

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!**



# Immobilienbewertung Andreas Christoffel

## Dipl.-Ing (FH) Andreas Christoffel

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken; Mieten und Pachten  
(Zertifiziert von der Fachhochschule Kaiserslautern)

Amtsgericht Landstuhl  
Herr Huwer  
Kaiserstraße 55  
66849 Landstuhl

Zalaweg 9  
66869 Kusel

Telefon: 06381 - 9955195  
Telefax: 06381 - 9955196

Homepage: [www.ac-immowert.de](http://www.ac-immowert.de)  
E-Mail: [info@ac-immowert.de](mailto:info@ac-immowert.de)

Datum: 23.02.2024  
Az.: 2023-314

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)  
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für die mit einem

**Einfamilienhaus bebauten Grundstücke  
in 66903 Altenkirchen, Breitenbacher Straße 38**



Der **Verkehrswert der Grundstücke** wurde zum Stichtag  
15.02.2024 ermittelt mit rd. **109.000 €**.

im Zwangsversteigerungsverfahren  
Az. des Gerichts: 1 K 43/23

### Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 65 Seiten inkl. 7 Anlagen mit insgesamt 20 Seiten.  
Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

**Zusammenstellung der wesentlichen Daten:**

Aktenzeichen:	1 K 43/23
<b>Objekt:</b>	<b>Einfamilienhaus mit beidseitigen Anbauten</b> in 66903 Altenkirchen, Breitenbacher Str. 38,
<b>Gebäude:</b>	<b>Einfamilienhaus</b> mit beidseitigen Anbauten, massive Bauweise eingeschossig, unterkellert, Dachgeschoss ausgebaut,  Baujahr: ca. 1934  EG: 3 Zimmer, Küche, Dusche; DG: 3 Zimmer, Bad  Wohnfläche: ca. 97 m <sup>2</sup>
<b>Gebäudeanbau links:</b>	massive Bauweise eingeschossig, unterkellert Pulldach  Baujahr: ca. 1960  KG: Garage, Lager EG: 1 Zimmer, Küche, Abstellraum  Wohnfläche: ca. 22 m <sup>2</sup>
<b>Gebäudeanbau rechts:</b>	massive Bauweise eingeschossig, unterkellert, Dachgeschoss ausgebaut  Baujahr ca. 1970  EG: 1 Zimmer, WC; Balkon DG: 1 Zimmer  Wohnfläche: ca. 26 m <sup>2</sup>
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Altenkirchen, Blatt 1730, lfd. Nr.2+3
Katasterangaben:	Gemarkung Altenkirchen, Flurstück 3199/3 (756 m <sup>2</sup> ) Flurstück 3219 (459 m <sup>2</sup> )
Wertermittlungsstichtag:	15.02.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
<b>Verkehrswert</b>	<b>rd.: 109.000,00 €</b>

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>5</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	5
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer .....	5
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	5
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	6
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>7</b>
2.1	Lage .....	7
2.1.1	Großräumige Lage .....	7
2.1.2	Kleinräumige Lage .....	7
2.2	Gestalt und Form .....	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	8
2.4	Privatrechtliche Situation .....	9
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	9
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	9
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	9
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	10
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	10
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	10
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	10
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>11</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	11
3.2	Einfamilienhaus mit beidseitigen Anbauten .....	11
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	11
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	12
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	12
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	13
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand für Hauptgebäude und Anbauten .....	13
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	14
3.3	Außenanlagen.....	14
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>15</b>
4.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke .....	15
4.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück A Wohnhaus Flurstück 3199/3.....	16

4.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	16
4.2.2	Bodenwertermittlung .....	17
4.2.3	Sachwertermittlung .....	19
4.2.3.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	19
4.2.3.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe .....	19
4.2.3.3	Sachwertberechnung .....	22
4.2.3.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	23
4.2.4	Ertragswertermittlung .....	31
4.2.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	31
4.2.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	32
4.2.4.3	Ertragswertberechnung .....	34
4.2.4.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung .....	35
4.2.5	Wert des Teilgrundstücks A Wohnhaus Flurstück 3199/3 .....	37
4.3	Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 3219 Grünland .....	38
4.3.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	38
4.3.2	Bodenwertermittlung .....	39
4.3.2.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	40
4.3.2.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe .....	41
4.3.3	Vergleichswertermittlung .....	42
4.3.4	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung .....	42
4.3.5	Wert des Teilgrundstücks Flurstück 3219 Grünland .....	42
4.4	Verkehrswert .....	43
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>45</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	45
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	45
5.3	Verwendete fachspezifische Software .....	45
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>45</b>
<b>7</b>	<b>Berechnung der Wohnfläche .....</b>	<b>57</b>
<b>8</b>	<b>Berechnung der Wohnfläche .....</b>	<b>61</b>
<b>9</b>	<b>Berechnung der Wohnfläche .....</b>	<b>63</b>

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstücke, bebaut mit einem Einfamilienhaus mit beidseitigen Anbauten
Objektadresse:	Breitenbacher Straße 38 66903 Altenkirchen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Altenkirchen, Blatt 1730, lfd. Nr. 2; Grundbuch von Altenkirchen, Blatt 1730, lfd. Nr. 3
Katasterangaben:	2: Gemarkung Altenkirchen, Flur 0, Flurstück 3199/3 (756 m <sup>2</sup> ); 3: Gemarkung Altenkirchen, Flur 0, Flurstück 3219 (459 m <sup>2</sup> )

## 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Landstuhl  
Herr Huwer  
Kaiserstraße 55  
66849 Landstuhl

Eigentümer:

## 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Landstuhl vom 29.11.2023 soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der Grundstückswert ermittelt werden.
Wertermittlungsstichtag:	15.02.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	15.02.2024 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	15.02.2024 Das Bewertungsobjekt konnte von innen und außen besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Eigentümer der Sachverständige und Mitarbeiter Herr Bartz
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"><li>• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 09.11.2023</li></ul> Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none"><li>• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000</li><li>• Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis</li><li>• Bodenrichtwertkarte im Maßstab 1:2500</li></ul>

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von: Durch den Mitarbeiter Herr Bartz wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Überprüfen bzw. Durchführen der Aufstellungen bzw. Berechnungen der (Wohn- und) Nutzflächen
- Anfertigung von unmaßstäblichen Zeichnungen des Aufmaßes für die Massenberechnungen
- Protokollierung der Ortsbesichtigung und Entwurf der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

#### **1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers**

Für das Flurstück 3219 ist im Grundbuch eine Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) an dem Grundstück Flurstück 3199/2 eingetragen.

Der Grundstückseigentümer wünscht keine Innenfotos im Gutachten.

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

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Kusel
Ort und Einwohnerzahl:	Altenkirchen (ca. 1300 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<p><u>nächstgelegene größere Städte:</u>  Kusel (ca. 17 km entfernt)  Kaiserslautern (ca. 42 km entfernt)  Homburg (ca. 17 km entfernt)</p> <p><u>Landeshauptstadt:</u>  Mainz (ca. 125 km entfernt)</p> <p><u>Autobahnzufahrt:</u>  A6 Anschlussstelle Waldmohr (ca. 12 km entfernt)</p> <p><u>Bahnhof:</u>  Bruchmühlbach-Miesau (ca. 13 km entfernt)  Glan-Münchweiler (ca. 15 km entfernt)  Homburg (ca. 17 km entfernt)</p> <p><u>Flughafen:</u>  Frankfurt am Main (ca. 155 km entfernt)</p>

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	<p>Im Ortskern gelegen, die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 0,4 km.  Kindergarten, Grundschule und Arzt in fußläufiger Entfernung  Weiterführende Schule in Schönenberg-Kübelberg ca. 6 km entfernt.  Geschäfte des täglichen Bedarfs (Metzgerei) in fußläufiger Entfernung;  Vollsortimenter in Breitenbach ca. 4 km entfernt bzw. in Brücken ca. 6 km entfernt.  Öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung.  Verwaltung (Verbandsgemeinde) ca. 7 km entfernt.  Mittlere Wohnlage, als Geschäftslage nicht geeignet.</p>
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, 1-2geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	gering (durch Straßenverkehr)
Topografie:	stark hängig, von der Straße ansteigend

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:  
vgl. Anlage 4

Flurstück 3199/3:  
Straßenfront: ca. 38 m;

mittlere Tiefe: ca. 18 m;

Grundstücksgröße: 756 m<sup>2</sup>;

Bemerkungen: fast rechteckige Grundstücksform

Flurstück 3219:  
mittlere Länge: ca. 27 m;

mittlere Breite: ca. 16 m;

Grundstücksgröße: 459 m<sup>2</sup>;

Bemerkungen: fast rechteckige Grundstücksform

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

### Flurstück 3199/3

Straßenart:

klassifizierte Straße (Kreisstraße) K 5;  
Straße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;  
Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung;  
Kanalanschlüsse

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

einseitige Grenzbebauung des linken Gebäudeanbaus;  
eingefriedet durch Zaun

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich Altlast liegen nicht vor.  
In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.

Anmerkung:

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

### Flurstück 3219

Nicht erschlossen, kein direkter Zugang zu einer Straße oder einem Wirtschaftsweg;  
zugänglich von Flurstück 3199/3 durch ein Geh- und Fahrrecht an Flurstück 3199/2.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 09.11.2023 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Altenkirchen, Blatt 1730 lfd. Nr. 2 und 3, folgende Eintragung:  Zwangsversteigerungsvermerk.
Herschvermerke:	Zu lfd. Nr. 3, Flurstück 3219 eingetragen: Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) an dem Grundstück Blatt 1547, lfd. Nr. 2, Flurstück 3199/2.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht bekannt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 12.12.2023 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Denkmalschutz:	Im Verzeichnis der Kulturdenkmäler des Landes Rheinland-Pfalz (Generaldirektion Kulturelles Erbe), Landkreis Kusel (Denkmalverzeichnis Kreis Kusel) ist für das Bewertungsobjekt keine Eintragung vorhanden. Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich der Bewertungsobjekte ist im Flächennutzungsplan wie folgt dargestellt: <ul style="list-style-type: none"><li>- Flurstück 3199/3 als gemischte Baufläche (M);</li><li>- Flurstück 3219 als Fläche für die Landwirtschaft.</li></ul>
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist vermutlich kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden (im Internet ist kein Bebauungsplan für diesen Bereich eingestellt). Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs und im Liegenschaftskataster kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere

Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Es liegen keine Bauunterlagen vor. Die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen wird vorausgesetzt.

