

Amtsgericht Mayen

St. Veit-Straße 38
56727 Mayen

Datum: 13. Oktober 2025
Az.: AZ 2 K 25/24

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Einfamilienhaus bebaute Grundstück
in 56729 Ettringen, In der Stehl 22



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
19.08.2025 ermittelt mit rd.

185.000 €.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 37 Seiten zuzüglich 9 Anlagen mit insgesamt 16 Seiten.
Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags	4
1.5	Maßgaben des Auftraggebers	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage.....	6
2.2	Gestalt und Form.....	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	7
2.4	Privatrechtliche Situation	9
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	10
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	11
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	11
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	11
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	11
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	11
3.2	Wohnhaus	12
3.3	Nebengebäude	16
3.4	Außenanlagen.....	16
3.5	Zustand des Bewertungsobjektes	16
4	Ermittlung des Verkehrswerts	18
4.1	Grundstücksdaten	18
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	18
4.3	Bodenwertermittlung.....	19
4.4	Sachwertermittlung.....	20
4.5	Ertragswertermittlung.....	29
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	34
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	36
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	36
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	36
5.3	Verwendete fachspezifische Software	36
6	Verzeichnis der Anlagen	37

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus
Objektadresse:	In der Stehl 22 56729 Ettringen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Ettringen, Blatt 2215, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Ettringen, Flur 5, Flurstück 727, Fläche 486 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Mayen St. Veit-Straße 38 56727 Mayen Auftrag vom 26.05.2025 (Datum des Auftragsschreibens)
Eigentümer:	Herr Jochen Wittmann In der Stehl 22 56729 Ettringen

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerungsverfahren
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	19.08.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	19.08.2025
Umfang der Besichtigung etc.:	Grundstück und Gebäude konnten an der Süd- und Ostseite des Wohnhauses beim Ortstermin im üblichen Umfang von außen besichtigt werden, soweit sie nicht durch gelagerte Gegenstände oder Bewuchs verdeckt waren. Nicht einsehbar waren wegen mangelnder Zugänglichkeit und dichten Bewuchses die westliche Giebelseite, sowie die nördliche Gebäudefassade und der Grundstücksteil nördlich von Wohnhaus und Nebengebäude. Der Holzschuppen an der östlichen Grundstücksgrenze konnte wegen Bewuchses nicht näher besichtigt werden. Das Gebäudeinnere von Wohnhaus und Anbauten konnte im üblichen Umfang in Augenschein genommen werden, soweit Oberflächen und Bauteile nicht durch Mobiliar, Verkleidungen und gelagerte Gegenstände verdeckt war.

Über die Inaugenscheinnahme hinaus wurden keine Bodenuntersuchungen, keine Bauteiluntersuchungen oder Prüfungen der technischen Einrichtungen vorgenommen.

Teilnehmer am Ortstermin: Herr Jochen Wittmann (Eigentümer)
Frau Zoe-Ann Krechel
Herr Hermann Freund (Sachverständiger)

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 (Stand August 2025)
- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 13.9.2024
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) aus der Bauakte (Bauaktenarchiv der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz), die die Erweiterung des Wohnhauses aus dem Jahr 1975 betreffen
- Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohn- und Nutzflächen auf Grundlage der Liegenschaftskarte, der Bauzeichnungen aus der Bauakte und des örtlichen Grobaufmaßes
- Auskünfte der Verbandsgemeindeverwaltung Vordereifel zum Bauplanungsrecht sowie zu Erschließungs- und Ausbaubeiträgen
- Auskünfte der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz zu Baulasten
- Auskünfte der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord zu Altlasten
- Auskünfte des Bezirksschornsteinfegers
- Auskünfte des Eigentümers beim Ortstermin
- Marktdaten aus dem Landesgrundstückmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025

1.4 Besonderheiten des Auftrags

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um Grundstück in der Ortslage von Ettringen, das mit einem Wohnhaus bebaut ist.

Das Wohnhaus besteht aus einem Altbauteil, der nach Eigentümerangaben um 1890 errichtet und gemäß vorliegender Bauakte ca. 1975 deutlich erweitert wurde. Nach Eigentümerangaben fanden ab 2007 verschiedene Modernisierungsarbeiten statt.

Der Altbauteil ist zu ca. 2/3 unterkellert, während der Erweiterungsteil nicht unterkellert ist. Beide Gebäudeteile sind zu einer Wohneinheit verbunden und werden einheitlich als Einfamilienhaus zu Wohnzwecken eigengenutzt. Sie weisen ein Erdgeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss auf. Das Wohnhaus verfügt über ein großes Wohnzimmer im Erdgeschoss sowie 3 weitere Zimmer im Dachgeschoss. Des weiteren befindet sich auf beiden Wohnetagen jeweils ein vollständig ausgestattetes Bad und im Erdgeschoss die Küche.

