

Amtsgericht Mayen

St. Veit-Straße 38  
56727 Mayen

Datum: 14.11.2025

Az.: 2 K 32/24

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem  
**Dreifamilienhaus bebaute Grundstück**  
in 56299 Ochtendung, Willy-Brandt-Straße 6



Der **unbelastete Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum  
Stichtag 07.10.2025 ermittelt mit rd.

**520.000 €.**

### **Ausfertigung Nr. 1**

Dieses Gutachten besteht aus 39 Seiten zuzüglich 10 Anlagen mit insgesamt 19 Seiten.  
Das Gutachten wurde in 9 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>3</b>
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
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>	<b>6</b>
2.1	Lage.....	6
2.2	Gestalt und Form.....	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	7
2.4	Privatrechtliche Situation .....	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	10
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....</b>	<b>11</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	11
3.2	Dreifamilienwohnhaus .....	11
3.3	Doppelgarage .....	17
3.4	Außenanlagen.....	18
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>19</b>
4.1	Grundstücksdaten .....	19
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	19
4.3	Bodenwertermittlung.....	20
4.4	Ertragswertermittlung.....	21
4.5	Sachwertermittlung.....	28
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	35
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>38</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	38
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	38
5.3	Verwendete fachspezifische Software .....	38
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>39</b>

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Dreifamilienhaus
Objektadresse:	Willy-Brandt-Straße 6, 56299 Ochtendung
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Ochtendung, Blatt 5783, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Ochtendung, Flur 3, Flurstück 52/23, Fläche 646 m <sup>2</sup>

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Mayen St. Veit-Straße 38 56727 Mayen  Auftrag vom 22.07.2025 (Datum des Auftragsschreibens)
Eigentümer:	Herr Horst Mehlem Willy-Brandt-Straße 6 56299 Ochtendung

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	07.10.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	07.10.2025  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. Über die Inaugenscheinnahme hinaus wurden keine Bodenuntersuchungen, keine Bauteiluntersuchungen oder Prüfungen der technischen Einrichtungen vorgenommen.
Teilnehmer am Ortstermin:	Herr Horst Mehlem (Eigentümer) Herr Hermann Freund (Sachverständiger)

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 (Stand Oktober 2025)
- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 19.03.2025
- Bodenrichtwertauskunft des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformationen Rheinland-Pfalz (Stichtag Bodenrichtwert: 01.01.2024)
- Auszüge aus der Bauaktenarchiv der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz (Bauakte von 1999)
- Auskünfte der Verbandsgemeindeverwaltung Maifeld zum Bauplanungsrecht sowie zu Erschließungs- und Ausbaubeiträgen
- Auskünfte der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz zu Baulasten
- Auskünfte der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord zu Altlasten
- Auskünfte des zuständigen Bezirksschornsteinfegers zu Heizungs- und Feuerungsanlagen
- Auskünfte des Eigentümers beim Ortstermin

#### 1.4 Besonderheiten des Auftrags

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein bebautes Grundstück im Ortskern von Ochtendung. Das Grundstück wurde gemäß der Bauakte 1999 mit einem Wohnhaus mit Doppelgarage in Massivbauweise bebaut.

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war das Wohngebäude im Innenbereich zwar fertig ausgebaut, die Fassade befindet sich jedoch im Rohbauzustand: die vorgesehene Dämmung und Verklinkerung im Erd- und Dachgeschoss sowie der Außenputz des Kellergeschosses fehlen ebenso wie der Terrassenbelag. Auch ist die Garage nicht fertiggestellt: die Verklinkerung außen, der Verbundestrich und Innenputz sowie die Garagentore fehlen.

In Folge der fehlenden Dämmung und Fassadenbekleidung sind im Innenbereich an einigen Stellen kleinere Feuchteschäden erkennbar, die vermutlich aus dem Eindringen von Regenwasser oder der Bildung von Kondenswasser resultieren.

Neben dem Fertigstellungsbedarf der äußeren Fassadenbekleidung sind im Inneren an einigen Stellen kleinere Fertigstellungs- oder Instandsetzungsarbeiten erforderlich (s. Gebäudebeschreibung).

Das eingeschossige Wohnhaus verfügt über je eine abgeschlossene Wohnung im Kellergeschoss, im Erdgeschoss und im ausgebauten Dachgeschoss.