### 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragsituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): Flurstück 3199/3: baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)  
Flurstück 3219: landwirtschaftliche Fläche (vgl. § 3 Abs. 1 ImmoWertV 21);  
bzw. sonstige Fläche (vgl. § 3 Abs. 5 ImmoWertV 21);

abgabenrechtlicher 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 beitragspflichtig.  
Zum abgabenrechtlichen Zustand liegen dem Sachverständigen keine Informationen vor.

### 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

### 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück Flurstück 3199/3 ist mit einem Einfamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Objekt ist eigengenutzt.

Das Flurstück 3219 ist mit einem Schuppen (Unterstand) bebaut und wird als Grünland genutzt.

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung.

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

Insbesondere wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 10 EnEV ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs-, Warmwasserleitungen und Armaturen sowie die obersten Geschossdecken gem. § 10 EnEV gedämmt werden müssen.

#### 3.2 Einfamilienhaus mit beidseitigen Anbauten

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

###### Gebäudeteil 1 Einfamilienhaus:

Gebäudeart:	Einfamilienhaus; eingeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss
Baujahr:	ca. 1934 (gemäß Angaben im Liegenschaftskataster)
Modernisierung:	ca. 2018 tlw. Fußböden modernisiert (nach Angabe) ca. 2004 Heizung erneuert (nach Angabe)

###### Anbau links

Gebäudeart:	Gebäudeanbau links; eingeschossig; unterkellert; flach geneigtes Pultdach, nicht ausgebaut
Baujahr:	Ca. 1960

###### Anbau rechts

Gebäudeart:	Gebäudeanbau rechts; eingeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss
Baujahr:	Ca. 1970

###### Alle Gebäudeteile:

Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Außenansicht:	Straßenseite und linke Gebäudeseite mit vermutlich asbesthaltigen Fassadenplatten verkleidet. Rechte Gebäudeseite und Gebäuderückseite verputzt und gestrichen.

## Die weiteren Gebäudebeschreibungen erfolgen gemeinsam für alle 3 Gebäudeteile!

### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

(vgl. Anlage 6)

#### **Kellergeschoss:**

##### Hauptgebäude:

Keller, Heizung, Tankraum, Waschküche

##### Anbau links:

Garage und Lagerraum

##### Anbau rechts:

Kellerräume, Zugang und Treppe zur Wohnung

#### **Erdgeschoss:**

##### Hauptgebäude:

Flur, Dusche, Essen, Wohnen, Kinderzimmer

##### Anbau links:

Küche, Ankleide, Abstellraum

##### Anbau rechts:

Diele, WC, Wohnen, Balkon

#### **Dachgeschoss:**

##### Hauptgebäude:

3 Zimmer, Bad

##### Anbau rechts:

1 Zimmer

### 3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:

Massivbau

Keller:

Mauerwerk

Umfassungswände:

einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung

Innenwände:

überwiegend Mauerwerk

Geschossdecken:

Betondecken, Holzbalkendecken

Treppen:

##### Geschosstreppe:

Stahlkonstruktion mit Stufen aus Naturstein (Marmor);  
einfaches Eisengeländer

Treppe im Anbau rechts: Betontreppe mit Stufen aus Naturstein  
(Marmor)

Hauseingang(sbereich):

Eingangstür aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt

Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten
	<u>Dachform:</u> Hauptgebäude und Anbau rechts: Krüppelwalmdach Anbau links: flach geneigtes Pultdach
	<u>Dacheindeckung:</u> Hauptgebäude und Anbau rechts: Dachziegel (Ton); Anbau links: Welleternitplatten (vermutlich Asbest belastet)
	Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech;
	Dachflächen und oberste Geschossdecke <b>nicht</b> gedämmt Die Dämmung der obersten Geschossdecke wird unterstellt.

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache bis durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Baujahr ca. 2004 (nach Angabe); Flachheizkörper mit Thermostatventilen.
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	Zentral über die Heizung

### 3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand für Hauptgebäude und Anbauten

Bodenbeläge:	Teppichboden, PVC, Laminat, Fliesen, Kleinparkett
Wandbekleidungen:	Überwiegend Tapeten, Fliesen in den Sanitärräumen
Deckenbekleidungen:	Überwiegend Tapeten, tlw. Paneelen, tlw. Anstrich
Fenster:	Überwiegend Kunststoff mit Isolierverglasung, Baujahr ca. 1980 tlw. Holzfenster mit Einfachverglasung (wirtschaftlich überaltert), Rollläden aus Kunststoff; Fensterbänke innen aus Kunststein; Fensterbänke außen aus Metall
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Kunststofftür mit Lichtausschnitt
	<u>Zimmertüren:</u> Einfache Türen, aus Holz bzw. Holzwerkstoffen; einfache Schlösser und Beschläge

sanitäre Installation:	<p><u>Dusche im EG:</u> eingebaute Dusche, Waschbecken; weiße Sanitärobjekte in einfacher Qualität und Ausstattung; insgesamt wirtschaftlich überaltert.</p> <p><u>WC im EG:</u> WC, Waschbecken; weiße Sanitärobjekte in einfacher Qualität und Ausstattung.</p> <p><u>Dusche im OG:</u> eingebaute Dusche, Waschbecken, WC; farbige Sanitärobjekte in mittlerer Qualität und Ausstattung.</p>
Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten

### 3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Bauschäden und Baumängel:	Putzschäden, Feuchteschäden im KG, u.a.; siehe Wertermittlung
wirtschaftliche Wertminderungen:	Unwirtschaftliche Grundrisse, gefängene Räume, Durchgangsräume, u.a. siehe Wertermittlung
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	befriedigend
Grundrissgestaltung:	individuell
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend. Es bestehen Bauschäden, Unterhaltungsbesonderheiten, Modernisierungsaufwendungen und weitere Besonderheiten (siehe Wertermittlung).

### 3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, befestigte Stellplatzfläche, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Zaun), Stützmauer, Außentreppe, Pool, Überdachung

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für die mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücke in 66903 Altenkirchen, Breitenbacher Straße 38 zum Wertermittlungsstichtag 15.02.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Altenkirchen	1730	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Altenkirchen	0	3199/3	756 m <sup>2</sup>

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Altenkirchen	1730	3	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Altenkirchen	0	3219	459 m <sup>2</sup>

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
A Wohnhaus Flurstück 3199/3; in Anlage 4 rot markiert	Einfamilienhaus	756 m <sup>2</sup>
Flurstück 3219 Grünland; in Anlage 4 blau markiert	unbebaut (Grünland)	459 m <sup>2</sup>
Summe der Teilgrundstücksflächen:		1.215 m <sup>2</sup>

## 4.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück A Wohnhaus Flurstück 3199/3

### 4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

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

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lage, Merkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

## 4.2.2 Bodenwertermittlung

### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **55,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M1 (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Anbauart	=	freistehend
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	700 m <sup>2</sup>

### Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	15.02.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M1 (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Anbauart	=	freistehend
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	756 m <sup>2</sup>

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

**Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks**

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 15.02.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

<b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand</b>		Erläuterung
<b>beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts</b>	= frei	
<b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>55,00 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	15.02.2024	× 1,00	

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
Anbauart	freistehend	freistehend	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	MI (Mischgebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 55,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	700	756	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	II	II	× 1,00	
Bauweise	offen	offen	× 1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			= <b>55,00 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>		Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>	= <b>55,00 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	× 756 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	= 41.580,00 € <b>rd. 41.600,00 €</b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 15.02.2024 insgesamt **41.600,00 €**.

## 4.2.3 Sachwertermittlung

### 4.2.3.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

### 4.2.3.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

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

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) des (**Norm**)Gebäudes mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

#### 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 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

### **Normalherstellungskosten**

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. 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 (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)**

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

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

### **Gesamtnutzungsdauer**

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

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

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

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

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

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

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

### **Außenanlagen**

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

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

Ziel aller in der ImmoWertV 21 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. objektspezifisch angepassten 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 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 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 4.2.3.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Anbau links	Anbau rechts
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	1.720,0 0 €/m <sup>2</sup> WF	2.153,0 0 €/m <sup>2</sup> WF	1.726,0 €/m <sup>2</sup> WF
<b>Berechnungsbasis</b>				
• Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)	x	97,07 m <sup>2</sup>	21,84 m <sup>2</sup>	48,37 m <sup>2</sup>
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	0,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	166.960,40 €	47.021,52 €	83.486,62 €
<b>Baupreisindex (BPI) 15.02.2024 (2010 = 100)</b>	x	179,1/100	179,1/100	179,1/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	299.026,08 €	84.215,54 €	149.524,54 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000	1,000	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	299.026,08 €	84.215,54 €	149.524,54 €
<b>Alterswertminderung</b>				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	80 Jahre	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		22 Jahre	22 Jahre	22 Jahre
• prozentual		72,50 %	72,50 %	72,50 %
• Faktor	x	0,275	0,275	0,275
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	82.232,17 €	23.159,27 €	41.119,25 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>146.510,69 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>8.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>154.510,69 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>41.600,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>196.110,69 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	x	<b>0,95</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>186.305,16 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>81.000,00 €</b>
<b>Sachwert</b>	=	<b>105.305,16 €</b>
	rd.	<b>105.000,00 €</b>

#### 4.2.3.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

##### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir entsprechend den Vorgaben der ImmoWertV21 durchgeführt. Dies entspricht dem Modell der Ableitung der Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023.