An der östlichen Giebelseite des Wohnhauses schließen sich eingeschossige (nicht unterkellerte) Anbauten an, die den Heizungsraum, eine Waschküche und einen Geräteraum beherbergen.

Die Erschließung des Grundstücks stellt eine Besonderheit dar. **Das Bewertungsgrundstück grenzt**

nicht unmittelbar an den öffentlichen Verkehrsraum an! Es handelt sich also um ein sogenanntes Hinterliegergrundstück. Der Zugang zum Grundstück erfolgt aktuell über die Flurstücke 269/5 (öffentliches Grundstück) und 249/1 (Privatgrundstück). Ein entsprechendes Wegerecht zugunsten des Bewertungsgrundstücks Flurstück 727 ist nicht zulasten des davor liegenden Grundstücks Flurstück 249/1 eingetragen. Zum Zeitpunkt der Bewertung sind Zugang bzw. Zufahrt zum Bewertungsgrundstück für den jetzigen Eigentümer noch gesichert, da er als einer der Miteigentümer des davor liegenden Grundstücks Flurstück 249/1 im Grundbuch eingetragen ist.

Bei einer separaten Veräußerung des Bewertungsgrundstücks Flurstück 727 geht dieses Miteigentum an Flurstück 249/1 allerdings nicht mit über. Ein künftiger Eigentümer, der das Bewertungsgrundstück Flurstück 727 ohne den Miteigentumsanteil an Flurstück 249/1 erwirbt, muss sich dann auf ein Notwegerecht berufen, um das Bewertungsgrundstück zu erreichen. Ein solches Notwegerecht beinhaltet in der Regel kein Fahrrecht auf das eigene Grundstück.

Da das Miteigentum an Flurstück 249/1 nicht Gegenstand des Zwangsversteigerungsverfahrens ist, wird im vorliegenden Gutachten (ggf. fiktiv) unterstellt, dass ein Erwerber voraussichtlich nur per Notwegerecht auf das Grundstück gelangt. Dieser Umstand wird durch einen entsprechenden Wertabschlag berücksichtigt.

Wohnhaus und Nebengebäude weisen insgesamt einen Instandhaltungstau auf (siehe Abschnitt 3.5: „Gebäudebeschreibung – Bauschäden, Baumängel und wirtschaftliche Wertminderungen“). Außerdem sind Grundstück und Außenanlagen zugewachsen und weisen einen Pflegerückstand auf.

1.5 Maßgaben des Auftraggebers

1.5.1 Verkehrs- und Geschäftslage

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in der Ortslage von Ettringen. Es handelt sich um eine Wohnlage, die als Geschäftslage nicht geeignet ist. Vgl. nähere Ausführungen hierzu in Abschnitt 2: „Grund- und Bodenbeschreibung“

1.5.2 Bauauflagen bzw. baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

Bauauflagen oder behördliche Beschränkungen bzw. Beanstandungen sind bei den Recherchen zur Verkehrswertermittlung nicht bekannt geworden.

1.5.3 Verdacht auf Hausschwamm

Ein Hinweis auf Hausschwamm hat sich beim Ortstermin nicht ergeben. Ein Vorkommen kann jedoch nicht mit absoluter Sicherheit ausgeschlossen werden.

1.5.4 Ökologische Altlasten

Ökologische Altlasten im Baugrund sind im Zuge der Recherchen nicht bekannt geworden. Das Grundstück ist auch nicht im Altlastenkataster der Bodenschutzbehörde SGD Nord als Verdachtsfläche geführt. Eine Bodenverunreinigung kann jedoch ohne gesonderte Untersuchung nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Es wurde für das vorliegende Gutachten darüber hinaus keine dezidierte Untersuchung auf ökologisch bedenkliche Baustoffe durchgeführt.

Bei der Dacheindeckung von Wohnhaus und Anbauten handelt es sich jedoch vermutlich um asbesthaltige Welleternitplatten.

1.5.5 Hausverwalter

Eine Hausverwaltung ist nicht bekannt.

1.5.6 Mieter/Pächter

Das Wohnhaus war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung vom Eigentümer bewohnt. Miet- oder Pachtverhältnisse sind nicht bekannt.

1.5.7 Wohnpreisbindung

Eine Wohnpreisbindung nach §17 WoBindG ist nicht bekannt.

1.5.8 Gewerbebetrieb

Ein Gewerbebetrieb war beim Ortstermin nicht erkennbar.

1.5.9 Maschinen und Betriebseinrichtungen

Gewerbliche Maschinen oder Betriebseinrichtungen waren beim Ortstermin nicht ersichtlich.