Die Wohnungen im Erd- und Kellergeschoss sind in den Bauzeichnungen der Bauakte enthalten, die Wohnung im Dachgeschoss jedoch nicht (das Dachgeschoss ist in den Bauzeichnungen als „nicht ausgebaut“ bezeichnet). Da das Gebäude im Bauantragsformular als „Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Doppelgarage und Stellplatz“ bezeichnet ist, ist davon auszugehen, dass die Wohnung im Dachgeschoss nicht baurechtlich genehmigt ist, sondern ohne Baugenehmigung ausgebaut wurde. Auf Anfrage war keine entsprechende Bauakte im Bauaktenarchiv der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz auffindbar.

In der hier vorliegenden Wertermittlung wird das Wohngebäude entsprechend dem Ist-Zustand als Dreifamilienhaus bewertet. Dies beruht auf der fiktiven Annahme, dass durch einen entsprechenden Bauantrag der Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken nachträglich genehmigt

werden kann. **Es wird an dieser Stelle explizit darauf hingewiesen, dass dies einen Annahme ist die das Risiko birgt, dass eine solche Genehmigung nicht erteilt wird oder nur zusammen mit hohen Auflagen erteilt wird. Abweichungen von der in dieser Wertermittlung unterstellten Annahme, dass die Genehmigung mit einem einfachen Bauantrag ohne hohe Auflagen eingeholt werden kann, sind zusätzlich zum hier ermittelten Verkehrswert zu berücksichtigen!**

**Vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjektes wird daher dringend empfohlen, die Genehmigungsfähigkeit der Dachgeschosswohnung prüfen zu lassen!**

## **1.5 Maßgaben des Auftraggebers**

### **1.5.1 Verkehrs- und Geschäftslage**

Das zu bewertende Grundstück befindet sich im Ortskern von Ochtendung. 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.

### **1.5.5 Hausverwalter**

Eine Hausverwaltung ist nicht bekannt.

### **1.5.6 Mieter/Pächter**

Zum Zeitpunkt des Ortstermins war die Erdgeschosswohnung vom Eigentümer bewohnt. Keller- und Dachgeschosswohnung waren 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 ENEC/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:	Ochtendung (ca. 5.500 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> <ul style="list-style-type: none"><li>• Andernach ca. 11 km</li><li>• Polch ca. 12 km</li><li>• Mayen ca. 13 km</li><li>• Neuwied ca. 16 km</li><li>• Koblenz ca. 17 km</li><li>• Bonn ca. 70 km</li><li>• Köln ca. 95 km</li></ul> <u>Autobahnzufahrt:</u> <ul style="list-style-type: none"><li>• A 61 (AS Plaidt) ca. 4 km</li><li>• A 48 (AS Ochtendung) ca. 3 km</li></ul>

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	<p>Ortskernlage: die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 250 m.</p> <p>Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindergärten und eine Grundschule sind in Ochtendung vorhanden.</p> <p>Weiterführende Schulen befinden sich in Polch, Münstermaifeld, Andernach und Koblenz.</p> <p>Öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) sind in fußläufiger Entfernung (ca. 250 m) erreichbar.</p> <p>Die Verbandsgemeindeverwaltung befindet sich in Polch.</p> <p>Es handelt sich um eine mittlere Wohnlage, die als Geschäftslage nicht geeignet ist.</p>
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	Überwiegend wohnbauliche Nutzungen in aufgelockerter, offener, 1-2geschossige Bauweise.
Beeinträchtigungen:	Beim Ortstermin geringfügige Lärmbeeinträchtigung durch Straßenverkehr auf der rückseitig vorbeiführenden L 98 (Koblenzer Straße).
Topografie:	weitgehend eben; Garten mit Südostausrichtung

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 3)	<ul style="list-style-type: none"><li>• Straßenfront: ca. 16 m</li><li>• mittlere Tiefe: ca. 27 m</li><li>• Grundstücksgröße: 646,00 m<sup>2</sup>;</li><li>• Bemerkungen: unregelmäßige Grundstücksform</li></ul>
--------------------------------------	--