##### Herstellungskosten

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

##### Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,5	0,5			
Dach	15,0 %		0,8	0,2		
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,4	0,6		
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		0,5	0,5		
Fußböden	5,0 %		0,7	0,3		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,5	0,5		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	11,5 %	58,4 %	30,1 %	0,0 %	0,0 %

##### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen

Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

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

Nutzungsgruppe:

Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise:

freistehend

Gebäudetyp:

KG, EG, ausgebautes DG

### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> WF]	relativer Gebäudestand- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> WF]
1	1.505,00	0,0	0,00
2	1.670,00	80,0	1.336,00
3	1.920,00	20,0	384,00
4	2.310,00	0,0	0,00
5	2.900,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.720,00 gewogener Standard = 2,2			

Die NHK 2010 werden in der Sachwertrichtlinie mit der Dimension „€/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche (BGF)“ veröffentlicht. Die BGF ist jedoch vor allem bei der sachgerechten Anrechnung von Dachgeschossflächen als Bezugsgröße für die NHK problematisch. Viele dieser BGF-spezifischen Probleme sind durch die alternative Anwendung der Wohnfläche als Bezugsgröße gelöst. Darüber hinaus besitzt die Wohnfläche eine größere Marktnähe, da der Markt in Wohnfläche denkt und handelt. Sprengnetter hat daher die NHK 2010 von der Bezugsgröße BGF auf die Bezugsgröße Wohnfläche umgerechnet. Da für die Umrechnung die ursprünglich zu den NHK gehörenden Nutzflächenfaktoren (Verhältnisse BGF/Wohnfläche) verwendet wurden, handelt es sich hierbei grundsätzlich immer noch um die „NHK 2010 nach Sachwertrichtlinie“. D. h. unter Verwendung des Maßstabs BGF abgeleitete Sachwertfaktoren können unmittelbar bei der Bewertung auf Grundlage der Wohnfläche modellkonform angesetzt werden (vgl. Sauerborn in [5], Seite 87).

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

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 1.720,00 €/m<sup>2</sup> WF  
**rd. 1.720,00 €/m<sup>2</sup> WF**

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:**

**Anbau links**

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser  
 Anbauweise: freistehend  
 Gebäudetyp: KG, EG, nicht zu Wohnzwecken ausbaubares DG

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> WF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> WF]
1	1.885,00	0,0	0,00
2	2.090,00	80,0	1.672,00
3	2.405,00	20,0	481,00
4	2.900,00	0,0	0,00
5	3.625,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 2.153,00 gewogener Standard = 2,2			

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

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 2.153,00 €/m<sup>2</sup> WF  
**rd. 2.153,00 €/m<sup>2</sup> WF**

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:****Anbau rechts**

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	KG, EG, ausgebautes DG

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> WF]	relativer Gebäudestand- danteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> WF]
1	1.505,00	11,5	173,08
2	1.670,00	58,4	975,28
3	1.920,00	30,1	577,92
4	2.310,00	0,0	0,00
5	2.900,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.726,28 gewogener Standard = 2,2			

Die NHK 2010 werden in der Sachwertrichtlinie mit der Dimension „€/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche (BGF)“ veröffentlicht. Die BGF ist jedoch vor allem bei der sachgerechten Anrechnung von Dachgeschossflächen als Bezugsgröße für die NHK problematisch. Viele dieser BGF-spezifischen Probleme sind durch die alternative Anwendung der Wohnfläche als Bezugsgröße gelöst. Darüber hinaus besitzt die Wohnfläche eine größere Marktnähe, da der Markt in Wohnfläche denkt und handelt. Sprengnetter hat daher die NHK 2010 von der Bezugsgröße BGF auf die Bezugsgröße Wohnfläche umgerechnet. Da für die Umrechnung die ursprünglich zu den NHK gehörenden Nutzflächenfaktoren (Verhältnisse BGF/Wohnfläche) verwendet wurden, handelt sich hierbei grundsätzlich immer noch um die „NHK 2010 nach Sachwertrichtlinie“. D. h. unter Verwendung des Maßstabs BGF abgeleitete Sachwertfaktoren können unmittelbar bei der Bewertung auf Grundlage der Wohnfläche modellkonform angesetzt werden (vgl. Sauerborn in [5], Seite 87).

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

<b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude</b>	=	1.726,28 €/m <sup>2</sup> WF
	<b>rd.</b>	<b>1.726,00 €/m<sup>2</sup> WF</b>

**Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile**

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

**Baupreisindex**

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

### Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors (hier 1,000) zugrunde lag.

### Baunebenkosten

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

### Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Befestigte Stellplatzfläche mit Stützmauern	
Stützmauer hinter dem Wohnhaus	
Pool (schadhaft)	
Überdachung (schadhaft)	
Schuppen (ohne Wertansatz)	
Einfriedungen	
Gartenanlagen und Pflanzungen	
Hausanschlüsse	
Außentreppe	
Summe	8.000,00 €

### Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

### Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus mit Anbauten

Das (gemäß Angabe im Liegenschaftskataster) 1948 (gewichtet gemittelt aus den Baujahren der einzelnen Gebäudeteile) errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind wesentliche Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

Hieraus ergeben sich 4 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	1,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	1,5	
Modernisierung von Bädern	2	0,0	1,0	
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	0,5	
Summe		0,0	4,0	

Ausgehend von den 4 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1948 = 76 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 76 Jahre =) 4 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sachwertrichtlinie“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 22 Jahren.

### Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell- Abschreibung linear [%] =  $(\text{GND} - \text{RND}) / \text{GND} \times 100$  bzw. Alterswertminderungsfaktor nach § 38 ImmoWertV mit dem Verhältnis RND zu GND - zugrunde zu legen.

### Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des Landesgrundstücksmarktberichtes Rheinland-Pfalz 2023 berechnet.

Die bestimmenden Merkmale für die Ermittlung des Sachwertfaktors sind:

- die Objektart (Einfamilienhaus),
- das Marktsegment (Gemarkung Altenkirchen = 1), hier werden zusätzlich die Marktsegmente der umliegenden Gemeinden berücksichtigt
- der Wertermittlungsstichtag (15.02.2024), unter Berücksichtigung der Marktentwicklung seit Veröffentlichung der Sachwertfaktoren
- das vorliegende Bodenwertniveau im Bereich Breitenbacher Str. (55 €/m<sup>2</sup>),
- der vorläufige Sachwert
- die Anbauart

Mit den vorgenannten bestimmenden Merkmalen wurde ein Sachwertfaktor von 0,95 bestimmt.

### Marktübliche Zu- oder Abschläge

Eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts ist im vorliegenden Bewertungsfall nicht erforderlich.

### 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 Werteeinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV 21 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.

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
<b>Bauschäden</b>	-12.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Putz- und Feuchteschäden im KG</li> <li>• Balkon sanierungsbedürftig</li> <li>• Gebäuderisse</li> <li>• Putz- und Feuchteschäden Gebäuderückseite</li> <li>• Schäden am Außenputz, Sockel Straßenseite</li> </ul>	
<b>Unterhaltungsbesonderheiten</b>	-3.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Unterhaltungsstau (Holzschutzarbeiten, Fußleisten u.a.)</li> </ul>	
<b>Unterstellte Modernisierungen</b>	-62.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modernisierungsaufwand (siehe folgende Seite)</li> </ul>	
<b>Weitere Besonderheiten</b>	-4.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anteil für spätere Asbestentsorgung der Fassadenverkleidung und Eindeckungen</li> </ul>	
Summe	-81.000,00 €

### Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Einfamilienhaus mit Anbauten“

#### Modernisierungskosten u.ä.:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 4,00 Modernisierungspunkten, siehe Restnutzungsdauer Seite 29)		464,00 €/m <sup>2</sup>
Wohn-/Nutzfläche	x	167,28 m <sup>2</sup>
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	=	77.617,92 €
Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [b]	+	0,00 €
davon Anteil für gestaltbare Maßnahmen [c]	0,00 €	
davon Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen [d]	0,00 €	
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt	=	77.617,92 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	x	0,88
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	=	68.303,77 €
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) x Rf(Ik)	=	68.303,77 €
relative regionalisierte Neubaukosten		2.921,00 €/m <sup>2</sup>
Wohn-/Nutzfläche	x	167,28 m <sup>2</sup>
regionalisierte Neubaukosten HK	=	488.624,88 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(Ik) / HK		0,14
Erstnutzungsfaktor		1,24

#### Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung (GEZ):

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert x NS x (Erstnutzungsfaktor – 1)		
GEZ = 186.305,16 € x 0,14 x (1,24 – 1)	=	6.259,85 €

#### Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen		0,00 €/m <sup>2</sup>
Wohn-/Nutzfläche	x	167,28 m <sup>2</sup>
Kostenanteil	x	4,0 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	0,00 €

#### Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen ([a] + [b]) x Rf(Ik)	–	68.303,77 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	6.259,85 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	0,00 €
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u.ä. [g]	–	0,00 €
sonstige zustandsbedingte Werteeinflüsse (Neuvermietungsaufwand etc.) [h]	–	0,00 €
<b>Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]</b>	=	<b>–62.043,92 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>–62.000,00 €</b>

Zur Information:  $k_{IM} = \text{Werteinfluss IM [i]} / \text{IKg}$ ; mit  $\text{IKg} = (([a] + [b]) \times \text{Rf(Ik)}) + [g] + [h] = 0,908$

## 4.2.4 Ertragswertermittlung

### 4.2.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

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

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

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

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenreinertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