1.5.10 Energieausweis oder Energiepass gemäß ENEC

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

2 Grund- und Bodenbeschreibung**2.1 Lage****2.1.1 Großräumige Lage**

Bundesland: Rheinland-Pfalz

Kreis: Mayen-Koblenz

Ort und Einwohnerzahl: Ettringen (ca. 2.700 Einwohner)

überörtliche Anbindung / nächstgelegene größere Städte:

Entfernungen:
(vgl. Anlage 1)

- Mayen ca. 4 km
- Mendig ca. 9 km
- Andernach ca. 21 km
- Koblenz ca. 38 km
- Bonn ca. 58 km
- Köln ca. 85 km

Autobahnzufahrt:

- A 61 ca. 7 km
- A 48 ca. 8 km

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage 2)

Das Bewertungsgrundstück ist im Ortskern von Ettringen gelegen.

In Ettringen sind eine Metzgerei und eine Bäckerei vorhanden. Weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in Mayen (ca. 4 km entfernt) zu finden.

Eine Kindertagesstätte, die Grundschule und eine Hausarztpraxis befinden sich in Ettringen, alle weiterführenden Schulen sowie Fachärzte und Krankenhaus sind in Mayen vorhanden.

Öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) sind vom Bewertungsgrundstück in wenigen Minuten fußläufig erreichbar.

Es handelt sich um eine mittlere Wohnlage, die als Geschäftslage nicht geeignet ist.

Bebauung und Nutzungen in der Straße:

Überwiegend befinden sich wohnbauliche Nutzungen in ein- bis zweigeschossiger Bauweise im Umfeld des Bewertungsobjektes. Unmittelbar gegenüber befindet sich auf der anderen Straßenseite ein landwirtschaftlicher Betrieb.

Beeinträchtigungen:

Beim Ortstermin waren leichte Beeinträchtigungen (Geruchs- und Geräuschemissionen) durch den landwirtschaftlichen Betrieb auf der anderen Straßenseite feststellbar. Die Geräuschemissionen in Folge des Straßenverkehrs waren beim Ortstermin gering, da die Straße augenscheinlich weit überwiegend nur von Anwohnern genutzt wird.

Topografie:

Das Grundstück befindet sich in einer Hanglage (von der Straße nach Norden hin ansteigend).

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 3)

- mittlere Länge: ca. 35 m
- mittlere Tiefe: ca. 14 m
- Grundstücksgröße: 486 m²;
- unregelmäßige annähernd rechteckige Grundstücksform
- sogenanntes Hinterlieger-Grundstück (grenzt nicht unmittelbar an den öffentlichen Verkehrsraum)

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Erschließung des Bewertungsgrundstücks:

Das Bewertungsgrundstück grenzt nicht unmittelbar an den öffentlichen Verkehrsraum! Es handelt sich also um ein sogenanntes Hinterliegergrundstück. Der Zugang zum Grundstück erfolgt aktuell über die Flurstücke 269/5 (öffentliches Grundstück) und 249/1 (Privatgrundstück). Ein entsprechendes Wegerecht zugunsten des Bewertungsgrundstücks Flurstück 727

ist nicht zulasten des davor liegenden Grundstücks Flurstück 249/1 eingetragen. Zum Zeitpunkt der Bewertung sind Zugang bzw. Zufahrt zum Bewertungsgrundstück für den jetzigen Eigentümer gesichert, da er als Miteigentümer des davor liegenden Grundstücks Flurstück 249/1 im Grundbuch eingetragen ist.

Bei einer separaten Veräußerung des Bewertungsgrundstücks Flurstück 727 geht dieses Miteigentum an Flurstück 249/1 allerdings nicht automatisch mit über. Ein künftiger Eigentümer, der das Bewertungsgrundstück Flurstück 727 ohne den Miteigentumsanteil an Flurstück 249/1 erwirbt, muss sich dann auf ein Notwegerecht berufen um das Bewertungsgrundstück zu erreichen. Ein solches Notwegerecht beinhaltet in der Regel kein Fahrrecht auf das eigene Grundstück.

Da das Miteigentum an Flurstück 249/1 nicht Gegenstand des Zwangsversteigerungsverfahrens ist, wird im vorliegenden Gutachten (ggf. fiktiv) unterstellt, dass ein Erwerber voraussichtlich nur per Notwegerecht auf das Grundstück gelangt. Dieser Umstand wird durch einen entsprechenden Wertabschlag berücksichtigt.

In der Stehl: Straßenart: Anliegerstraße mit mäßigem Verkehr

In der Stehl: Straßenausbau: ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen

Hausanschlüsse

Ver- und Entsorgung:

- Wasseranschluss
- Abwasseranschluss
- Stromanschluss
- Telefonanschluss (laut Angaben kein DSL)
- kein Erdgasanschluss
- kein Breitbandkabelanschluss
- Fernsehempfang über Satellitenschüssel
- Internetzugang laut Angaben derzeit über Richtfunk

Grenzverhältnisse,
nachbarliche Gemeinsamkeiten:

- annähernde Grenzbebauung des Wohnhauses an der westlichen Grundstücksgrenze
- diverse Stützmauern an den Grundstücksgrenzen zu benachbarten Flurstücken
- Nutzung des benachbarten Flurstücks 249/1 als Zufahrt zum Grundstück (es ist jedoch keine Wegerecht im Grundbuch des genutzten Grundstückes eingetragen!)