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Betonverbundpflaster
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Stromanschluss</li><li>• Wasseranschluss</li><li>• Kanalanschluss</li><li>• Erdgasanschluss</li><li>• Telefonanschluss</li></ul> kein Breitbandkabelanschluss (Fernsehempfang über Satellitenschüssel)
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung der Doppelgarage
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	<p>Gemäß Auskunft der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt. Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich Altlasten liegen nicht vor. Eigentümerseitig sind nach Befragung im Ortstermin keine Altlasten bekannt. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt daher als altlastenfrei unterstellt.</p> <p>Dies bedeutet jedoch nicht zwingend, dass keine Altlasten vorhanden sind. Abweichungen von der unterstellten Altlastenfreiheit sind ggf. zusätzlich zum hier ermittelten Verkehrswert zu berücksichtigen.</p>
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 unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 19.03.2025 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Ochtendung, Blatt 5783, folgende Eintragungen:

- Vermögensverwaltungsvermerk
- Insolvenzvermerk
- Zwangsversteigerungsvermerk

Diese beeinflussen den Verkehrswert nicht.

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 (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind im Zuge der Recherchen zu diesem Gutachten nicht bekannt geworden. Daher wird bei der Verkehrswetermittlung die Lastenfreiheit des Bewertungsobjektes 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 keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt. (vgl. Anlage 5)

Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan "Saffiger Weg", im Wesentlichen folgende Festsetzungen (vgl. Anlage 6):

- MI = Mischgebiet;
- II = 2 Vollgeschosse (max.);
- GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl);

GFZ = 0,8 (Geschossflächenzahl);  
o = offene Bauweise;  
Einzel-/Doppelhausbebauung;  
geneigte Dächer 35-48°

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. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen bzw. die Möglichkeit der nachträglichen Genehmigung der Nutzung der Dachgeschosswohnung vorausgesetzt

**Wichtiger Hinweis:** Abweichend von der Bauakte ist das Dachgeschoss zu Wohnzwecken mit einer separaten Wohnung voll ausgebaut. Stellenweise sind auch kleinere Änderungen in den Grundrissen von Keller- und Erdgeschoss festzustellen (siehe nachträglich einskizzierte Wände und Durchgänge in Anlage 7 zu diesem Gutachten). In der vorliegenden Wertermittlung wird (gegebenenfalls fiktiv) unterstellt, dass diese Abweichungen von der Baugenehmigung genehmigungsfähig sind und durch einen entsprechenden Nachtrag genehmigt werden können. Abweichungen von dieser unterstellten Genehmigungsfähigkeit sind gegebenenfalls zusätzlich zum ermittelten Verkehrswert zu berücksichtigen.

Vor der vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjektes empfiehlt es sich die Genehmigungsfähigkeit im Rahmen einer Bauvoranfrage zu klären.

### 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 nach Auskunft der Verbandsgemeindeverwaltung Maifeld 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 mit 3 Wohneinheiten und einer Doppelgarage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Die Erdgeschosswohnung wird vom Eigentümer bewohnt. Die Wohnungen in Keller- und Dachgeschoss stehen leer.

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Baubeschreibungen.

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

#### 3.2 Dreifamilienwohnhaus

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Dreifamilienwohnhaus; <ul style="list-style-type: none"><li>• eingeschossig;</li><li>• voll unterkellert;</li><li>• ausgebautes Dachgeschoss;</li><li>• freistehend</li></ul>
Baujahr:	1999 (gemäß Bauakte)
Wohnfläche: (vgl. Anlage 9)	Kellergeschosswohnung: ca. 90 m <sup>2</sup> Erdgeschosswohnung: ca. 119 m <sup>2</sup> Dachgeschosswohnung: ca. 106 m <sup>2</sup>
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor. Im derzeitigen Zustand entspricht das Gebäude nicht den heutigen Anforderungen an eine energieeffiziente Bauweise. Es wird in diesem Gutachten unterstellt, dass bei der damaligen Gebäudeplanung die damals (1999) geltende Wärmeschutzverordnung eingehalten wurde. Die seinerzeit vorgesehene Dämmung und Verklinkerung der Fassade wurde jedoch nicht ausgeführt, so dass die erforderlichen Dämmwerte der Außenwand nicht eingehalten wurden bzw. werden.
Außenansicht:	Mauerwerk ohne Verklinkerung oder Putz

### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

(vgl. Anlage 7)

#### Kellergeschoss:

- Flur mit Treppe zum Erdgeschoss
- Heizungs- und Hausanschlussraum
- Kellerraum

#### Wohnung Kellergeschoss:

- Diele
- Küche
- Speisekammer
- Bad
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Abstellraum
- Kellerraum

#### Erdgeschoss:

- Flur mit Treppe zum Kellergeschoss und Dachgeschoss

#### Wohnung Erdgeschoss:

- Flur
- Küche
- Speisekammer
- Gäste-WC
- Bad
- Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse
- Schlafzimmer
- 2 Kinderzimmer

#### Dachgeschoss:

- Flur mit Treppe zum Erdgeschoss

#### Wohnung Dachgeschoss:

- Flur
- Küche
- Speisekammer
- Bad
- 4 Zimmer

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente aus Beton
Keller:	Bims-Hohlblock-Mauerwerk (36,5 cm)

Umfassungswände:	Bims-Hohlblock-Mauerwerk (24,0 cm) + lt. Bauakte geplant, jedoch noch nicht ausgeführt Klinker-Vorsatzschale mit Wärmedämmung und Luftschicht
Innenwände:	überwiegend Mauerwerk, im Dachgeschoss teilweise auch Gipskarton-Ständerwände
Geschossdecken:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Stahlbetondecken über Keller- und Erdgeschoss</li><li>• Holz-Kehlbalkendecke über dem Dachgeschoss</li></ul>
Treppen:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Stahlbetontreppen mit Fliesenbelag</li></ul>
Dach:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Dachkonstruktion: Holzkonstruktion</li><li>• Dachform: Satteldach</li><li>• Dacheindeckung: Dachstein (Beton);</li><li>• Dachdämmung: Glasfaserdämmung (14 cm lt. Bauakte)</li><li>• Dachrinnen Zinkblech</li><li>• Regenfallrohre provisorisch aus Kunststoffrohren</li></ul>

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz</li><li>• Regenwasserzisterne zur Gartenbewässerung</li></ul>
Elektroinstallation:	<ul style="list-style-type: none"><li>• durchschnittliche Ausstattung</li></ul>
Heizung:	<ul style="list-style-type: none"><li>• 3 Gas-Etagenheizungen (für das Erdgeschoss mit Warmwasserbereitung)</li><li>• Fußbodenheizung in der Erdgeschosswohnung in Flur, Bad, Küche und Wohnzimmer</li><li>• Flachheizkörpern mit Thermostatventilen in den übrigen Bereichen</li></ul>
Warmwasserversorgung:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Erdgeschoss: über die Gasetagenheizung</li><li>• Keller- und Dachgeschoss mittels Durchlauferhitzer (Elektro)</li></ul>

