Hermann Freund > Dipl.-Ing.

> Dipl.-Ing. Architektur und Innenarchitektur
> Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Amtsgericht Mayen

St. Veit-Straße 38
56727 Mayen

Datum: 19.03.2026
Az.: AZ 2 K 25/25

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert)i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Zweifamilienhaus bebaute Grundstück
in 56727 Mayen-Kürrenberg, Tannenweg 8



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 21.01.2026 ermittelt mit rd.

188.000 €.

Ausfertigung Nr. 1
Dieses Gutachten besteht aus 41 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**	**7**
2.1	Lage	7
2.2	Gestalt und Form	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	8
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**	**12**
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	12
3.2	Zweifamilienhaus	12
3.3	Garage	18
3.4	Nebengebäude	19
3.5	Außenanlagen	19
4	**Ermittlung des Verkehrswerts**	**20**
4.1	Grundstücksdaten	20
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	20
4.3	Bodenwertermittlung	21
4.4	**Sachwertermittlung**	22
4.5	**Ertragswertermittlung**	33
4.6	**Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen**	37
5	**Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software**	**41**
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	41
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	41
5.3	Verwendete fachspezifische Software	41
6	**Verzeichnis der Anlagen**	**42**

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Zweifamilienhaus und einer Garage
Objektadresse:	Tannenweg 8 56727 Mayen - Kürrenberg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Kürrenberg, Blatt 1782, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Kürrenberg, Flur 30, Flurstück 12/4, Fläche 800 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Mayen St. Veit-Straße 38 56727 Mayen Auftrag vom 21.11.2025 (Datum des Auftragsschreibens)	
Eigentümer:	xxxxxxx xxxxxxx xxxxxxx xxxxxxx xxxxxxx xxxxxxx	anonymisierte Onlinefassung des Gutachtens
Sonstige Beteiligte:	xxxxxx	anonymisierte Onlinefassung des Gutachtens

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungs- und Qualitäts-stichtagstichtag:	21.01.2026
Tag der Ortsbesichtigung:	21.01.2026
Umfang der Besichtigung etc.:	Grundstück und Gebäude konnten beim Ortstermin im üblichen Umfang von innen und außen besichtigt werden, soweit sie nicht durch Mobiliar, Verkleidungen, gelagerte Gegenstände oder Bewuchs verdeckt waren. Nicht zugänglich und somit auch nicht einsehbar war der ehemalige Heizöllagerraum im Kellergeschoss unter der Terrasse. Über die Inaugenscheinnahme hinaus wurden keine

	Bodenuntersuchungen, keine Bauteiluntersuchungen oder Prüfungen der technischen Einrichtungen vorgenommen.
Teilnehmer am Ortstermin:	• xxxxxxx • xxxxxxx • xxxxxxx anonymisierte Onlinefassung des Gutachtens • Herr Hermann Freund (Sachverständiger)
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	• Flurkartenauszug im Maßstab 1:500 (Stand Januar 2026) • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 22.08.2025 • Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) aus der Bauakte • Auskünfte der Stadtverwaltung Mayen zum Bauplanungs- und Bauordnungsrecht • Auskünfte der Stadtverwaltung Mayen zu Erschließungs- und Ausbaubeiträgen • Auskünfte der Stadtverwaltung Mayen zu Baulasten • Auskünfte der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord zu Altlasten • Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 • mündliche Auskünfte der Miteigentümerin xxxxxxxxx im Ortstermin • telefonische Auskünfte der Miteigentümerin xxxxxxxxx • Erhebungen im Ortstermin

1.4 Besonderheiten des Auftrags

Gegenstand der hier vorliegenden Verkehrswertermittlung ist ein Grundstück in der Ortsrandlage von Mayen-Kürrenberg, das mit einem Zweifamilienwohnhaus und einer Garage bebaut ist.
Auf dem Grundstück befindet sich zusätzlich ein Gartenhaus.

1964 wurde das Wohnhaus als Zweifamilienhaus zu Wohnzwecken genehmigt und errichtet. Nicht Bestandteil der seinerzeitigen Baugenehmigung war die Erweiterung des Kellergeschosses um ca. 2,50 nach Süden. In dieser Erweiterung befinden sich im Kellergeschoss ein Saunaraum, ein Flur zum Garten und der ehemalige Heizöllagerraum. Auf dieser Erweiterung befindet sich im Erdgeschoss eine Terrasse, die transparent überdacht ist und über eine allseitige Verglasung verfügt. Nachträge zum Bauantrag zur Beantragung einer bauordnungsrechtlichen Genehmigung dieser Erweiterung liegen in der Bauakte nicht vor. In der hier vorliegenden Verkehrswertermittlung wird unterstellt (gegebenenfalls fiktiv), dass der Einholung einer entsprechenden Genehmigung nichts im Wege steht und diese bei einer Beantragung erteilt würde. Diese Annahme ist jedoch nicht rechtlich gesichert, so dass es sich vor einer vermögensmäßigen Disposition empfiehlt hier entsprechende Erkundigungen einzuholen.
2021 wurde gemäß der Bauakte eine Nutzungsänderung des Dachgeschosses zu einer Praxis für Ergotherapie beantragt und genehmigt. Für eine Nachfolgenutzung wird in der hier vorliegenden

Wertermittlung jedoch als wahrscheinlichste Folgenutzung eine Wohnnutzung in Erd- und Dachgeschoss unterstellt. Unter dieser Annahme ist es dann erforderlich eine Umnutzung des Dachgeschosses zu Wohnzwecken zu beantragen um auch bauordnungsrechtlich die Wohnnutzung des Dachgeschosses abzusichern.
Wie im oben genannten Fall der Erweiterung wird auch hier unterstellt (gegebenenfalls fiktiv), dass der Einholung einer entsprechenden Genehmigung nichts im Wege steht und diese bei einer Beantragung erteilt würde. Diese Annahme ist jedoch ebenfalls nicht rechtlich gesichert, so dass es sich vor einer vermögensmäßigen Disposition empfiehlt auch hier entsprechende Erkundigungen einzuholen.