Baugrund, Grundwasser (soweit
augenscheinlich ersichtlich):

Unterstellt wird ein gewachsener, normal tragfähiger Baugrund.

Hinweis: Es liegen keine Bodenuntersuchungen vor. Die

normale Tragfähigkeit des Bodens wird für die Verkehrswertermittlung unterstellt, kann aber nicht gewährleistet werden. Es ist durchaus möglich, dass die Tragfähigkeit eingeschränkt sein kann.

Altlasten in Grund und Boden:

Gemäß Auskunft der zuständigen Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

Hinweis: Dies bedeutet jedoch nicht zwingend, dass keine Altlasten vorhanden sind. Es ergaben sich jedoch beim Ortstermin keine Hinweise auf Altlasten in Grund und Boden. In dieser Wertermittlung wird das Objekt daher als altlastenfrei unterstellt.

Anmerkungen:

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.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 13.09.2024 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Ettringen, folgende Eintragungen:

- 2 Vermögensverwaltungsvermerke
- 1 Insolvenzverfahrensvermerk

Anmerkung:

Die Vermögensverwaltungs- und Insolvenzvermerke in Abteilung II des Grundbuchs beeinflussen den Verkehrswert des bebauten Grundstücks nicht.

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens sachgemäß berücksichtigt werden.

Herschvermerke:

Herschvermerke sind im Grundbuchblatt des Bewertungsgrundstücks nicht vermerkt. Dementsprechend und aufgrund des Rechercheergebnisses, dass im Grundbuchblatt von Flurstück 249/1 kein Wegerecht zugunsten des Bewertungsgrundstücks eingetragen ist, ist davon auszugehen, dass bei Veräußerung des reinen Bewertungsgrundstücks nur ein Notwegerecht besteht, um das Grundstück zu erreichen.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Auskunft des Eigentümers bei Befragung im Ortstermin nicht vorhanden. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.
---------------------------------------	---

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Baulasten:	Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Denkmalschutz:	Das Wertermittlungsobjekt ist nicht im Verzeichnis der Kulturdenkmäler des Kreises Mayen-Koblenz erfasst. Daher wird in dieser Wertermittlung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.
Bebauungsplan: (vgl. Anlage 5)	Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan „Um den Wingertsberg, 3. Änderung“ im wesentlichen folgende Festsetzungen: • WA = allgemeines Wohngebiet; • II = 2 Vollgeschosse (max.); • GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl); • GFZ = 0,8 (Geschossflächenzahl); • Einzel-/Doppelhausbebauung
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und dem Bauordnungsrecht sowie der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	Baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21), mit der Einschränkung, dass aufgrund der fehlenden Angrenzung an den öffentlichen Verkehrsraum bei einer Veräußerung ohne den Miteigentumsanteil an Flurstück 249/1 eine Erschließung nur über das Notwegerecht erfolgen kann.
beitragsrechtlicher Zustand:	Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, telefonisch oder mündlich eingeholt.

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 ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Objekt ist eigengenutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, insbesondere in nicht einsehbaren Bereichen (z.B. die Gebäuderückseite und die vollständig bewachsene westliche Giebelwand). 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 und einsehbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Wohnhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus • eingeschossig • ausgebautes Dachgeschoss • teilunterkellert • Satteldach • freistehend
Baujahr:	Das Ursprungsbaujahr des Altbauteils des Gebäudes (westliche Hälfte des Wohngebäudes) ist gemäß Eigentümerangaben das Jahr 1890. Die Erweiterung des Altbaus erfolgte gemäß der Bauunterlagen 1975.
Modernisierung:	Gemäß Eigentümerangaben erfolgten 2007 folgende Modernisierungen: • Holzbalkendecke über dem Erdgeschoss des Altbauteils erneuert • Dachdämmung im Erweiterungsbau • Fenster erneuert (Kunststoffenster, isolierverglast) • Haustür erneuert (Kunststoff, isolierverglast) • Elektroinstallation erneuert • Teile der Wasserversorgung erneuert • Bad Obergeschoss erneuert • Teile des Innenausbaus renoviert oder erneuert •
Wohn- und Nutzflächen: (vgl. Anlage 8)	• Wohnfläche: rd. 127 m² • Nutzfläche: rd. 38 m²
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt. Gemäß Baualter, Bauweise und vorhandener Haustechnik erfüllt das Gebäude nicht die heutigen Anforderungen an eine energieeffiziente Bauweise.
Außenansicht:	• insgesamt verputzt und gestrichen • Sockel mit vorderseitig mit Natursteinbekleidung (Basalt) • Fenstereinfassung teilweise in Naturstein (Basalt)

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

- 1 Kellerraum (Teilkeller im Altbauteil des Gebäudes)