#### 4.2.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

##### **Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

##### **Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)**

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten (anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

##### **Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)**

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

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

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

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**4.2.4.3 Ertragswertberechnung**

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus		gesamt	167,28		6,25	1.045,50	12.546,00
		Garage KG		1,00	30,00	30,00	360,00
Summe			167,28	1,00		1.075,50	12.906,00

**jährlicher Rohertrag** (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **12.906,00 €**

**Bewirtschaftungskosten** (nur Anteil des Vermieters)  
(vgl. Einzelaufstellung) – **3.067,58 €**

**jährlicher Reinertrag** = **9.838,42 €**

**Reinertragsanteil des Bodens**

**3,00 % von 41.600,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei)) – **1.248,00 €**

**Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen** = **8.590,42 €**

**Kapitalisierungsfaktor** (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)

bei LZ = **3,00 %** Liegenschaftszinssatz  
und RND = **22** Jahren Restnutzungsdauer

× **15,937**

**vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen** = **136.905,52 €**

**beitragsfreier Bodenwert** (vgl. Bodenwertermittlung) + **41.600,00 €**

**vorläufiger Ertragswert** = **178.505,52 €**

**Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge** + **0,00 €**

**marktangepasster vorläufiger Ertragswert** = **178.505,52 €**

**besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** – **81.000,00 €**

**Ertragswert** = **97.505,52 €**

rd. **97.500,00 €**

#### 4.2.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

##### Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

##### Rohrertrag

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

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen
- dem Preisspiegel des Immobilienverband Deutschland (IVD-Preisspiegel)
- aus plausibilisierten Angebotsmieten

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften (z.B. Wohnungsgröße, Baujahr, Gebäudestandard) durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

##### Bewirtschaftungskosten

Im vorliegenden Bewertungsfall werden die Bewirtschaftungskosten entsprechend den Modellansätzen der ImmoWertV21 (Anlage 3 zu § 12 Abs. 5 Satz 2) ermittelt. Die Bewirtschaftungskosten setzen sich zusammen aus den Verwaltungskosten, den Instandhaltungskosten (Schönheitsreparaturen werden vom Mieter getragen) und dem Mietausfallwagnis. Die Modellansätze werden entsprechend dem Verbraucherpreisindex an den Wertermittlungsstichtag angepasst.

##### Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 351,00 €	351,00 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 46,00 €	46,00 €
Instandhaltungskosten	Wohnungen (Whg.)	167,28 m <sup>2</sup> × 13,80 €/m <sup>2</sup>	2412,46
	Garage	1 * 104,00 €	
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		258,12 €
Gewerbe	---		--- €
Summe			3.067,58 €

### Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz von 3,0 % wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des Landesgrundstücksmarktberichtes Rheinland-Pfalz 2023 ermittelt.

Die bestimmenden Merkmale für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes sind:

- die Objektart (Einfamilienhaus),
- das Marktsegment (Gemarkung Altenkirchen =1), hier werden zusätzlich die Marktsegmente der umliegenden Gemeinden berücksichtigt
- der Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung der Marktentwicklung seit Veröffentlichung der Liegenschaftszinssätze
- das vorliegende Bodenwertniveau (55 €/m<sup>2</sup>),
- die Wohnfläche (rd. 167 m<sup>2</sup>)
- die Gesamtnutzungsdauer des Hauptgebäudes (80 Jahre)
- die Restnutzungsdauer des Hauptgebäudes (22 Jahre).

### Marktübliche Zu- oder Abschläge

Eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts ist im vorliegenden Bewertungsfall nicht erforderlich.

### Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

### Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

### 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 21 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.

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
<b>Bauschäden</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Putz- und Feuchteschäden im KG</li> <li>• Balkon sanierungsbedürftig</li> <li>• Gebäuderisse</li> <li>• Putz- und Feuchteschäden Gebäuderückseite</li> <li>• Schäden am Außenputz, Sockel Straßenseite</li> </ul>	-12.000,00 €
<b>Unterhaltungsbesonderheiten</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Unterhaltungsstau (Holzschutzarbeiten, Fußleisten u.a.)</li> </ul>	-3.000,00 €
<b>Unterstellte Modernisierungen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Modernisierungsaufwand (Details siehe Sachwertverfahren)</li> </ul>	-62.000,00 €
<b>Weitere Besonderheiten</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Anteil für spätere Asbestentsorgung der Fassadenverkleidung und Eindeckungen</li> </ul>	-4.000,00 €
Summe	-81.000,00 €

#### 4.2.5 Wert des Teilgrundstücks A Wohnhaus Flurstück 3199/3

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **105.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **97.500,00 €**

Der Wert für das Teilgrundstück A Wohnhaus Flurstück 3199/3 wird zum Wertermittlungsstichtag 15.02.2024 mit rd.

**105.000,00 €**

geschätzt.

### 4.3 Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 3219 Grünland

#### 4.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

### 4.3.2 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **6,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	sonstige Flächen
Nutzungsart	=	Private Grünfläche
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

#### Beschreibung des Teilgrundstücks

Entwicklungsstufe	=	sonstige Flächen
Nutzungsart	=	Private Grünfläche
Wertermittlungsstichtag	=	15.02.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	459 m <sup>2</sup>

#### Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 15.02.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>6,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	15.02.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	6,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	459	× 1,00	
Entwicklungsstufe	sonstige Flächen	baureifes Land	× 1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>		=	<b>6,00 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= <b>6,00 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	× 459 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	= <b>2.754,00 €</b> <b>rd. <u>2.750,00 €</u></b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 15.02.2024 insgesamt **2.750,00 €**.

#### 4.3.2.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

**Vergleichsfaktoren** sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

#### 4.3.2.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

##### Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

##### Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

##### Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

##### Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, betragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

##### Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

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

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.

##### 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 Bewertungsobjektes (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).

### 4.3.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „Flurstück 3219 Grünland“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)		<b>2.750,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b> (vgl. Einzelaufstellung)	+	<b>800,00 €</b>
<b>vorläufiger Vergleichswert</b>	=	<b>3.550,00 €</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Vergleichswert</b>	=	<b>3.550,00 €</b>
<b>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</b>	+	<b>400,00 €</b>
<b>Vergleichswert</b>	=	<b>3.950,00 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>4.000,00 €</b>

### 4.3.4 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

#### Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Schuppen (Unterstand)	
Einfriedungen	
Pflanzungen (Bäume)	
Summe	800,00 €

#### Marktübliche Zu- oder Abschläge

Eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts ist im vorliegenden Bewertungsfall nicht erforderlich.

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Sonstige Rechte und Belastungen	400,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht an dem Grundstück Flurstück Nr. 3199/2)</li> </ul>	
Summe	400,00 €

### 4.3.5 Wert des Teilgrundstücks Flurstück 3219 Grünland

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **4.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück Flurstück 3219 Grünland wird zum Wertermittlungsstichtag 15.02.2024 mit rd.

**4.000,00 €**

geschätzt.

#### 4.4 Verkehrswert

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
A Wohnhaus Flurstück 3199/3	Einfamilienhaus	756,00 m <sup>2</sup>	105.000,00 €
Flurstück 3219 Grünland	unbebaut (Grünland)	459,00 m <sup>2</sup>	4.000,00 €
Summe		1.215,00 m <sup>2</sup>	109.000,00 €

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 66903 Altenkirchen, Breitenbacher Straße 38

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Altenkirchen	1730	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Altenkirchen	0	3199/3

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Altenkirchen	1730	3
Gemarkung	Flur	Flurstück
Altenkirchen	0	3219

wird zum Wertermittlungsstichtag 15.02.2024 mit rd.

**109.000 €**

**in Worten: einhundertneuntausend Euro**

geschätzt.

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

Kusel, den 23. Februar 2024



Sachverständiger  
(Zertifiziert von der Fachhochschule Kaiserslautern)  
Dipl.-Ing. (FH) Andreas Christoffel

### **Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung**

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

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

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

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

## 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**LBO:**

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**ImmoWertV:**

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

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**WMR:**

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

**GEG:**

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

### 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [3] Kleiber, Simon, Weyers; Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch
- [4] Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023