Das Wohngebäude wurde gemäß der Bauakte 1964 in massiver Bauweise errichtet. Die ursprünglichen Fenster sowie die Haustür wurden vermutlich in den 1990er Jahren weitgehend durch Alufenster mit Isolierverglasung ersetzt. In den Jahren 2019-2021 folgten einige weitere Modernisierungen wie die Ertüchtigung der überalterten Elektroinstallation in Teilbereichen und der Einbau einer neuen Gas-Zentralheizung mit Warmwasserbereitung als Ersatz der ursprünglichen Öl-Zentralheizung sowie die Modernisierung des Duschbades im Dachgeschoss. In dieser Zeit wurden auch diverse Renovierungsmaßnahmen durchgeführt.
Die Garage wurde ebenfalls in massiver Bauweise errichtet. Hier wurden augenscheinlich keine Renovierungsmaßnahmen durchgeführt.
Es bestehen in verschiedenen Bereichen des Wohnhauses, aber auch der Garage und der Außenanlagen noch Bauschäden, Baumängel und wirtschaftliche Wertminderungen (vgl. hierzu Kapitel 3 dieses Gutachtens „Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen“)
Für eine nachhaltige Folgenutzung wird in der hier vorliegenden Wertermittlung unterstellt, dass für eine wirtschaftlich nachhaltige Wohnnutzung umfangreiche Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich sind.
Der Werteinflüsse der festgestellten Bauschäden, Baumängel und wirtschaftlichen Wertminderungen wurde pauschal so geschätzt, wie sie am Immobilienmarkt ihren Niederschlag finden.
Die Wertminderungen sind nicht gleichzusetzen mit den Kosten, die bei einer Behebung aller Schäden, Mängel und Wertminderungen anfallen.
Es wird darauf hingewiesen, dass die Erhebung der Bauschäden, Baumängel und wirtschaftlichen Wertminderungen auf der reinen Inaugenscheinnahme im Ortstermin und Angaben der Eigentümerinnen beruhen. Dies ist nicht gleichzusetzen mit einem umfangreichen Bauschadensgutachten, das weitere umfangreiche Untersuchungen erfordert.
Vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjektes empfiehlt sich gegebenenfalls eine entsprechende Bauschadensbegutachtung der Gebäude.

1.5 Maßgaben des Auftraggebers

1.5.1 Verkehrs- und Geschäftslage

Das zu bewertende Grundstück befindet sich am Ortsrand von Mayen-Kürrenberg. 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.

1.5.4 Ökologische Altlasten

Ökologische Altlasten im Baugrund sind gemäß Eigentümerangaben nicht bekannt. 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. Jedoch sind die Dacheindeckungen von Wohnhaus und Garage sowie die Fassadenbekleidungen an der Südfassade und der Garagenfront wahrscheinlich asbesthaltig.

1.5.5 Hausverwalter

Eine Hausverwaltung ist nicht bekannt.

1.5.6 Mieter/Pächter

Zum Zeitpunkt des Ortstermins waren das Wohnhaus und die Garage leerstehend.

1.5.7 Wohnpreisbindung

Eine Wohnpreisbindung nach §17 WoBindG ist nicht bekannt geworden.

1.5.8 Gewerbebetrieb

Ein Gewerbebetrieb war beim Ortstermin nicht erkennbar.

1.5.9 Maschinen und Betriebseinrichtungen

Gewerbliche Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden..

1.5.10 Energieausweis oder Energiepass gemäß ENEV/GEG

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:	Mayen (ca. 20.000 Einwohner); Stadtteil Kürrenberg (ca. 1.200 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> • Mayen ca. 6 km • Koblenz ca. 44 km • Bonn ca. 70 km • Köln ca. 100 km • Mainz ca. 130 km <u>Bundesstraßen:</u> • B 258 führt unmittelbar an Mayen-Kürrenberg vorbei <u>Autobahnzufahrt:</u> • A 48 – Anschlussstelle Mayen ca. 12 km • A 61 – Anschlussstelle Mendig ca. 17 km