Erdgeschoss:

- Eingangsdiele

- Wohnzimmer
- Abstellraum
- Bad
- Küche
- Öllageraum

Dachgeschoss:

- Flur
- Abstellraum
- Bad
- 3 Zimmer

Nebengebäude:

- Heizungsraum
- Waschküche
- Geräteraum

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

Konstruktionsart:	Massivbau	
Fundamente:	Streifenfundamente • im Altbauteil vermutlich aus Naturstein (Tuff, Basalt o.ä.) • im Erweiterungsbau vermutlich aus Beton	
Keller:	vermutlich Natursteinmauerwerk	
Umfassungswände:	• Altbauteil: vermutlich überwiegend Tuffsteinmauerwerk • Erweiterungsbau: Bimssteinmauerwerk	
Innenwände:	überwiegend Mauerwerk	
Geschossdecken:	• Tonnengewölbedecke (vermutlich aus Naturstein) über dem Kellerraum • Holzbalkendecke über dem Erdgeschoss Altbauteil • Stahlbetondecke über dem Erdgeschoss Erweiterungsbau • Holzbalkendecken über dem Dachgeschoss Altbauteil und Erweiterungsbau	
Treppen:	• Kellertreppe: • Geschosstreppe: • Dachbodentreppe:	- Beton mit Kunststeinbelag - Stahlkonstruktion mit Stufen aus Naturstein - Auszugtreppe
Dach:	• Dachkonstruktion: • Dachform:	- Holzkonstruktion - Satteldach

- Dacheindeckung: Welleternitplatten (vermutlich asbesthaltig)
- Dachentwässerung: Dachrinnen überwiegend aus Zinkblech;
Regenfallrohre aus Zinkblech oder Kunststoff
- Dachflächen im Erweiterungsbau gedämmt
im Altbauteil ungedämmt

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwassernetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Ölzentralheizung, Bj. 1993 Öllagerung in Kunststofftanks (Bj. 1975, 2 x 2000 l) Raumerwärmung überwiegend über Stahlrippenheizkörper
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Wohnhaus

Fenster:	• überwiegend Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung • überwiegend mit Rollläden aus Kunststoff, in Einzelfällen mit elektrischem Antrieb • Fensterbänke innen überwiegend aus Naturstein • Fensterbänke außen überwiegend aus Naturstein (Basalt)
Türen:	• Hauseingangstür: Kunststofftür mit Lichtausschnitten • Zimmertüren: überwiegend einfache glatte Holztüren, weiß lackiert • Nebengebäude: Alutür mit Ornamentglas (Waschküche) einfach Metalltür (Geräteraum)
sanitäre Installation:	<u>Bad EG:</u> • 1 Badewanne • 1 Dusche mit Abtrennung • 1 Stand-WC mit Spülkasten • 1 Wachtisch weiße Sanitärobjekte

Bad Dachgeschoss:

- 1 Eckbadewanne
- 1 Dusche (ohne Abtrennung)
- 1 wandhängendes WC
- 1 Waschtisch

weiße Sanitärobjekte

Boden-, Wand und Deckenbeläge:

Raum	Bodenbelag	Wandbelag	Deckenbelag
Kellergeschoss			
• Kellerraum	Fliesen	Putz/Anstrich	Putz/Anstrich
Erdgeschoss			
• Flur	Fliesen	Rauhputz/Anstrich	Holzpaneele, weiß lackiert
• Bad	Fliesen	Fliesen raumhoch	Profilholz weiß
• Abstellraum	Fliesen	Putz/Anstrich	Gipskarton/Anstrich
• Wohnzimmer	Fliesen	Strukturputz/Anstrich	Gipskarton/Rauhfaser/Anstrich
• Küche	Fliesen	Putz/Anstrich	Rauhfaser/Anstrich
• Heizöllageraum	Estrich	Bimssteinmauerwerk, sockelhoch verputzt	Beton ohne Belag
Dachgeschoss			
• Flur	Naturstein	Rauhputz/Anstrich	Gipskarton/Rauhfaser/Anstrich
• Abstellraum	Naturstein	Putz/Anstrich	Gipskarton/Anstrich
• Bad	Fliesen	Fliesen raumhoch	Gipskarton/Anstrich
• Zimmer 1	Laminat	Putz/Anstrich	Gipskarton/Strukturputz
• Zimmer 2	Laminat	Putz/Anstrich	Gipskarton/Rauhfaser/Anstrich
• Zimmer 3	Laminat	Rauhputz/Anstrich	Gipskarton/Rauhfaser/Anstrich
Dachboden			
• Dachboden	Spanplatten	-	-
Nebengebäude			
• Heizungsraum	Estrich	Putz	Beton ohne Belag
• Waschküche	Fliesen	Fliesensockel (1,25 m) Putz/Anstrich	Putz/Anstrich
• Geräteraum	Estrich	überwiegend Putz/Anstrich	Styro-Dekorplatten

Küchenausstattung: nicht in der Wertermittlung enthalten

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Besonnung und Belichtung: befriedigend bis ausreichend

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen

besondere Bauteile:

- Hauseingangstreppe
- 2 Dachgauben
- 1 Sonnenschutzmarkise

besondere Einrichtungen: keine wertrelevanten vorhanden

3.3 Nebengebäude

An der östlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein Schuppen in Holzbauweise mit bituminöser Dachabdichtung. Die Grundfläche des Schuppens wird auf ca. 15 m² geschätzt. Der Schuppen war auf Grund des allseitigen starken Bewuchses nicht zugänglich.