### 5.3 Verwendete fachspezifische Software

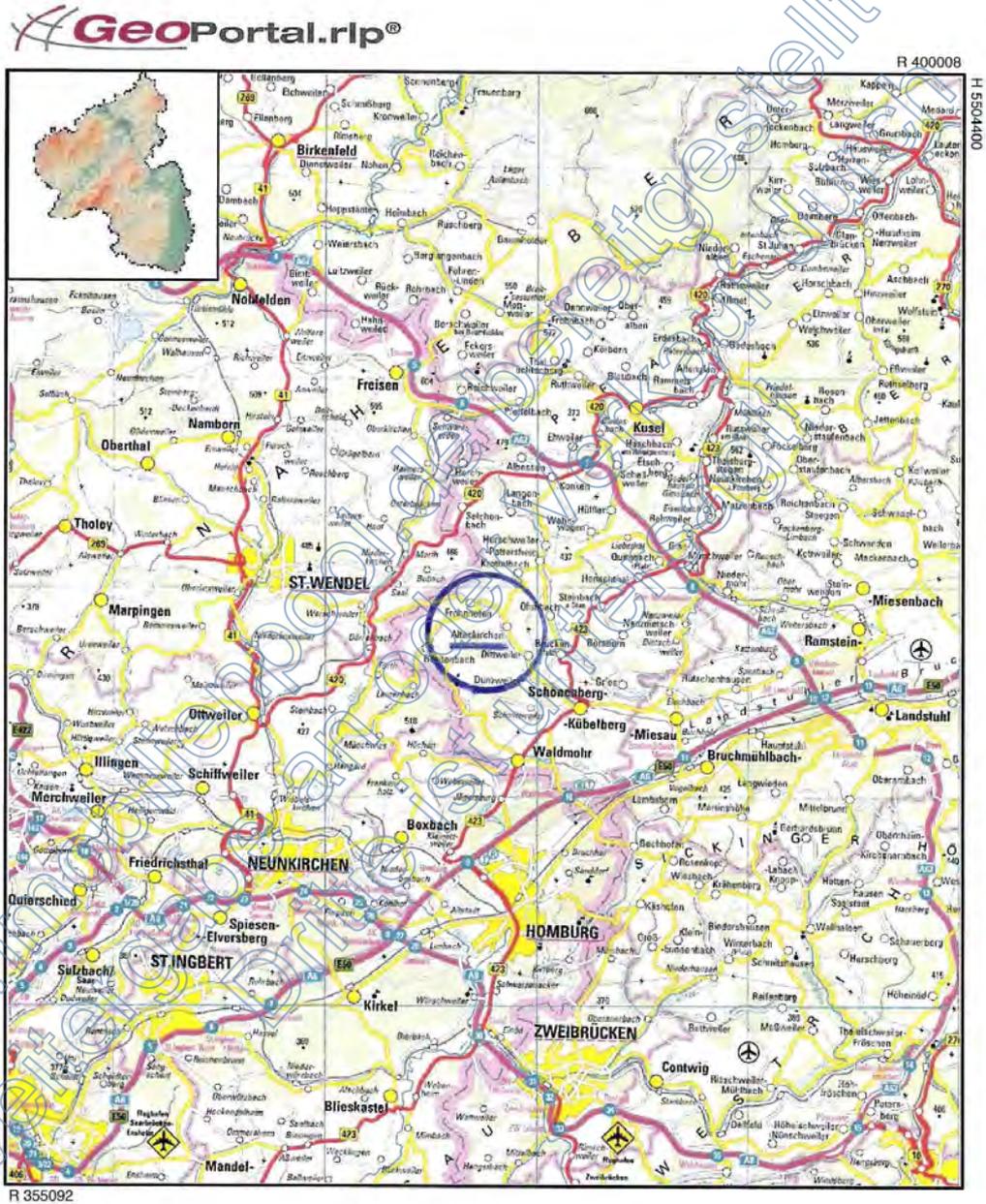
Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 21.02.2024) erstellt.

## 6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der topografischen Übersichtskarte im Maßstab ca. 1:250.000
- Anlage 2: Auszug aus der topographischen Karte im Maßstab ca. 1:25.000
- Anlage 3: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Anlage 4: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 5: Fotos
- Anlage 6: Grundrisse
- Anlage 7: Wohnflächenberechnungen

**Anlage 1: Auszug aus der topografischen Übersichtskarte im Maßstab ca. 1:250.000**

Seite 1 von 1



**Datum:** 11.12.2023  
**Notiz**

**Maßstab:** 1 : 250000



**Lizenz:**

**Datenlizenz Deutschland**

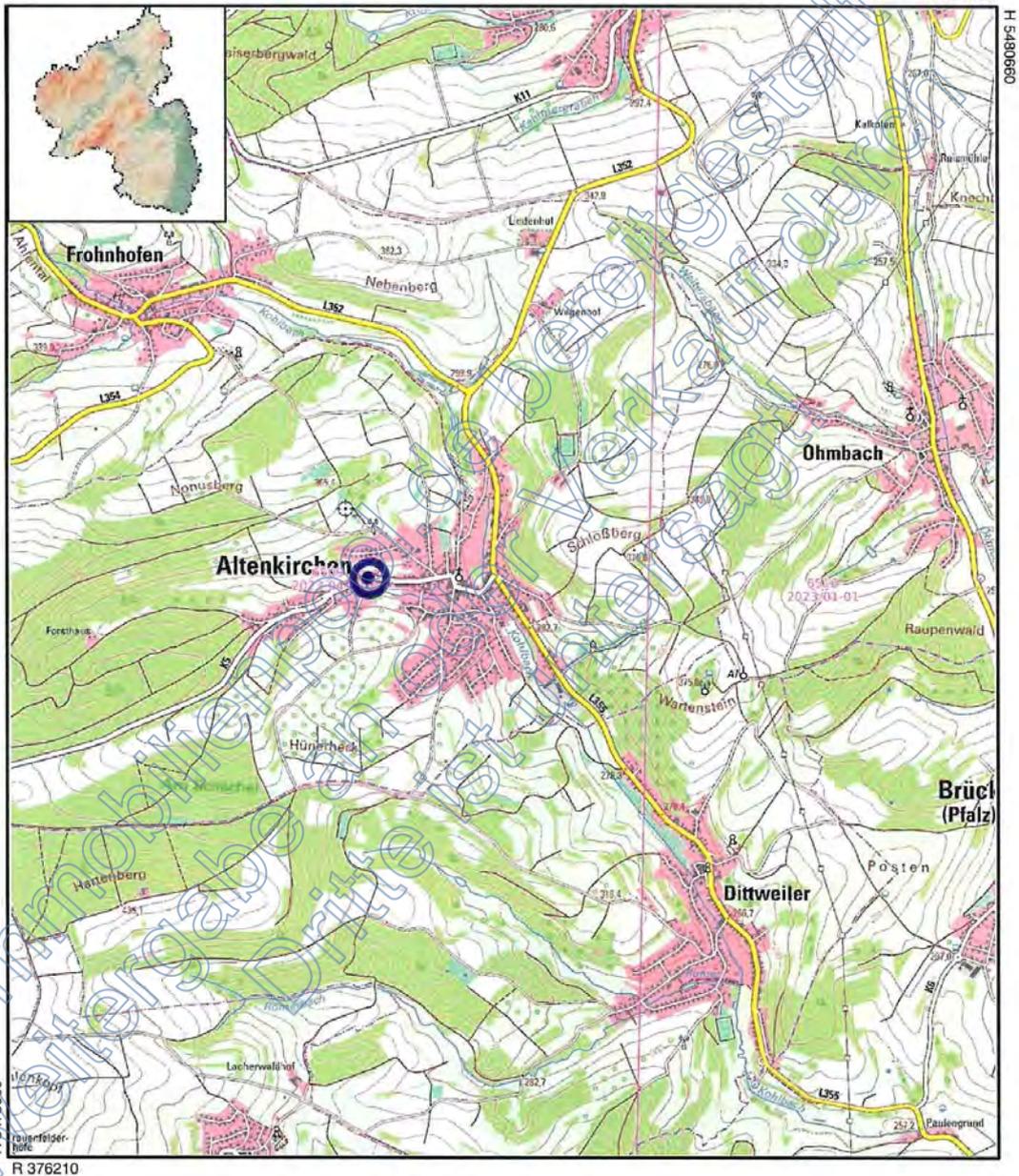
©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2016), dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de> [Daten bearbeitet]; Es gelten folgende Regelungen zu Gewährleistung und Haftung; URL: <http://www.lvermgeo.rlp/index.php?id=7198> – Version 2.0; URL: <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>



**Anlage 2: Auszug aus der topographischen Karte im Maßstab ca. 1:25.000**

Seite 1 von 1

GeoPortal.rlp®

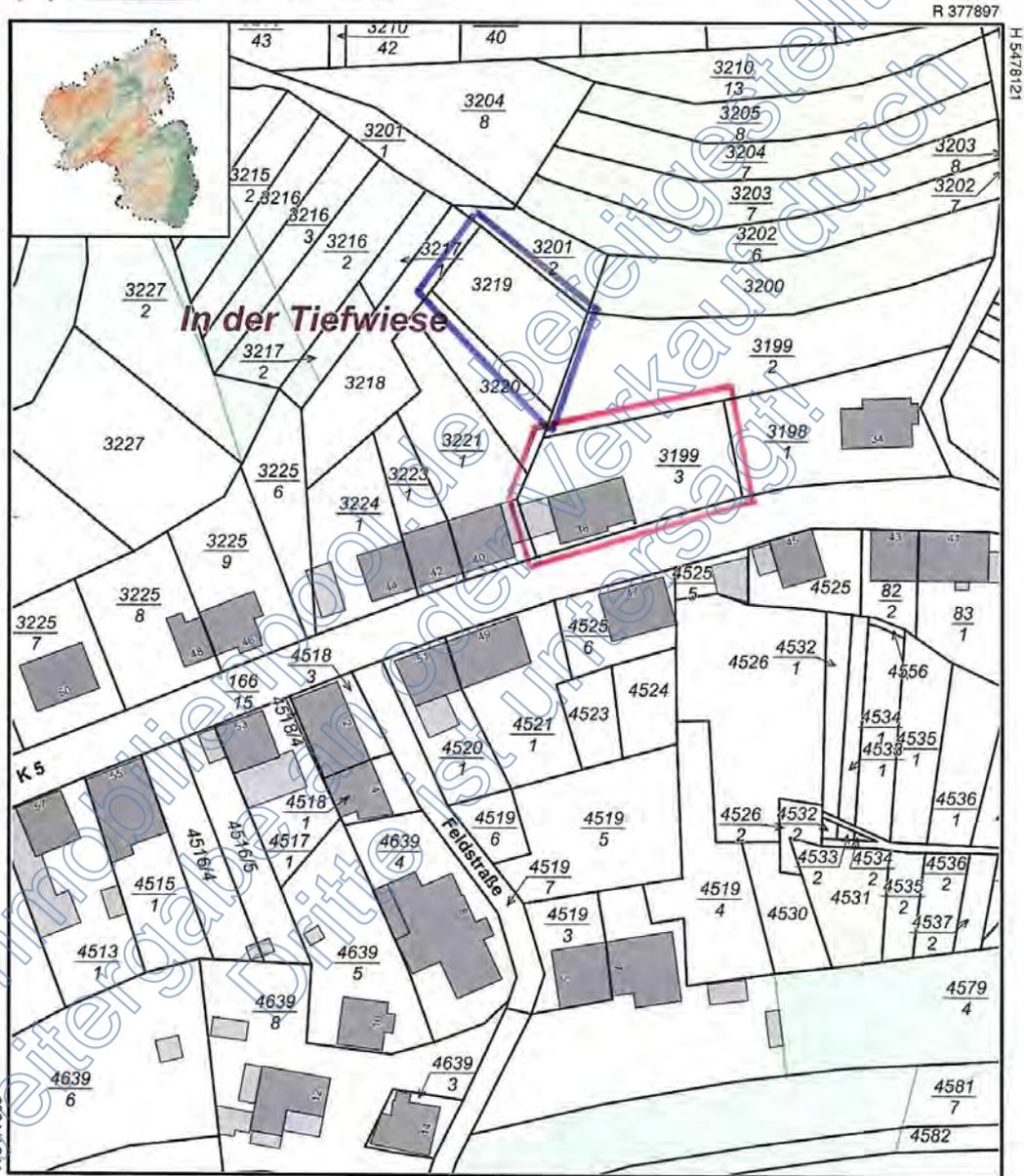
**Datum:** 11.12.2023**Maßstab:** 1 : 25000**Notiz****Lizenz:****Datenlizenz Deutschland**