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Das Bewertungsgrundstück liegt am südöstlichen Ortsrand des Mayener Stadtteils Kürrenberg. Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 300 m. In Kürrenberg sind eine Kindertagesstätte und eine Grundschule vorhanden. Weiterführende Schulen, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Arztpraxen, Krankenhaus und Stadtverwaltung sind in der ca. 6 km entfernten Kernstadt Mayen zu finden. Öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) sind in fußläufiger Entfernung erreichbar. Es handelt sich um eine gute Wohnlage, die als Geschäftslage nicht geeignet ist.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Überwiegend wohnbauliche Nutzungen in aufgelockerter, ein- bis zweigeschossige Bauweise. Ca. 300 südlich gelegen verläuft die B 258. Dort befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb.
Beeinträchtigungen:	Beim Ortstermin waren keine störenden Immissionen

	feststellbar. Es ist nicht auszuschließen, dass je nach Windrichtung und Verkehrslage Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm von der B 258 oder von der landwirtschaftlichen Betriebsstätte ausgehen können.
Topografie:	Leichte bis mittlere Hanglage; von der Straße nach Süden abfallend. Der Garten ist nach Süden ausgerichtet.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 3)	Straßenfront:	ca. 22 m;
	mittlere Tiefe:	ca. 36 m;
	Grundstücksgröße:	800 m²;
	Bemerkungen:	fast rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße mit mäßigem Verkehr.
Straßenausbau:	einfach ausgebaut: • Fahrbahn aus Bitumen • keine Gehwege oder Parkstreifen vorhanden • Straßenbeleuchtung vorhanden
Hausanschlüsse:	• Wasseranschluss • Abwasseranschluss • Stromanschluss • Erdgasanschluss • Telefonanschluss kein Breitbandkabelanschluss kein Glasfaseranschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Keine Grenzbebauung des Wohnhauses, jedoch einseitige Grenzbebauung der Garage an der westlichen Grundstücksgrenze. Die Garagen der Nachbargrundstücke sind ebenfalls an der westlichen bzw. östlichen Grenze des Bewertungsgrundstückes errichtet. Der auf dem südlichen Grundstücksteil gelegene Garten ist eingefriedet durch einen Zaun (Maschendrahtzaun) und eine Hecke.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Vermutlich handelt es sich um gewachsenen, normal tragfähigen Baugrund.

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft der SGD Nord per Mail ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.
In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt daher als altlastenfrei unterstellt (Bodenuntersuchungen sind nicht Bestandteil dieser Begutachtung).
Dies bedeutet jedoch nicht zwingend, dass keine Altlasten im Erdreich vorhanden sind. Unter Umständen sind zum Beispiel Bodenbelastungen durch Kraftstoff- bzw. Mineralölbestandteile im Bereich der KFZ-Reparaturgrube vorstellbar.

Unberührt von der Betrachtung des Grundstücks auf Altlasten ist bei dem Wohnhaus und der Garage die Dacheindeckung vermutlich jeweils asbesthaltig, ebenso wie die Bekleidung der Hausfassade mit sogenannten Eternitplatten an der Südseite. Genaueren Aufschluss über eine Asbesthaltigkeit der Fassaden- und Dachbekleidung kann nur eine entsprechende labortechnische Untersuchung geben, die nicht Gegenstand des hier vorliegenden Gutachtens ist.
Darüber hinaus steht noch die Entsorgung des ehemaligen Heizöltanks an, der beim Gutachtentermin nicht einsehbar war.

Anmerkung:

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

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 22.08.2025 vor.
Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Kürrenberg, Blatt 1782, keine Eintragungen.

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 im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens sachgemäß berücksichtigt werden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen oder Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Auskunft einer Miteigentümerin im Ortstermin nicht vorhanden. Daher wird in der hier vorliegenden Wertermittlung die Lastenfreiheit des Bewertungsobjektes in

dieser Verkehrswertermittlung unterstellt.
Abweichende Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Baulasten:	Das Baulastenverzeichnis enthält gemäß schriftlicher Mitteilung der Stadtverwaltung Mayen keinen Baulasteintrag.
Denkmalschutz:	Das Wertermittlungsobjekt ist nicht im Verzeichnis der Kulturdenkmäler des Kreises Mayen-Koblenz erfasst. Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird daher ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.
Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.
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.

Die Übereinstimmung der baulichen Realisierung mit der Baugenehmigung wurde nicht gezielt geprüft. Jedoch weist die Grundrissgestaltung Abweichungen von den Bauzeichnungen aus der Bauakte mit dem Bauantrag von 1964 auf:

- die Speisekammer in den Grundrissen EG und DG ist nicht vorhanden
- die Trennwand WC/Bad in den Grundrissen EG und DG ist nicht vorhanden
- die Terrasse im Erdgeschoss und die darunter liegenden Räumlichkeiten im Kellergeschoss (Heizöllagerraum, Flur und Sauna) sind in der Bauakte nicht verzeichnet

Die ersten beiden Punkte werden bei der Betrachtung des Verkehrswertes als nicht wertbeeinflussend eingestuft.

Bezüglich der Terrasse und der darunter liegenden Räumlichkeiten wird (ggf. fiktiv) unterstellt,

dass diese durch einen entsprechenden Bauantrag nachträglich genehmigungsfähig sind. Die damit verbundene Wertminderung wird in dieser Wertermittlung bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen des Wertermittlungsobjektes entsprechend berücksichtigt.

Mit Bauantrag aus dem Jahr 2021 wurde die Umnutzung der Wohnung im Dachgeschoss in eine Praxis für Ergotherapie beantragt und genehmigt. Da eine Nachfolgenutzung als Ergotherapiepraxis nach einer Veräußerung/Versteigerung unwahrscheinlich ist, ist formal für die Nutzung als Wohnraum ein entsprechender Nutzungsänderungsantrag erforderlich. Die damit verbundene Wertminderung wird in dieser Wertermittlung ebenfalls bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen des Wertermittlungsobjektes entsprechend berücksichtigt.