3.4 Außenanlagen

- Hausanschlüsse (Zu- und Ableitungen Wasser, Abwasser, Strom, Telefon)
- Zufahrtstor
- Wegebefestigung der Hauszufahrt
- befestigter Freisitz (Terrasse)
- Stützmauern

3.5 Zustand des Bewertungsobjektes

Bauschäden und Baumängel,
wirtschaftliche
Wertminderungen

Fassade/Dach:

- stellenweise Ablösungserscheinungen der Sockelbekleidung aus Naturstein
- Feuchtigkeitsschaden an der östlichen oberen Giebelwand (Bereich Kamindurchgang)
- Außenanstrich tlw. überholungsbedürftig
- starker Bewuchs der westlichen Giebelwand und der Gebäuderückwand
- seitliche Bekleidung der Dachgaube teilweise schadhaft
- fehlende Dachdämmung in der Dachfläche über dem Altbau teil des Wohnhauses
- Dacheindeckung aus Wellasbestplatten vermutlich asbesthaltig

Innenbereich:

- stellenweise Putzabplatzungen am Tonnengewölbe der Kellerdecke
- älterer Feuchtigkeitsschaden an der Trennwand Bad/Flur im Erdgeschoss
- Einbruchschaden an der Terrassentür der Küche
- Lackabkratzen und Kratzspuren im Holz an allen Innentüren im Bereich der Türklinken (infolge von Hundehaltung)
- stellenweise defekte Rollläden (Zimmer 1 im Dachgeschoss)
- Stockfleckenbildung im Abstellraum Dachgeschoss (Feuchtequelle unbekannt)
- Fußleisten im Dachgeschoss teilweise lose/überarbeitungsbedürftig
- Übergangsschienen Laminatboden teilweise fehlend
- stellenweise allgemeiner Renovierungsbedarf

Nebengebäude:

- defektes Holzfenster im Geräteraum
- Wand- und Deckenoberflächen insgesamt überarbeitungsbedürftig
- Dacheindeckung aus Wellasbestplatten vermutlich asbesthaltig

Haustechnik:

- Ölheizung: die Ölheizung (Baujahr 1993) ist derzeit außer Betrieb; gemäß Gebäudeenergiegesetz muss die Heizung bei einem neuen Besitzer ausgetauscht werden, da sie älter als 30 Jahre ist
- Abwasser: die Abwasserleitung des Hausanschlusses ist gemäß Eigentümerangaben überholungsbedürftig, da bei starkem Regen Wasser oberirdisch wegläuft

Außenanlagen:

- das Grundstückszugangstor ist überarbeitungs-/erneuerungsbedürftig
- die Gartenflächen sind zugewachsen und verwildert

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand der Bausubstanz ist für das Gebäudealter zufriedenstellend. Es besteht jedoch in mehreren Teilbereichen ein Instandhaltungsstau und Renovierungsbedarf (siehe Abschnitt oben). Der Außenbereich weist einen hohen Pflege-rückstand auf.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 56729 Ettringen, In der Stehl 22 zum Wertermittlungsstichtag 19.08.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch von Ettringen	Blatt 2215	lfd. Nr. 1	
Gemarkung Ettringen	Flur 5	Flurstück 727	Fläche 486 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 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 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 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, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgröße und -zuschnitt – 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

- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Abweichungen in der Grundstücksgröße

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **85,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	400 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	19.08.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	486 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 19.08.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts		=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	85,00 €/m ²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	19.08.2025	× 1,083	E 1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Anbauart	freistehend	freistehend	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 92,06 €/m ²	
Fläche (m ²)	400	486	× 0,960	E 2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 88,37 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 88,37 €/m ²	
Fläche	× 486 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 42.947,82 € <u>rd. 43.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 19.08.2025 insgesamt **43.000,00 €**.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

- E1** Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag erfolgt unter Ansatz einer aus vergleichbaren Lagen abgeleiteten durchschnittlichen 5%igen jährlichen Bodenpreisssteigerung.
- E2** Grundsätzlich gilt: je größer eine Grundstücksfläche ist, umso höher ist der absolute Bodenwert. Damit sinkt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen geringeren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche. Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der in [1], Kapitel 3.10.2 mitgeteilten nicht WGFZ-bereinigten Umrechnungskoeffizienten.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 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 sowie der sonstigen Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag 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 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 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).

