BANz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Berichtigung vom 1. Juli 2006 (BANz Nr. 121 S. 4798)

#### **SW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BANz AT 18.10.2012)

#### **VW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BANz AT 11.04.2014)

#### **EW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (BANz AT 04.12.2015)

#### **EnEV:**

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i. d. F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789)

#### **GEG**

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 8. August 2020

#### **WoFIV:**

Wohnflächenverordnung - Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

#### **BetrKV:**

Betriebskostenverordnung - Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

#### 4.8.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- Kleiber, Wolfgang

#### Verkehrswertermittlung von Grundstücken

*Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung von ImmoWertV*

#### ImmoWertV:

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

"Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)"

#### 4.8.3 Unterlagen, Dokumente, verwendete Unterlagen

- Auszug aus der Liegenschaftskarte, Stand 01.01.2024
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Stand 01.01.2024
- Auszug aus den Bodenrichtwerten „Erläuterungen“
- Bauzeichnungen aus der Bauakte

#### 4.8.4 Aufgaben des Sachverständigen

- Ortstermin / Objektbesichtigung
- Einholen der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Behörden.
- Anforderung und Sichtung aller Unterlagen
- Ermittlung der Bruttogrundflächen
- Fotodokumentation
- Formulierung und Aufstellung der Verkehrswertermittlung

### 5 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1.1 und 1.2: Auszug Karte Kreis Altenkirchen und Übersichtskarte
- Anlage 2.1 bis 2.6: Grundrisse, Schnitt und Ansichten
- Anlage 3.1 bis 3.2: Auszug Liegenschafts-/ Bodenrichtwertkarte, Stand 01.01.2024 u. Erläuterungen
- Anlage 4: Fotodokumentation

## **4.8 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur**

### **4.8.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung**

Dieses Wertgutachten wird auf der Grundlage folgender gesetzlicher Regelungen (in der am Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung) erstellt:

#### **BauGB:**

"Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist"

#### **BGB**

"Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 72) geändert worden ist"

#### **BauNVO:**

"Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist"

#### **ImmoWertV:**

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

"Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)"

#### **WertR:**

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BANz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Berichtigung vom 1. Juli 2006 (BANz Nr. 121 S. 4798)

#### **SW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BANz AT 18.10.2012)

#### **VW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BANz AT 11.04.2014)

#### **EW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (BANz AT 04.12.2015)

#### **EnEV:**

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i. d. F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789)

#### **GEG**

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 8. August 2020

#### **WoFIV:**

Wohnflächenverordnung - Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

#### **BetrKV:**

Betriebskostenverordnung - Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

#### 4.8.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- Kleiber, Wolfgang

#### Verkehrswertermittlung von Grundstücken

*Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung von ImmoWertV*

#### ImmoWertV:

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

"Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)"

#### 4.8.3 Unterlagen, Dokumente, verwendete Unterlagen

- Auszug aus der Liegenschaftskarte, Stand 01.01.2024
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Stand 01.01.2024
- Auszug aus den Bodenrichtwerten „Erläuterungen“
- Bauzeichnungen aus der Bauakte

#### 4.8.4 Aufgaben des Sachverständigen

- Ortstermin / Objektbesichtigung
- Einholen der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Behörden.
- Anforderung und Sichtung aller Unterlagen
- Ermittlung der Bruttogrundflächen
- Fotodokumentation
- Formulierung und Aufstellung der Verkehrswertermittlung

### 5 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1.1 und 1.2: Auszug Karte Kreis Altenkirchen und Übersichtskarte
- Anlage 2.1 bis 2.6: Grundrisse, Schnitt und Ansichten
- Anlage 3.1 bis 3.2: Auszug Liegenschafts-/ Bodenrichtwertkarte, Stand 01.01.2024 u. Erläuterungen
- Anlage 4: Fotodokumentation

## **4.8 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur**

### **4.8.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung**

Dieses Wertgutachten wird auf der Grundlage folgender gesetzlicher Regelungen (in der am Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung) erstellt:

#### **BauGB:**

"Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist"

#### **BGB**

"Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 72) geändert worden ist"

#### **BauNVO:**

"Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist"

#### **ImmoWertV:**

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

"Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)"

#### **WertR:**

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BANz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Berichtigung vom 1. Juli 2006 (BANz Nr. 121 S. 4798)

#### **SW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BANz AT 18.10.2012)

#### **VW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BANz AT 11.04.2014)

#### **EW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (BANz AT 04.12.2015)

#### **EnEV:**

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i. d. F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789)

#### **GEG**

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 8. August 2020

#### **WoFIV:**

Wohnflächenverordnung - Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

#### **BetrKV:**

Betriebskostenverordnung - Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

#### 4.8.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- Kleiber, Wolfgang

#### Verkehrswertermittlung von Grundstücken

*Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung von ImmoWertV*

#### ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV)  
"Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)"

#### 4.8.3 Unterlagen, Dokumente, verwendete Unterlagen

- Auszug aus der Liegenschaftskarte, Stand 01.01.2024
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Stand 01.01.2024
- Auszug aus den Bodenrichtwerten „Erläuterungen“
- Bauzeichnungen aus der Bauakte

#### 4.8.4 Aufgaben des Sachverständigen

- Ortstermin / Objektbesichtigung
- Einholen der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Behörden.
- Anforderung und Sichtung aller Unterlagen
- Ermittlung der Bruttogrundflächen
- Fotodokumentation
- Formulierung und Aufstellung der Verkehrswertermittlung

### 5 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1.1 und 1.2: Auszug Karte Kreis Altenkirchen und Übersichtskarte
- Anlage 2.1 bis 2.6: Grundrisse, Schnitt und Ansichten
- Anlage 3.1 bis 3.2: Auszug Liegenschafts-/ Bodenrichtwertkarte, Stand 01.01.2024 u. Erläuterungen
- Anlage 4: Fotodokumentation

## **4.8 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur**

### **4.8.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung**

Dieses Wertgutachten wird auf der Grundlage folgender gesetzlicher Regelungen (in der am Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung) erstellt:

#### **BauGB:**

"Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist"

#### **BGB**

"Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 72) geändert worden ist"

#### **BauNVO:**

"Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist"

#### **ImmoWertV:**

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

"Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)"

#### **WertR:**

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BANz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Berichtigung vom 1. Juli 2006 (BANz Nr. 121 S. 4798)

#### **SW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BANz AT 18.10.2012)

#### **VW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BANz AT 11.04.2014)

#### **EW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (BANz AT 04.12.2015)

#### **EnEV:**

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i. d. F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789)

#### **GEG**

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 8. August 2020

#### **WoFIV:**

Wohnflächenverordnung - Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

#### **BetrKV:**

Betriebskostenverordnung - Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

#### 4.8.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- Kleiber, Wolfgang

#### Verkehrswertmittlung von Grundstücken

*Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung von ImmoWertV*

#### ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV)  
"Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)"

#### 4.8.3 Unterlagen, Dokumente, verwendete Unterlagen

- Auszug aus der Liegenschaftskarte, Stand 01.01.2024
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Stand 01.01.2024
- Auszug aus den Bodenrichtwerten „Erläuterungen“
- Bauzeichnungen aus der Bauakte

#### 4.8.4 Aufgaben des Sachverständigen

- Ortstermin / Objektbesichtigung
- Einholen der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Behörden.
- Anforderung und Sichtung aller Unterlagen
- Ermittlung der Bruttogrundflächen
- Fotodokumentation
- Formulierung und Aufstellung der Verkehrswertmittlung

### 5 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1.1 und 1.2: Auszug Karte Kreis Altenkirchen und Übersichtskarte
- Anlage 2.1 bis 2.6: Grundrisse, Schnitt und Ansichten
- Anlage 3.1 bis 3.2: Auszug Liegenschafts-/ Bodenrichtwertkarte, Stand 01.01.2024 u. Erläuterungen
- Anlage 4: Fotodokumentation