Bei dieser Wertermittlung wird im übrigen die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen unter den o.g. Einschränkungen und Annahmen vorausgesetzt. Abweichungen von dieser Annahme sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
beitragsrechtlicher Zustand:	Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG aktuell beitragsfrei, da gemäß Auskunft der Stadtverwaltung Mayen per Mail aktuell keine Beiträge anfallen oder Forderungen ausstehen. Seit Juni 2023 stellt die Stadt Mayen jedoch auf wiederkehrende Beiträge um. Wann und in welcher Höhe entsprechende Abgaben für die Abrechnungseinheit Kürrenberg anfallen ist zur Zeit noch nicht bekannt.

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 Zweifamilienhaus und einer Garage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Objekt war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht bewohnt leerstehend.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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. 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. freiliegend und offensichtlich erkennbar waren oder mitgeteilt wurden. 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. Ebenso wurden keine Untersuchungen im Hinblick auf die Standsicherheit, Brand-, Schall- und Wärmeschutz durchgeführt.

3.2 Zweifamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	• Zweifamilienhaus; • 1 1/2 - geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss; • voll unterkellert; • Satteldach; • freistehend
Baujahr:	1964 (gemäß Bauakte)
	Die Wohnfläche der Erdgeschosswohnung beträgt rd. 67 m². Die Wohnfläche der Dachgeschosswohnung beträgt rd. 57 m². Die Gesamtwohnfläche beträgt rd. 124 m² Die Nutzfläche im Kellergeschoss beträgt rd. 78 m².
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor. Um die Energieeffizienzklasse abschließend zu bestimmen, wird ggf. die Erstellung eines neuen Energieausweises empfohlen. Auf Grundlage des Baualters, der Bauweise, der Haustechnik und Ausstattungsmerkmale entspricht das Gebäude nicht den heutigen Anforderungen an eine energieeffiziente Bauweise.

Barrierefreiheit:	Der Hauseingang ist aktuell durch eine Holzrampe ohne Stufen zu erreichen. Ein Treppenlift vom Erdgeschoss zum ausgebauten Dachgeschoss ist vorhanden. Die Türöffnungen sind weitgehend schwellenfrei, verfügen jedoch nicht durchgehend über eine lichte Breite von 90 cm. Das Bad im ausgebauten Dachgeschoss verfügt über eine bodengleiche Dusche. Insgesamt sind die beiden Wohnungen insbesondere aufgrund der teilweise geringen Durchgangsbreiten der Türen nicht im eigentlichen Sinne als barrierefrei zu bezeichnen.
Außenansicht:	Das Wohnhaus ist dreiseitig verputzt. Die südliche Giebelseite ist mit Eternitplatten (vermutlich asbesthaltig) bekleidet.

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:	2 Flure, Heizungsraum, Waschküche mit Toilette und Dusche, Sauna, 2 Kellerräume, ehemaliger Heizöllagerraum
Erdgeschoss:	Flur, Bad, Küche, Wohn-/Esszimmer, überdachte und verglaste Terrasse
Dachgeschoss:	Flur, Duschbad, 3 Zimmer
Dachboden:	Dachboden (Zugang über Auszugtreppe)

3.2.3 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente aus Beton
Keller:	gemäß Bauakte Beton, vermutlich jedoch (zumindest teilweise) Bimssteinmauerwerk
Umfassungswände:	Bimssteinmauerwerk
Innenwände:	Bimssteinmauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbetondecken
Treppen:	Stahlbetontreppen mit Natursteinbelag
Hauseingang:	• Eingangstür aus Aluminium (Rahmen), mit Kunststoffeinsatz und Lichtausschnitten. • Massives Hauseingangspodest mit Stufen und

Hauseingangsüberdachung.
- Das Hauseingangspodest ist zur Zeit durch eine nachträglich errichtete Holzrampe barrierefrei erreichbar.

Dach:
- Dachkonstruktion: Holzkonstruktion (Sparrendach)
- Dachform: Satteldach
- Dacheindeckung: Kunstschiefer; (vermutlich asbesthaltig)
- Dachentwässerung: überwiegend aus Zinkblech;
- Dachdämmung: Dachflächen im Spitzboden nicht gedämmt;
  Dachschrägen im ausgebauten Dachgeschoss geringfügig gedämmt;

Dachraum (Spitzboden) über Dachbodenauszugtreppe begehbar.

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, die teilweise nachträglich ertüchtigt und erweitert wurde
Heizung:	Gas-Zentralheizung mit Brauchwassererwärmung (Baujahr 2021) Raumerwärmung überwiegend mittels älteren Stahlradiatoren, bei denen Thermostatventilen nachgerüstet wurden.
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	überwiegend zentral über die Heizungsanlage

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:

<u>Treppe:</u>
- Natursteinbelag (Marmor)

<u>Kellergeschoss:</u>
- Zementestrich in Flur, Kellerräumen, Heizungsraum und Waschküche
- Fliesenbelag in Sauna, Flur zum Garten, Dusche und WC

<u>Erdgeschoss:</u>

- Natursteinbelag (Marmor) im Hauseingangsbereich
- Fliesenbeläge in Flur, Bad, Küche und Terrasse
- Teppichbelag oder Vinylbelag im Wohn- und Essbereich

Dachgeschoss:
- Fliesenbelag im Bad
- Vinylbelag in Fluren und Zimmern

Wandbekleidungen:

Kellergeschoss:
- Fliesenbeläge in Dusche (raumhoch) und Waschküche (Teilbereich der Wände)
- Holzbekleidung der Saunawände
- Profilholzbekleidung sockelhoch (ca. 1 m) in Kellerraum 2
- Putz mit Anstrich in den übrigen Räumen und Bereichen

Erdgeschoss:
- Fliesenbelag (sockelhoch, ca. 1,60 m) im Bad und in der Küche (Bereich der Küchenzeile)
- Profilholzbekleidung im Bad oberhalb der Fliesen
- Putz mit Anstrich oder Putz mit Tapeten in den übrigen Bereichen

Dachgeschoss:
- Fliesenbelag im Bad: Duschbereich und Vorwandinstallation Waschbecken/WC sind gefliest
- Holzbekleidungen und Putz mit Anstrich in den übrigen Wandbereichen des Bades
- Putz mit Anstrich oder Putz mit Tapeten in den übrigen Bereichen

Deckenbekleidungen:

Kellergeschoss:
- Holzbekleidung in der Sauna
- Holzbekleidung in einem Teilbereich der Decke des Kellerraums 2
- Putz mit Anstrich im übrigen Deckenbereich von Kellerraum 2
- Beton mit Anstrich in den übrigen Kellerbereichen

Erdgeschoss:
- Holzpaneelbekleidungen in allen Erdgeschossräumen

Dachgeschoss:
- Holzpaneelbekleidungen im Bad und Treppenhaus (auch Dachschrägen)
- Putz mit Anstrich oder Putz mit Tapeten in den übrigen Räumen

Fenster:

- überwiegend isolierverglaste Aluminiumfenster mit handbetriebenen Kunststoffrollläden in den Wohn- und Schlafräumen EG/OG (vermutlich aus den 1990er Jahren)
- Fenster/Terrassentür der Küche und des Essbereiches zur Terrasse EG noch als einfachverglaste Holzfenster.
- Glasbausteine im Treppenhaus
- Kellerfenster als einfachverglaste Stahlrahmenfenster mit Stahlgitterabdeckung.

Türen:

- Hauseingangstür: Aluminiumtür mit Kunststofffüllung und Lichtausschnitten
- Zimmertüren: einfache glatte Türen aus Holz, teilweise mit verglasten Lichtausschnitten
- Kellertüren: teilweise einfache glatte Türen aus Holz mit Stahlzargen, teilweise Stahltüren (Heizungskeller, Tür von der Waschküche zum Flur, Klappe zum Heizölraum)
- Kelleraußentür: einfache Holztür mit Lichtausschnitt

sanitäre Installation:

<u>Bad EG:</u>

- 1 Badewanne
- 1 Stand-WC mit Druckspüler
- 1 Waschbecken
- ältere Ausstattung und Qualität, farbige Sanitärobjekte

<u>Bad OG:</u>

- 1 bodengleiche Dusche mit Glasabtrennung
- 1 wandhängendes WC
- 1 Waschbecken
- zeitgemäße Ausstattung, weiße Sanitärobjekte

<u>Waschküche Kellergeschoss:</u>

- 1 Dusche
- 1 Stand-WC mit Druckspüler
- 1 Waschbecken
- ältere Ausstattung und Qualität, teilweise farbige Sanitärobjekte

besondere Einrichtungen: Sauna im Kellergeschoss (jedoch ohne Saunaofen)

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Wohnhauses

besondere Bauteile:	• Hauseingangstreppe • Hauseingangsüberdachung • überdachte und verglaste Terrasse
besondere Einrichtungen:	• Sauna (jedoch ohne Saunaofen) • Treppenlift vom EG ins OG
Besonnung und Belichtung:	befriedigend
Bauschäden und Baumängel, wirtschaftliche Wertminderungen:	• Feuchtigkeitsschäden infolge unzureichender oder mangelhafter Abdichtung im Kellergeschoss (Farb- und Putzabplatzungen in verschiedenen Räumen und Bereichen, vor allem im Sockelbereich) • Rückbauerfordernis Heizöltank (vermutlich Stahltank) • Einbau einer Zugangstür zur Nutzung des ehemaligen Heizölraums als Kellerraum • Erneuerungsbedarf Abwasseranschluss (gemäß Eigentümerangaben ist der Hausanschluss an die Kanalisation aufgrund von Wurzeleinwuchs (Nadelbaums an der westlichen Gebäudeseite) schadhaft und erneuerungs- oder sanierungsbedürftig) • weiterer Überarbeitungsbedarf Elektroinstallation • Beschädigungen des Marmorbelags im Treppenhaus (Ausbruch Stufenbelag, Rissbildug) • Überalterung der Sanitäreinrichtungen im Keller- und Erdgeschoss • Einfachverglasung der Fenster und Balkontüren zur Terrasse im Erdgeschoss • Überalterung des Dachfensters (Bad OG) • unzureichende Dämmung der Kellerdecke und der obersten Geschossdecke • insgesamt mangelnde Energieeffizienz • vermutlich asbesthaltige Dacheindeckung und vermutlich asbesthaltige Eternitbekleidung der Südfassade; mittelfristig erneuerungsbedürftig • Überarbeitungsbedarf Hauszugang • Südliche Gebäudeerweiterung (Terrasse EG sowie Heizöllagerraum/Flur/Sauna) nicht in der Baugenehmigung von 1964 erfasst • Nutzungsänderung des Dachgeschosses als Ergotherapiepraxis (Antrag auf Nutzungsänderung für eine Wohnnutzung erforderlich)
Allgemeinbeurteilung:	Für eine nachhaltige Nutzung des Wohnhauses zu Wohnzwecken sind umfangreiche Maßnahmen zur Beseitigung der