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

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

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind. Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am 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 Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere Einrichtungen und sonstige Besonderheiten 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 (z.B. Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

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

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

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

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 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 straßenseitigen Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne Innenbesichtigung und ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Nebengebäude
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	835,00 €/m² BGF	200,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	221,00 m²	22,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	6.500,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	191.035,00 €	4.400,00 €
Baupreisindex (BPI) 19.08.2025 (2010 = 100)	x	188,6/100	188,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	360.292,01 €	8.298,40 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		38 Jahre	38 Jahre
• prozentual		52,50 %	52,50 %
• Faktor	x	0,475	0,475
Alterswertgeminderte durchschnittliche Herstellungskosten	=	171.138,70 €	3.941,74 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	350,00 €	0,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	171.488,70 €	3.941,74 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		175.430,44 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	8.771,52 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	184.201,96 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	43.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	227.201,96 €
Sachwertfaktor	x	0,97
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	220.385,90 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	32.500,00 €
Sachwert	=	187.885,90 €
	rd.	188.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF)) wurde auf Grundlage der Liegenschaftskarte, der vorhandenen Bauzeichnungen und einzelner vor Ort genommener Maße durchgeführt (vgl. Anlage 7). Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der

Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten, Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Einfamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,5	0,5			
Dach	15,0 %	0,6		0,4		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	20,5 %	36,0 %	43,5 %	0,0 %	0,0 %

Aufgrund der Teilunterkellerung des Wohngebäudes werden die Normalherstellungskosten (NHK) aus den NHK für den Gebäudetyp „Kellergeschoss-Erdgeschoss-ausgebautes Dachgeschoss“ und den Gebäudetyp „Erdgeschoss-ausgebautes Dachgeschoss“ gemittelt:

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise: freistehend

Gebäudetyp: **KG, EG, ausgebautes DG**

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandar- danteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	655,00	20,5	134,28
2	725,00	36,0	261,00
3	835,00	43,5	363,23
4	1.005,00	0,0	0,00
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 2,3			= 758,51

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise: freistehend

Gebäudetyp: **EG, ausgebautes DG (kein Kellergeschoß)**

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandar- danteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	790,00	20,5	161,95
2	875,00	36,0	315,00
3	1.005,00	43,5	437,18
4	1.215,00	0,0	0,00
5	1.515,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 914,13 gewogener Standard = 2,3			

NHK 2010 für KG-EG-ausg. DG	=	758,51 €/m ² BGF
NHK 2010 für EG-ausg. DG	=	914,13 €/m ² BGF
NHK 2010 als Mittelwert für das Wohngebäude	rd.	835,00 €/m² BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Nebengebäude

NHK 2010 für das Nebengebäude	rd.	200,00 €/m² BGF
--------------------------------------	------------	-----------------------------------

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- oder 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.

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Bauteile	
Hauseingangstreppe	1.500,00 €
2 Dachgauben	5.000,00 €
Summe	6.500,00 €

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile	
Markise	350,00 €
Summe	350,00 €

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das Basisjahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen

Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen.

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 prozentual in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (175.430,44 €)	8.771,52 €
Summe	8.771,52 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und beträgt 80 Jahre.

Restnutzungsdauer

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

Das 1890 (Altbauteil) und 1975 (Erweiterungsbauteil) errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind weitere 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 8 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maxi- male Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	1,0	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser)	2	1,0	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0
Modernisierung von Bädern	2	1,0	1,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden etc.	2	1,0	0,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0
Summe		5,0	3,0

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

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sachwertrichtlinie" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 38 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1983.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses im Landesgrundstücksmarktbericht 2025 für Rheinland-Pfalz und
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder

bestimmt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Instandhaltungstau und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für die dadurch eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

Zusätzlich wird ein Risikoabschlag wegen des fehlenden Wegerechts zur Anbindung des Bewertungsgrundstücks an den öffentlichen Verkehrsraum vorgenommen.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-25.000,00 €
• Austausch Heizungsanlage	-8.000,00 €
• Modernisierung Bad EG/Behebung Feuchteschaden	-6.000,00 €
• allg. Instandhaltungsbedarf Wohnhaus und Nebengebäude	-5.000,00 €
• Instandsetzungsbedarf Außen- und Gartenanlagen	-2.000,00 €
• Problematik Abwasserleitung	-4.000,00 €
Sonstige Rechte und Belastungen	-7.500,00 €
• fehlendes Wegerecht für die Zufahrt zum Grundstück	-7.500,00 €
Summe	-32.500,00 €

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

4.5.2 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 Ertragswert 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 und sonstigen Anlagen darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich. 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 auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

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

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem

Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

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

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

4.5.3 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 Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks, insbesondere der Gebäude, auszugehen.

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.