©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2016), dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de> [Daten bearbeitet]; Es gelten folgende Regelungen zu Gewährleistung und Haftung; URL: <http://www.lvermgeo.rlp/index.php?id=7198> – Version 2.0; URL: <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>



### Anlage 4: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



Datum: 11.12.2023

Maßstab: 1 : 1000

Notiz



Lizenz:

Datenlizenz Deutschland

©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2016), dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de> [Daten bearbeitet]; Es gelten folgende Regelungen zu Gewährleistung und Haftung; URL: <http://www.lvermgeo.rlp/index.php?id=7198> - Version 2.0; URL: <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>



## Anlage 5: Fotos

Seite 1 von 3



Straßenansicht des Bewertungsobjekts aus südöstlicher Richtung



Straßenansicht des Bewertungsobjekts aus südwestlicher Richtung

## Anlage 5: Fotos

Seite 2 von 3



Rückansicht des Bewertungsobjekts aus nordöstlicher Richtung



Rückansicht des Bewertungsobjekts aus nordwestlicher Richtung

## Anlage 5: Fotos

Seite 3 von 3



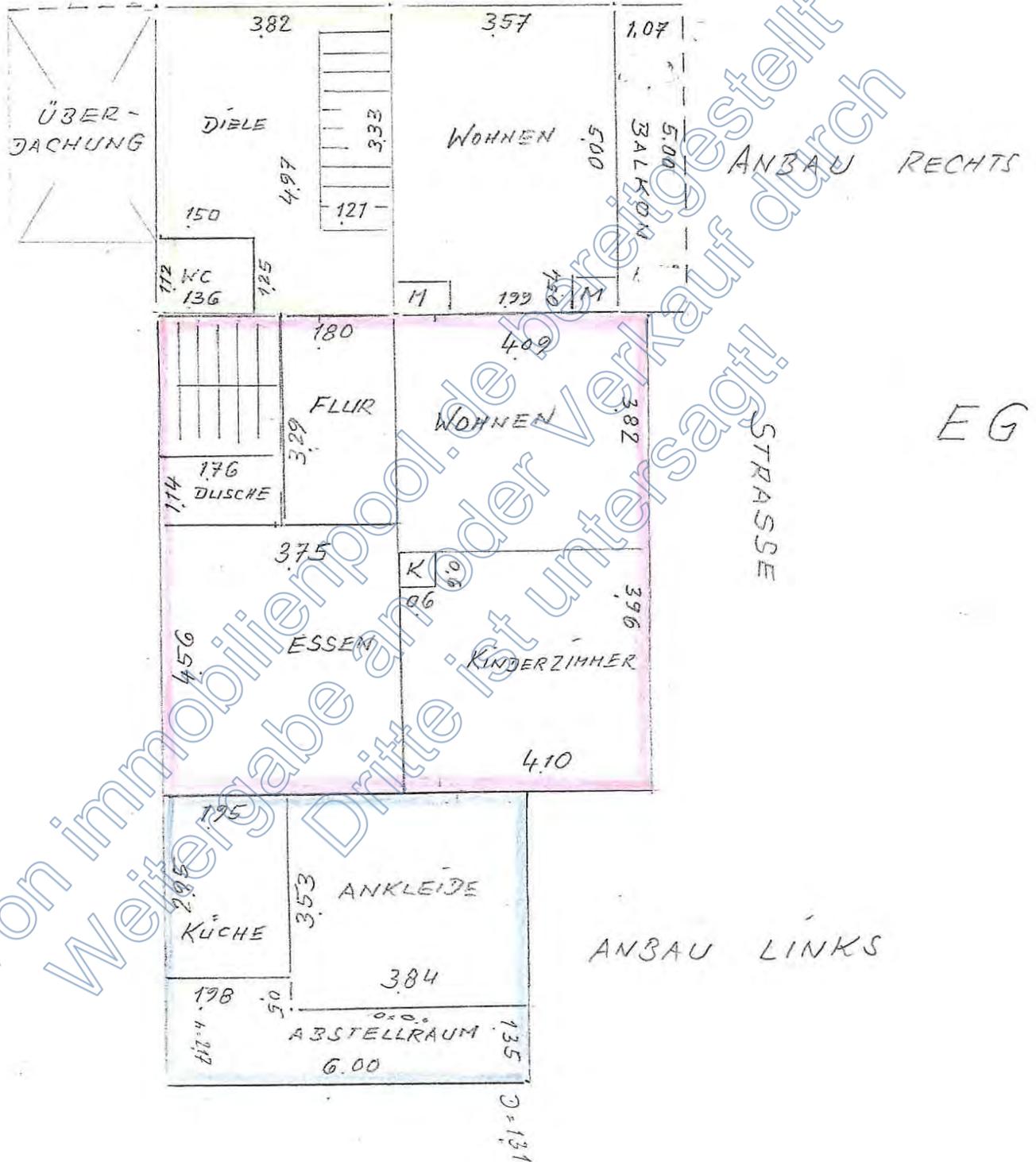
Ansicht Pool, Schuppen im rückwärtigen Grundstücksbereich



Ansicht Flurstück 3219

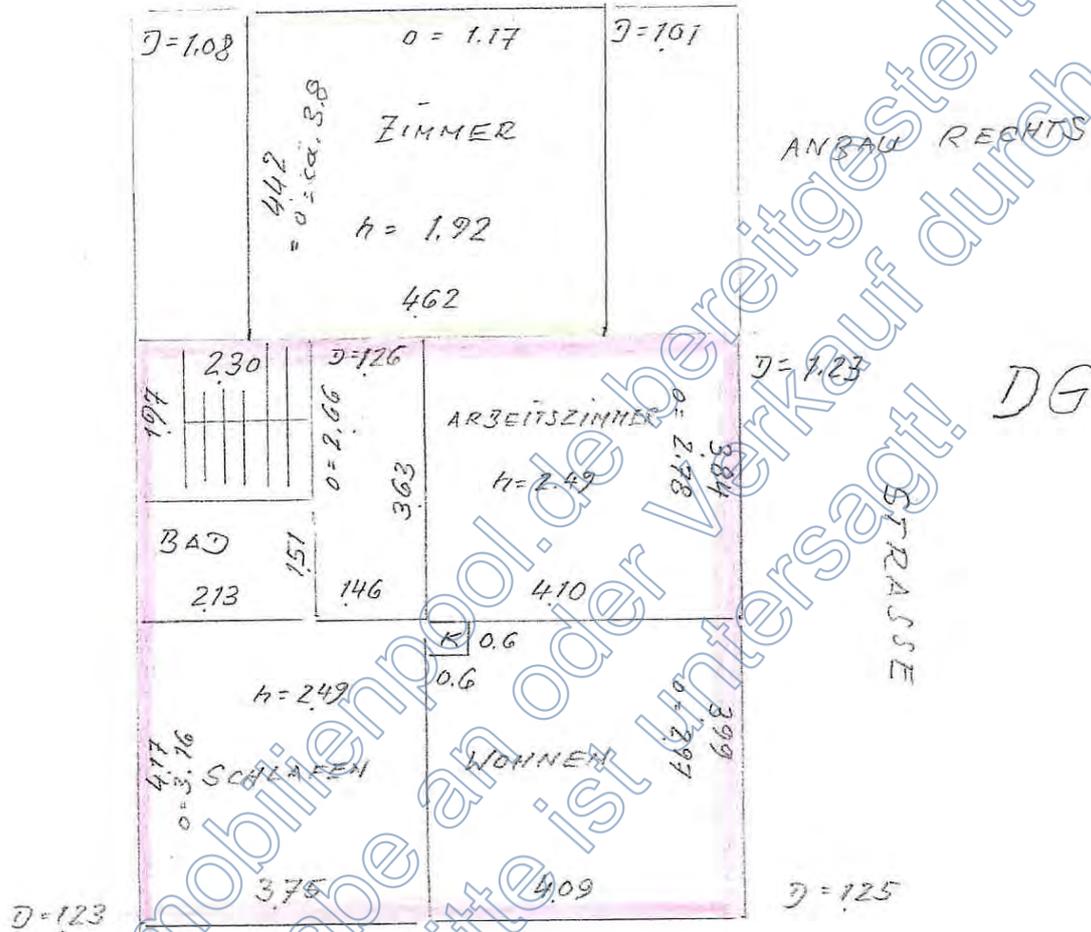
### Anlage 6: Grundrisse

Seite 1 von 2



### Anlage 6: Grundrisse

Seite 2 von 2



Grundriss DG

## Anlage 7: Wohnflächenberechnungen

Seite 1 von 1

### 7 Berechnung der Wohnfläche

**Gebäude:** Einfamilienhaus, Breitenbacher Straße 38, 66903 Altenkirchen

**Mieteinheit:** Räume EG

Die Berechnung erfolgt aus:

- Fertigmaßen  
 Rohbaumaßen  
 Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:

- örtlichem Aufmaß (15.02.2024)  
 Bauzeichnungen  
 örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

- wohnwertabhängig  
 nach DIN 283  
 nach DIN 277  
 nach WoFIV  
 nach II. BV

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Kinderzimmer	1	-	Kamin	1,00	0,600	0,000	0,600	0,000	0,36	1,00	-0,36	15,88	
2	Kinderzimmer	1	+		1,00	4,100	0,000	3,960	0,000	16,24	1,00	16,24	15,88	
3	Wohnen	2	+		1,00	4,090	0,000	3,820	0,000	15,62	1,00	15,62	15,62	W03
4	Essen	3	+		1,00	4,560	0,000	3,750	0,000	17,10	0,60	10,26	10,26	W04
5	Dusche	4	+		1,00	1,760	0,000	1,140	0,000	2,01	1,00	2,01	2,01	
6	Flur	5	+		1,00	3,290	0,000	1,800	0,000	5,92	1,00	5,92	5,92	

**Summe Wohnfläche Mieteinheit** 49,69 m²  
**Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude** 97,07 m²

Erläuterung

<b>W03</b>	großes Wohnzimmer mit Wohnen Anbau rechts, daher kein Durchgangsraum (Abschlag)
<b>W04</b>	Durchgangszimmer zu Kinderzimmer, Küche und Ankleide

**Gebäude:** Einfamilienhaus, Breitenbacher Straße 38, 66903 Altenkirchen

**Mieteinheit:** Räume DG

Die Berechnung erfolgt aus:

- Fertigmaßen
- Rohbaumaßen
- Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:

- örtlichem Aufmaß (15.02.2024)
- Bauzeichnungen
- örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

- wohnwertabhängig
- nach DIN 283
- nach DIN 277
- nach WoFIV
- nach II. BV

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Wohnen	1	-	Kamin	1,00	0,609	0,000	0,600	0,000	0,36	1,00	-0,36	14,70	
2	Wohnen	1	+		F02					15,06	1,00	15,06	14,70	
3	Schlafen	2	+		F03					14,49	1,00	14,49	14,49	
4	Arbeitszimmer	3	+		F04					14,41	0,70	10,09	10,09	W04
5	Flur	4	+		F05					4,88	1,00	4,88	4,88	
6	Bad	5	+		1,00	2,130	0,000	1,510	0,000	3,22	1,00	3,22	3,22	

**Summe Wohnfläche Mieteinheit**      **47,38 m²**  
**Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude**      **97,07 m²**

Erläuterung:

<b>W04</b>	Durchgangszimmer zu Wohnen
------------	----------------------------

**Sonderformen Einfamilienhaus DG**

F02 : 1 Schräge (aus Raum- und Drenpelhöhe)																	
$A_{\text{Raum}} = a \times l_R$ $A_{0-1} = b_{0-1} \times (l_R - l_G)$ $A_{1-2} = b_{1-2} \times (l_R - l_G)$ $A_{>2} = A_{\text{Raum}} - A_{0-1} - A_{1-2}$ $b_{0-1} = \frac{(1 - h_D) \times (a - c)}{(h_R - h_D)} \quad \text{bzw.} = 0 \text{ (falls } h_D > 1 \text{ m)}$ $b_{1-2} = \frac{(a - c - b_{0-1})}{(h_R - 1)} \quad \text{bzw.} = \frac{(2 - h_D) \times (a - c)}{(h_R - h_D)}$	<p>1 Schräge (aus Raum- und Drenpelhöhe)</p>																
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 15%; text-align: right;">a =</td><td>3,990 m</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">c =</td><td>2,970 m</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">hD =</td><td>1,250 m</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">hR =</td><td>2,490 m</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">lR =</td><td>4,090 m</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">lG =</td><td>0,000 m</td></tr> </table>	a =	3,990 m	c =	2,970 m	hD =	1,250 m	hR =	2,490 m	lR =	4,090 m	lG =	0,000 m	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 15%; text-align: right;">b0-1 =</td><td>0,000 m</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">b1-2 =</td><td>0,617 m</td></tr> </table>	b0-1 =	0,000 m	b1-2 =	0,617 m
a =	3,990 m																
c =	2,970 m																
hD =	1,250 m																
hR =	2,490 m																
lR =	4,090 m																
lG =	0,000 m																
b0-1 =	0,000 m																
b1-2 =	0,617 m																

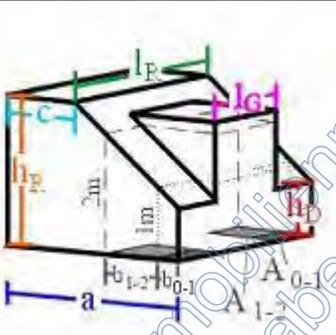
	A <sub>0-1</sub> =	0,00 m <sup>2</sup> X 0,00	=	0,00 m <sup>2</sup>
	+ A <sub>1-2</sub> =	2,52 m <sup>2</sup> X 0,50	=	1,26 m <sup>2</sup>
	+ A <sub>&gt;2</sub> =	13,80 m <sup>2</sup> X 1,00	=	13,80 m <sup>2</sup>
Fläche (A) =				15,06 m <sup>2</sup>

F03 : 1 Schräge (aus Raum- und Drenpelhöhe)																	
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 15%; text-align: right;">a =</td><td>4,170 m</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">c =</td><td>3,160 m</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">hD =</td><td>1,230 m</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">hR =</td><td>2,490 m</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">lR =</td><td>3,750 m</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">lG =</td><td>0,000 m</td></tr> </table>	a =	4,170 m	c =	3,160 m	hD =	1,230 m	hR =	2,490 m	lR =	3,750 m	lG =	0,000 m	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 15%; text-align: right;">b0-1 =</td><td>0,000 m</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">b1-2 =</td><td>0,617 m</td></tr> </table>	b0-1 =	0,000 m	b1-2 =	0,617 m
a =	4,170 m																
c =	3,160 m																
hD =	1,230 m																
hR =	2,490 m																
lR =	3,750 m																
lG =	0,000 m																
b0-1 =	0,000 m																
b1-2 =	0,617 m																

	A <sub>0-1</sub> =	0,00 m <sup>2</sup> X 0,00	=	0,00 m <sup>2</sup>
	+ A <sub>1-2</sub> =	2,31 m <sup>2</sup> X 0,50	=	1,16 m <sup>2</sup>
	+ A <sub>&gt;2</sub> =	13,33 m <sup>2</sup> X 1,00	=	13,33 m <sup>2</sup>
Fläche (A) =				14,49 m <sup>2</sup>

**Sonderformen Einfamilienhaus DG**

F04 : 1 Schräge (aus Raum- und Drenpelhöhe)		
$a = 3,840 \text{ m}$ $c = 2,780 \text{ m}$ $h_D = 1,230 \text{ m}$ $h_R = 2,490 \text{ m}$ $IR = 4,100 \text{ m}$ $IG = 0,000 \text{ m}$	$b_{0-1} = 0,000 \text{ m}$ $b_{1-2} = 0,648 \text{ m}$	$A_{0-1} = 0,00 \text{ m}^2 \times 0,00 = 0,00 \text{ m}^2$ $+ A_{1-2} = 2,66 \text{ m}^2 \times 0,50 = 1,33 \text{ m}^2$ $+ A_{>2} = 13,08 \text{ m}^2 \times 1,00 = 13,08 \text{ m}^2$
		Fläche (A) = 14,41 m <sup>2</sup>

F05 : 1 Schräge (aus Raum- und Drenpelhöhe)		
$A_{\text{Raum}} = a \times IR$ $A_{0-1} = b_{0-1} \times (IR - IG)$ $A_{1-2} = b_{1-2} \times (IR - IG)$ $A_{>2} = A_{\text{Raum}} - A_{0-1} - A_{1-2}$ $b_{0-1} = \frac{(1 - h_D) \times (a - c)}{(h_R - h_D)} \quad \text{bzw.} = 0 \text{ (falls } h_D > 1 \text{ m)}$ $b_{1-2} = \frac{(a - c - b_{0-1})}{(h_R - 1)} \quad \text{bzw.} = \frac{(2 - h_D) \times (a - c)}{(h_R - h_D)}$	 <p>1 Schräge (aus Raum- und Drenpelhöhe)</p>	
$a = 3,630 \text{ m}$ $c = 2,660 \text{ m}$ $h_D = 1,260 \text{ m}$ $h_R = 2,490 \text{ m}$ $IR = 1,460 \text{ m}$ $IG = 0,000 \text{ m}$	$b_{0-1} = 0,000 \text{ m}$ $b_{1-2} = 0,584 \text{ m}$	$A_{0-1} = 0,00 \text{ m}^2 \times 0,00 = 0,00 \text{ m}^2$ $+ A_{1-2} = 0,85 \text{ m}^2 \times 0,50 = 0,43 \text{ m}^2$ $+ A_{>2} = 4,45 \text{ m}^2 \times 1,00 = 4,45 \text{ m}^2$
		Fläche (A) = 4,88 m <sup>2</sup>

## 8 Berechnung der Wohnfläche

**Gebäude:** Anbau links, Breitenbacher Straße 38, 66903 Altenkirchen

**Mieteinheit:** Räume EG

Die Berechnung erfolgt aus:

- Fertigmaßen  
 Rohbaumaßen  
 Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:

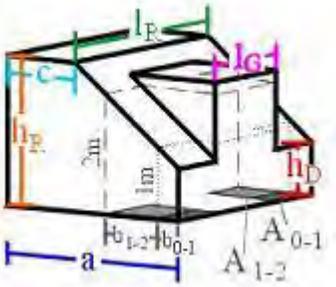
- örtlichem Aufmaß (15.02.2024)  
 Bauzeichnungen  
 örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

- wohnwertabhängig  
 nach DIN 283  
 nach DIN 277  
 nach WoFIV  
 nach II. BV

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m <sup>2</sup> )	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m <sup>2</sup> )	Wohnfläche Raum (m <sup>2</sup> )	Erläuterung
1	Abstellraum	1	+		F01					4,05	0,50	2,03	2,53	
2	Abstellraum	1	+	2	1,00	1,980	0,000	0,500	0,000	0,99	0,50	0,50	2,53	W02
3	Ankleide	2	+		1,00	3,840	0,000	3,530	0,000	13,56	1,00	13,56	13,56	
4	Küche	3	+		1,00	2,950	0,000	1,950	0,000	5,75	1,00	5,75	5,75	
<b>Summe Wohnfläche Mieteinheit</b>												<b>21,84</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	
<b>Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude</b>												<b>21,84</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	

<b>W02</b>	Abstellraum ohne Heizung und nur eingeschränkt nutzbar
------------	--

**Sonderformen Anbau links EG**

<p><b>F01 : 1 Schräge (aus Raum- und Drenpelhöhe)</b></p> <p> <math>A_{\text{Raum}} = a \times l_R</math>  <math>A_{0-1} = b_{0-1} \times (l_R - l_G)</math>  <math>A_{1-2} = b_{1-2} \times (l_R - l_G)</math>  <math>A_{&gt;2} = A_{\text{Raum}} - A_{0-1} - A_{1-2}</math>  <math>b_{0-1} = \frac{(1 - h_D) \times (a - c)}{(h_R - h_D)}</math> bzw. = 0 (falls <math>h_D &gt; 1m</math>)  <math>b_{1-2} = \frac{(a - c - b_{0-1})}{(h_R - 1)}</math> bzw. = <math>\frac{(2 - h_D) \times (a - c)}{(h_R - h_D)}</math> </p>	
 <p>1 Schräge (aus Raum- und Drenpelhöhe)</p>	
<p> <math>a = 1,350 \text{ m}</math>  <math>c = 0,000 \text{ m}</math>  <math>h_D = 1,310 \text{ m}</math>  <math>h_R = 2,000 \text{ m}</math>  <math>l_R = 6,000 \text{ m}</math>  <math>l_G = 0,000 \text{ m}</math> </p>	<p> <math>b_{0-1} = 0,000 \text{ m}</math>  <math>b_{1-2} = 1,350 \text{ m}</math> </p>

<p> <math>A_{0-1} = 0,00 \text{ m}^2 \times 0,00 = 0,00 \text{ m}^2</math>  <math>+ A_{1-2} = 8,10 \text{ m}^2 \times 0,50 = 4,05 \text{ m}^2</math>  <math>+ A_{&gt;2} = 0,00 \text{ m}^2 \times 1,00 = 0,00 \text{ m}^2</math> </p>
<p>Fläche (A) = 4,05 m<sup>2</sup></p>

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

## 9 Berechnung der Wohnfläche

**Gebäude:** Anbau rechts, Breitenbacher Straße 38, 66903 Altenkirchen

**Mieteinheit:** Räume KG

Die Berechnung erfolgt aus:

- Fertigmaßen  
 Rohbaumaßen  
 Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:

- örtlichem Aufmaß (15.02.2024)  
 Bauzeichnungen  
 örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

- wohnwertabhängig  
 nach DIN 283  
 nach DIN 277  
 nach WoFIV  
 nach II. BV

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m <sup>2</sup> )	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m <sup>2</sup> )	Wohnfläche Raum (m <sup>2</sup> )	Erläuterung
1	Flur	1	+		1,00	3,570	0,000	1,000	0,000	3,57	1,00	3,57	3,57	

**Summe Wohnfläche Mieteinheit** **3,57** m<sup>2</sup>  
**Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude** **48,37** m<sup>2</sup>

**Mieteinheit:** Räume EG

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m <sup>2</sup> )	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m <sup>2</sup> )	Wohnfläche Raum (m <sup>2</sup> )	Erläuterung
1	Balkon	1	+	Außenwohnbereich (Normal nutzbar)	1,00	5,000	0,000	1,070	0,000	5,35	0,25	1,34	1,34	
2	Wohnen	2	+	2	1,00	1,990	0,000	0,540	0,000	1,07	1,00	1,07		
3	Wohnen	2	+		1,00	5,000	0,000	3,570	0,000	17,85	1,00	17,85	18,92	
4	WC	3	+		1,00	1,360	0,000	1,120	0,000	1,52	1,00	1,52	1,52	
5	Diele	4	-	WC	1,00	1,500	0,000	1,250	0,000	1,88	1,00	-1,88		
6	Diele	4	-	Treppe	1,00	3,330	0,000	1,210	0,000	4,03	1,00	-4,03		
7	Diele	4	+		1,00	4,970	0,000	3,820	0,000	18,99	1,00	18,99	13,08	

**Summe Wohnfläche Mieteinheit** **34,86** m<sup>2</sup>  
**Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude** **48,37** m<sup>2</sup>

**Gebäude:** Anbau rechts, Breitenbacher Straße 38, 66903 Altenkirchen

**Mieteinheit:** Räume DG

Die Berechnung erfolgt aus:

- Fertigmaßen
- Rohbaumaßen
- Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:

- örtlichem Aufmaß (15.02.2024)
- Bauzeichnungen
- örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

- wohnwertabhängig
- nach DIN 283
- nach DIN 277
- nach WoFIV
- nach II. BV

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m <sup>2</sup> )	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m <sup>2</sup> )	Wohnfläche Raum (m <sup>2</sup> )	Erläuterung
1	Zimmer	1	+	2	F01					6,21	0,80	4,97	9,94	W01
2	Zimmer	1	+	1	F02					6,21	0,80	4,97	9,94	
<b>Summe Wohnfläche Mieteinheit</b>													<b>9,94</b> m <sup>2</sup>	
<b>Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude</b>													<b>48,37</b> m <sup>2</sup>	

Erläuterung

<b>W01</b>	Eingeschränkte Nutzbarkeit aufgrund mangelnder Raumhöhe (1,92) und Dachschrägen
------------	---

**Sonderformen Anbau rechts DG**

<b>F01 : 2 Schrägen (aus Raum- und Drenpelhöhe)</b>	
$A_{\text{Raum}} = a \times d$ $A_{0-1} = (a - \frac{1}{2} b_{0-1}) \times b'_{0-1} + (d - \frac{1}{2} b'_{0-1}) \times b_{0-1}$ $A_{1-2} = (a - \frac{1}{2} b_{1-2}) \times b'_{1-2} + (d - \frac{1}{2} b'_{1-2}) \times b_{1-2}$ $A_{>2} = A_{\text{Raum}} - A_{0-1} - A_{1-2}$ $b_{0-1} = \frac{(1 - h_D) \times (a - c)}{(h_R - h_D)} \quad \text{bzw.} = 0 \text{ (falls } h_D > 1\text{m)}$ $b'_{0-1} = \frac{(1 - h_D) \times (d - e)}{(h_R - h_D)} \quad \text{bzw.} = 0 \text{ (falls } h_D > 1\text{m)}$ $b_{1-2} = \frac{(a - c - b_{0-1})}{(h_R - 1)} \quad \text{bzw.} = \frac{(2 - h_D) \times (a - c)}{(h_R - h_D)}$ $b'_{1-2} = \frac{(d - e - b'_{0-1})}{(h_R - 1)} \quad \text{bzw.} = \frac{(2 - h_D) \times (d - e)}{(h_R - h_D)}$	<p>2 Schrägen (aus Raum- und Drenpelhöhe)</p>
<p>a = 2,310 m</p> <p>c = 0,580 m</p> <p>d = 4,420 m</p> <p>e = 3,800 m</p> <p>hD = 1,040 m</p> <p>hR = 2,000 m</p>	<p>b<sub>0-1</sub> = 0,000 m</p> <p>b<sub>1-2</sub> = 1,730 m</p> <p>b'<sub>0-1</sub> = 0,000 m</p> <p>b'<sub>1-2</sub> = 1,730 m</p>

$A_{0-1} = 0,00 \text{ m}^2 \times 0,00 = 0,00 \text{ m}^2$ $+ A_{1-2} = 8,01 \text{ m}^2 \times 0,50 = 4,01 \text{ m}^2$ $+ A_{>2} = 2,20 \text{ m}^2 \times 1,00 = 2,20 \text{ m}^2$
<p>Fläche (A) = 6,21 m<sup>2</sup></p>

<b>F02 : 2 Schrägen (aus Raum- und Drenpelhöhe)</b>	
<p>a = 2,310 m</p> <p>c = 0,580 m</p> <p>d = 4,420 m</p> <p>e = 3,800 m</p> <p>hD = 1,040 m</p> <p>hR = 2,000 m</p>	<p>b<sub>0-1</sub> = 0,000 m</p> <p>b<sub>1-2</sub> = 1,730 m</p> <p>b'<sub>0-1</sub> = 0,000 m</p> <p>b'<sub>1-2</sub> = 1,730 m</p>

$A_{0-1} = 0,00 \text{ m}^2 \times 0,00 = 0,00 \text{ m}^2$ $+ A_{1-2} = 8,01 \text{ m}^2 \times 0,50 = 4,01 \text{ m}^2$ $+ A_{>2} = 2,20 \text{ m}^2 \times 1,00 = 2,20 \text{ m}^2$
<p>Fläche (A) = 6,21 m<sup>2</sup></p>