Baumängel und zur Steigerung der Energieeffizienz erforderlich.
Die Dacheindeckung und die Fassadenbekleidung auf der Südseite des Wohnhauses sind altersbedingt mittelfristig erneuerungsbedürftig.
Insgesamt besteht ein allgemeiner Renovierungsbedarf.
Zur baurechtlichen Legalisierung der vorhandenen Baulichkeiten ist ein Nachtrag zum Bauantrag/ ein neuer Bauantrag für den Bereich Terrasse EG und die darunter befindlichen Räumlichkeiten erforderlich, für die Nutzung des ausgebauten Dachgeschosses zu Wohnzwecken ist ein Antrag auf Nutzungsänderung erforderlich.

3.3 Garage

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	• Garage mit Abstellraum • eingeschossig • flach geneigtes Pultdach • einseitige Grenzbebauung
Baujahr:	1964 (geschätzt, analog zum Baujahr des Wohnhauses)
Nutzfläche:	die Nutzfläche beträgt rd. 26 m² (Garageninnenraum ohne Abstellraum)
Außenansicht:	verputzt

3.3.2 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	vermutlich Streifenfundamente aus Beton
Bodenplatte:	Bodenplatte aus Beton
Umfassungswände:	Mauerwerk, überwiegend verputzt, straßenseitig mit Eternitplatten bekleidet
Dach:	• Dachkonstruktion: Holzkonstruktion • Dachform: Pultdach (flach geneigt) • Dacheindeckung: Welleternit (vermutlich asbesthaltig)

3.3.3 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.3.3.1 Garage

Bodenbeläge:	Estrichglattstrich
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz
Deckenbekleidungen:	Gipskartonplatten
Fenster:	einfachverglastes Stahlrahmenfenster
Türen:	• Garagentor: Stahlblech-Schwingtor • Gartentür: einfache Holztür

3.3.4 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand der Garage

besondere Einrichtungen:	Fahrzeugreparaturgrube (Länge: ca. 4,20 m, Breite ca. 0,90 m, Tiefe ca. 1,45 m) mit Holzbohlenabdeckung und Betontreppenstufen (Boden vermutlich nur Erdreich).
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist schlecht. Der südseitig angebaute Abstellraum verfügt über kein Dach mehr und macht einen baufälligen Eindruck. Die Dacheindeckung des Garagenbereichs scheint undicht und das Gargentor lässt sich nicht mehr einwandfrei abschließen. Die Raumhöhe ist gering. Insgesamt ist das Garagengebäude sanierungsbedürftig. In diesem Gutachten wird der Abbruch des baufällig erscheinenden Abstellraums unterstellt, ebenso wie die Erneuerung der Dacheindeckung und allgemeine Instandsetzungsmaßnahmen.

3.4 Nebengebäude

Im Gartenbereich befindet sich ein Holzhaus (Abmessungen ca. 4,00 m x ca. 3,50 m), das zur Tierhaltung genutzt wurde. Zur weiteren Nutzung sind hier auch Instandhaltungsaufwendungen erforderlich.

3.5 Außenanlagen

- Hauszugang
- Zufahrt zur Garage / Hofbefestigung, mit Betonverbundpflaster
- Garteneinfriedung (Zaun, Hecken)
- Gartenteich

Die Außenanlagen machen insgesamt, vermutlich aufgrund eines längeren Leerstandes, einen vernachlässigten Eindruck und weisen einen Instandsetzungsbedarf auf.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienhaus und einer Garage bebaute Grundstück in 56727 Mayen, Tannenweg 8 zum Wertermittlungsstichtag 21.01.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch von Kürrenberg	Blatt	lfd. Nr.	
Gemarkung Kürrenberg	Flur 30	Flurstück 12/4	Fläche: 800 m²

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 2ImmoWertV), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese häufig nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern auch zur Eigennutzung bestimmt sind (das Zweifamilienhaus kann auch als Einfamilienhaus genutzt werden).

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

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV) durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend, als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen, aber auch weil das Wertermittlungsobjekt geeignet ist als Ertragswertobjekt genutzt zu werden (Vermietung von 2 separaten Wohnungen möglich).

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

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Da jedoch geeignete Bodenrichtwerte vorliegen, können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

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

- Baumängel und Bauschäden
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen
- wirtschaftliche Wertminderung

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **110,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	800 m²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	21.01.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	800 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 21.01.2026 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)			**=**	**110,00 €/m²**	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	21.01.2026	×	1,060	E 1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Lage	gute Lage	gute Lage	×	1,000	
Anbauart	freistehend	freistehend	×	1,000	
Art der baulichen	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	×	1,000	

Nutzung					
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	116,60 €/m²	
Fläche (m²)	800	800	×	1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,000	
Bauweise	offen	offen	×	1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			**=**	**116,60 €/m²**	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts					Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			**=**	**116,60 €/m²**	
Fläche			×	800 m²	
beitragsfreier Bodenwert			**=** **rd.**	93.280,00 € **93.300,00 €**	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 21.01.2026 insgesamt **93.300,00 €.**

Er

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage ist in der Regel eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“

des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

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

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

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

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“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

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

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

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

Baukostenregionalfaktor

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

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)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings

dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters wird 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 (u.a. Ausbauzuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

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

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)

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, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Für behebbare Schäden und Mängel werden ebenso wie für die sogenannten wirtschaftlichen

Wertminderungen die diesbezüglichen Wertminderungen in der Regel so durch den Sachverständigen angesetzt, wie sie Einfluss auf den Verkehrswert nehmen.