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten 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 Wertermittlungstichtag bezogene Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren Reinerträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts. Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer 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 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)

Vergleiche hierzu die Ausführungen in Kapitel 4.4.2: „Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe“.

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

Vergleiche hierzu die Ausführungen in Kapitel 4.4.2: „Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe“.

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

Vergleiche hierzu die Ausführungen in Kapitel 4.4.2: „Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe“.

4.5.4 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Nutzung/Lage		(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	Wohnhaus	127,00	ca. 6,70	850,00	10.200,00
Summe		127,00		850,00	10.200,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		10.200,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	2.341,00 €
jährlicher Reinertrag	=	7.859,00 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,40 % von 43.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	1.032,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	6.827,00 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,40 % Liegenschaftszinssatz und RND = 38 Jahren Restnutzungsdauer	×	24,747
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	168.947,77 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	43.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	211.947,77 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	211.947,77 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	32.500,00 €
Ertragswert	=	179.447,77 €
	rd.	179.000,00 €

4.5.5 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohnflächen wurde auf Grundlage des örtlichen Grobaufmaßes im Ortstermin durchgeführt (vgl. Anlage 8). Sie orientieren sich im wesentlichen an der derzeit geltenden Wohnflächenverordnung. Da der Berechnung nur ein Grobaufmaß zugrunde liegt, können Berechnungen können weisen die Berechnungen ggf. Unschärfen aus, die für die Wertermittlung nicht erheblich sind. Sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus Mietpreisveröffentlichungen als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

In dieser Wertermittlung werden die in der Immobilienwertermittlungsverordnung veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.) 1 Whg. × 359,00 €	359,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.) 127,00 m ² × 14,00 €/m ²	1.778,00 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	204,00 €
Summe		2.341,00 €

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses im Landesgrundstücksmarktbericht 2025 für Rheinland-Pfalz und
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. Liegenschaftszinssätze

bestimmt.

Gesamtnutzungsdauer

Vergleiche hierzu die Ausführungen in Kapitel 4.4.4: „Erläuterung zur Sachwertberechnung“.

Restnutzungsdauer

Vergleiche hierzu die Ausführungen in Kapitel 4.4.4: „Erläuterung zur Sachwertberechnung“.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vergleiche hierzu die Ausführungen in Kapitel 4.4.4: „Erläuterung zur Sachwertberechnung“.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-25.000,00 €
• Austausch Heizungsanlage	-8.000,00 €
• Modernisierung Bad EG/Behebung Feuchteschaden	-6.000,00 €
• allg. Instandhaltungsbedarf Wohnhaus und Nebengebäude	-5.000,00 €
• Instandsetzungsbedarf Außen- und Gartenanlagen	-2.000,00 €
• Problematik Abwasserleitung	-4.000,00 €
Sonstige Rechte und Belastungen	-7.500,00 €
• fehlendes Wegerecht für die Zufahrt zum Grundstück	-7.500,00 €
Summe	-32.500,00 €

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Sowohl das Sachwert- als auch das Ertragswertverfahren basieren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) und sind deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Beide Verfahren führen gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden vorrangig als Eigennutzungsobjekt erworben. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb in erster Linie an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet. Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (z.B. eingesparte Miete) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **188.000,00 €**, der **Ertragswert** mit rd. **179.000,00 €** ermittelt.

4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen. Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $0,40 (a) \times 0,90 (b) = \mathbf{0,360}$ und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (c) \times 0,90 (d) = \mathbf{0,900}$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[188.000,00 \text{ €} \times 0,900 + 179.000,00 \text{ €} \times 0,360] \div 1,260 = \text{rd. } \mathbf{185.000,00 \text{ €}}$.

4.6.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 56729 Ettringen, In der Stehl 22

Grundbuch von Ettringen

Blatt 2215

lfd. Nr. 1

Gemarkung Ettringen

Flur 5

Flurstück 727

wird zum Wertermittlungstichtag 19.08.2025 mit rd.

185.000 €

in Worten: einhundertfünfundachtzigtausend 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.

Bonn, den 13. Oktober 2025

Sachverständiger Dipl.-Ing. Hermann Freund

Urhaberschut, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. **Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte außerhalb dieses Verfahrens und zu anderen Zwecken als dem Grund der Beauftragung nur mit meiner schriftlichen Genehmigung zulässig ist.** Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Es 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.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:	Baugesetzbuch
BauNVO:	Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
LBO:	Landesbauordnung Rheinland-Pfalz
BGB:	Bürgerliches Gesetzbuch
ZVG:	Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung
ImmoWertV:	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV
WoFlV:	Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche
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
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- [3] Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken
- [4] Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025

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 27.09.2025) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 2: Auszug aus dem Ortsplan
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 4: Luftbild
- Anlage 5: Auszug aus dem Bebauungsplan
- Anlage 6: Bauzeichnungen
- Anlage 7: Bruttogrundfläche (BGF)
- Anlage 8: Wohn- und Nutzflächen
- Anlage 9: Fotos