Die angesetzten Werte sind nicht gleichzusetzen mit den Kosten, die für eine vollständige Behebung der Baumängel, Bauschäden oder wirtschaftlichen Wertminderungen anfallen würden.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. diese Einflüsse nur überschlägig schätzen, da

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

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung der Eigentümerinnen, der Bauunterlagen in der Bauakte und auf der Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Zweifamilienhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	858,00 €/m² BGF	245,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	283,00 m²	38,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	12.000,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	254.814,00 €	9.310,00 €
Baupreisindex (BPI) 21.01.2026 (2010 = 100)	x	190,6/100	190,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	485.675,48 €	17.744,86 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	485.675,48 €	17.744,86 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	50 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		37 Jahre	37 Jahre
• prozentual		53,75 %	26,00 %
• Faktor	x	0,4625	0,74
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	224.624,91 €	13.131,20 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	2.000,00 €	1.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	226.624,91 €	14.131,20 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		**240.756,11 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	**8.500,00 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	**249.256,11 €**
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**93.300,00 €**
vorläufiger Sachwert	=	**342.556,11 €**
Sachwertfaktor	×	**0,83**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	**284.321,57 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**89.000,00 €**
Sachwert	=	**195.321,57 €**
	rd.	**195.000,00 €**

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF)) wurde auf Grundlage der Bauzeichnungen aus der Bauakte erstellt (vgl. Anlage . Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B. Nichtanrechnung der Gebäudeteile c (hier: Terrasse)

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Immobilienwertermittlungsverordnung und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr 2010 angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK 2010) für das Zweifamilienhaus:

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil	Standardstufen				
	[%]	1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,5	0,5			
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %				1,0	
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	11,5 %	11,5 %	68,0 %	9,0 %	0,0 %

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Zweifamilienhaus:

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 Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	655,00	11,5	75,33
2	725,00	11,5	83,38
3	835,00	68,0	567,80
4	1.005,00	9,0	90,45
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 816,96 gewogener Standard = 2,8			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		816,96 €/m² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21		
• Zweifamilienhaus	×	1,050
NHK 2010 für das Zweifamilienhaus	=	857,81 €/m² BGF
	rd.	858,00 €/m² BGF

Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK 2010) für die Garage:

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen 1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 3	Fertiggaragen, Einzelgaragen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für Garage:

Nutzungsgruppe:	Garagen
Gebäudetyp:	Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandard-anteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	100,0	245,00
4	485,00	0,0	0,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 245,00 gewogener Standard = 3,0			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	245,00 €/m² BGF
	rd.	245,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen 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. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Zweifamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00€
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Hauseingangstreppe und Hauseingangsüberdachung	2.000,00 €
Balkonüberdachung und Verglasung	10.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	**12.000,00 €**

Gebäude: Zweifamilienhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile	0,00€
Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung)	
Sauna (ohne Saunaofen)	500,00 €
Treppenlift	1.500,00 €
Summe	**2.000,00 €**

Gebäude: Garage

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
KFZ-Reparaturgrube	1.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	**1.000,00 €**

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. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV) wird bei der Sachwertberechnung der

Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag. Dieser beträgt 1,0 laut Angaben im Grundstücksmarktbericht 2025.

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Gartenhaus (Zeitwert)	1.000,00 €
Einfriedung (Zaun und Hecken, Zeitwert)	2.500,00 €
Wegebefestigungen (Zeitwert)	2.000,00 €
Hausanschlüsse (Zeitwert)	3.000,00 €
Summe	**8.500,00 €**

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

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

Das gemäß Bauakte ca. 1964 errichtete Gebäude wurde geringfügig 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 8,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Jahr	Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen		
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	3,0		
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	0,0	1997	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5	0,5	2020	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,5	0,0	2021	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0		
Modernisierung von Bädern	2	1,0	1,0	2020	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,5	0,5	2019	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0		
Summe		3,5	5,0		

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

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem Gebäudealter (2026 – 1964 = 62 Jahre) ergibt sich eine vorläufige rechnerische Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 62 Jahre =) 18 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sachwertrichtlinie" eine modifizierte Restnutzungsdauer von 37 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 Rheinland-Pfalz 2025
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. Sachwertfaktoren bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Über den angesetzten Sachwertfaktor hinaus sind im vorliegenden Fall keine zusätzliche marktübliche Zu- oder Abschläge 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 im Hinblick auf die damit verbundenen eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten		-89.000,00 €
• Sanierungs- oder Erneuerungsbedarf Abwasserhausanschluss	-5.000,00 €	
• mangelhafte Abdichtung der Kelleraußenwand	-7.500,00 €	
• Rückbau Heizöltank / Einbau Zugangstür Heizölraum	-3.000,00 €	
• Überalterung Elektroinstallation (Teilbereiche)	-5.000,00 €	
• Überalterung Bad EG	-10.000,00 €	
• Überalterung Dachfenster Bad OG	-1.500,00 €	
• mittelfristiger Erneuerungsbedarf der Dacheindeckung und der Fassadenbekleidung Südseite	-25.000,00 €	
• fehlende Dämmung der Kellerdecke	-6.000,00 €	
• unzureichende Dämmung der obersten Geschossdecke / Dachschrägen	-5.000,00 €	
• Überarbeitungsbedarf Hauszugang	-1.500,00 €	
• allgemeiner Instandsetzungsbedarf Wohnhaus (Kleinreparaturen etc.)	-3.000,00 €	
• Sanierungsbedarf Garage	-10.000,00 €	
• Pflegerückstand Gartenhaus und Außenanlagen	-2.500,00 €	
• fehlende Baugenehmigung Terrasse/Terrassenüberdachung + Umnutzung Obergeschoss zur Wohnung	-4.000,00 €	
Summe		**-89.000,00 €**

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen 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) 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.

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen und 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 (§ 21 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks und 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)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene Einmalbetrag, 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 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.

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

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

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

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Vergleiche hierzu die entsprechenden Erläuterungen in Kapittel 4.4.2: „Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe“

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

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)

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

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäude	Mieteinheit		Fläche	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd.Nr.	Nutzung/Lage	(m²)	(Stk.)	(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Zweifamilienhaus	1	Wohnung EG	67,00		7,50	500,00	6.000,00
	2	Wohnung DG	57,00		7,50	430,00	5.160,00
	3	Garage		1,00	50,00	50,00	600,00
Summe			124,00			980,00	11.760,00

Da das Wohnhaus zum Wertermittlungsstichtag unvermietet ist, beträgt die aktuelle Nettokaltmiete **0 €.** Die Ertragswertermittlung wird jedoch auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV).

jährlicher Rohertrag		**11.760,00 €**
(Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		
Bewirtschaftungskosten		
(nur Anteil des Vermieters, vgl. Einzelaufstellung)	–	**2.910,80 €**
jährlicher Reinertrag	=	**8.849,20 €**
Reinertragsanteil des Bodens		
2,20 % von **93.300,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	–	**2.052,60 €**
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**6.796,60 €**
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV)		
bei LZ = **2,20 %** Liegenschaftszinssatz		
und RND = **37** Jahren Restnutzungsdauer	×	**25,136**
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**170.839,34 €**
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**93.300,00 €**
vorläufiger Ertragswert	=	**264.139,34 €**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	**264.139,34 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**89.000,00 €**
Ertragswert	=	**175.139,34 €**
	rd.	**175.000,00 €**

4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohnflächen

Die Berechnungen der Wohnflächen wurden auf Grundlage der Bauzeichnungen, ergänzt durch beim Ortstermin aufgenommene örtliche Maße durchgeführt (vgl. Anlage 8). Sie orientieren sich im Wesentlichen an der Wohnflächenverordnung, gegebenenfalls stellenweise wertermittlungstechnisch modifiziert. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFlV) abweichen; 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 verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis der Angaben in Anlage 3 der Immobilienwertermittlungsverordnung angesetzt

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	2 Whg. × 367,00 €	734,00 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 48,00 €	48,00 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	124,00 m² × 14,40 €/m²	1.785,60 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 108,00 €	108,00 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		235,20 €
Summe			**2.910,80 €**

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 Rheinland-Pfalz 2025
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze

bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

In der hier vorliegenden Wertermittlung sind keine weiteren marktüblichen Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt *„Verfahrenswahl mit Begründung“* dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Sowohl Sachwert- als auch das Ertragswertverfahren basieren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) und sind deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen. Beide Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

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

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden sowohl als Eigennutzungsobjekt als auch als Renditeobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich jedoch stärker an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren, da die Betrachtung als Eigennutzungsobjekt überwiegt. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (Möglichkeit der Vermietung bzw. eingesparte Miete bei Eigennutzung) 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. **195.000,00 €**,

der **Ertragswert** mit rd. **175.000,00 €**

ermittelt.

4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung von deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV).

Die Aussagefähigkeit und damit das Gewicht des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird 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 Eigennutzungs- und auch um ein Renditeobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird aus sachverständiger Sicht dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,50 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren ebenfalls 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** 0,50 (a) $\times$ 0,90 (b) = **0,450** und

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

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
[195.000,00 € x 0,900 + 175.000,00 € x 0,450] $\div$ 1,350 = rd. **188.000,00 €**.

4.6.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Zweifamilienhaus und einer Garage bebaute Grundstück in 56727 Mayen-Kürrenberg, Tannenweg 8

Grundbuch von Kürrenberg	**Blatt 1782**	**lfd. Nr. 1**
Gemarkung Kürrenberg	**Flur 30**	**Flurstück 12/4**

wird zum Wertermittlungsstichtag 21.01.2026 mit rd.

188.000 €

in Worten: einhundertachtundachtzigtausend 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 19. März 2026

Hermann Freund > Dipl.-Ing.
Sachverständiger für Immobilienwertermittlung
Kurfürstenstraße 19 53115 Bonn
T 0228-912 55 [illegible] F 0228-912 55 02

Sachverständiger Dipl.-Ing. Hermann Freund

Urheberschutz, 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

LBauO:
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 05.03.2026) 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 Flächennutzungsplan

Anlage 6: Bauzeichnungen

Anlage 7: Bruttogrundflächen (BGF)

Anlage 8: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

Anlage 9: Fotos