### 3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.2.5.1 Wohnhaus

Raum	Bodenbelag	Wandbelag	Decken/Dachschrägenbelag
<b>Kellergeschoss Allgemeinflächen</b>			
Flur Treppenhaus	Fliesen	Putz/Anstrich	Putz/Anstrich
Treppe zum EG	Fliesen	Putz/Anstrich	Putz/Anstrich
Heizung/Hausa.	Fliesen	überwiegend Putz	Beton
Kellerraum	Fliesen	Putz/Anstrich Fliesensockel im Bereich Waschmaschine	Putz/Anstrich
<b>Kellergeschoss Wohnung</b>			
Diele	Fliesen	Strukturputz/Anstrich	Putz/Anstrich
„Speisekammer“	Fliesen	Putz/Anstrich	Putz/Anstrich
Küche	Fliesen	Putz, Fliesenspiegel Küchenzeile	Putz/Anstrich
Wohnzimmer	Laminat	Putz	Putz/Anstrich
Bad	Fliesen	Fliesen (raumhoc)	Paneelbekleidung
Schlafzimmer	Laminat	Putz/Anstrich	Strukturtapete
Abstellraum	Laminat	Strukturtapete	Strukturtapete
Kellerraum	Fliesen	Putz/Anstrich	Putz/Anstrich
<b>Erdgeschoss Allgemeinflächen</b>			
Flur Treppenhaus	Fliesen	Putz/Anstrich	Putz/Anstrich
Treppe zum DG	Fliesen	Putz/Anstrich	Putz/Anstrich
<b>Erdgeschoss Wohnung</b>			
Flur	Fliesen	Strukturputz/Anstrich	Strukturputz/Anstrich
Küche	Fliesen	Putz/Tapete, Fliesenspiegel Küchenzeile	Strukturtapete, Einbaustrahler
Speisekammer	Fliesen	Putz/Anstrich	Putz/Anstrich
Gäste-WC	Fliesen	Fliesen (raumhoch)	Paneelbekleidung
Bad	Fliesen	Fliesen (raumhoch)	Paneelbekleidung, Einbaustr.
Wohnzimmer	Fliesen	Putz/Tapete	Strukturtapete, Einbaustrahler
Schlafzimmer	Laminat	Putz/Tapete	Putz/Anstrich
Kinderzimmer 1	Fliesen	Putz/Tapete	Rauhfaser/Anstrich
Kinderzimmer 2	Fliesen	Putz/Tapete	Rauhfaser/Anstrich
<b>Dachgeschoss Allgemeinflächen</b>			
Flur Treppenhaus	Fliesen	Putz/Anstrich	Paneelbekleidung
<b>Dachgeschoss Wohnung</b>			
Flur	Fliesen	Putz/Anstrich	Gipskarton/Anstrich
Küche	Fliesen	Putz/Anstrich, Fliesenspiegel Küchenzeile	Rauhfaser/Anstrich
Speisekammer	Fliesen	Putz/Anstrich	Rauhfaser/Anstrich
Bad	Fliesen	Fliesen (raumhoch)	Paneelbekleidung, Einbaustr.
Raum 1	Laminat	Rauhfaser/Anstrich	Rauhfaser/Anstrich
Raum 2	Laminat	Rauhfaser/Anstrich	Rauhfaser/Anstrich
Raum 3	Laminat	Putz oder Gipskarton/Anstrich	Gipskarton/Anstrich

Raum 4	Laminat	Putz oder Gipskarton/Anstrich	Gipskarton/Anstrich
<b>Dachboden</b>			
Speicher	Spanplatte	Giebel: Mauerwerk ohne Putz	Dämmung mit Dampfbremse und Lattung

Fenster:

- Fenster aus Kunststoff mit Doppelverglasung;
- Rollläden aus Kunststoff;
- Fensterbänke innen überwiegend aus Naturstein;
- Fensterbänke außen fehlen

Türen:

- Hauseingangstüren: Kunststofftüren mit Lichtausschnitt
- Wohnungstüren: EG: Holzkonstruktion mit glatter Holztür (Buche furniert) und Ornamentverglasung im Seitenteil und Oberlicht  
KG/DG: glatte Holztüren mit Holzzargen (Buche furniert)
- Zimmertüren: überwiegend glatte Holztüren mit Holzzargen (Buche furniert)

sanitäre Installation:

Bad Kellergeschoss:

- 1 eingebaute Wanne
- 1 eingebaute Dusche mit Duschaabtrennung
- 1 wandhängendes WC
- 1 Waschbecken

Bad Erdgeschoss:

- 1 eingebaute Wanne
- 1 eingebaute Dusche mit Duschaabtrennung
- 1 wandhängendes WC
- 1 Waschbecken

Gäste-WC Erdgeschoss:

- 1 wandhängendes WC
- 1 Waschbecken

Bad Dachgeschoss:

- 1 eingebaute Wanne
- 1 wandhängendes WC
- 1 Waschbecken

Kellerraum:

- 1 Waschbecken
- 1 Waschmaschinenanschluss

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

Besondere Bauteile: keine vorhanden

besondere Einrichtungen: keine vorhanden

Bauschäden und Baumängel, Fertigstellungsbedarf:

#### **Außenbereich:**

- Außenputz Kellergeschoss fehlt
- Verklinkerung der Außenfassade fehlt
- Fensterbänke außen fehlen
- Regenfallrohre nur provisorisch hergestellt
- Terrassenbelag Erdgeschoss fehlt
- Kaminbekleidung stellenweise schadhaft (lose Schieferplatte)

#### **Innenbereich:**

- Feuchteschaden (Schimmelbildung) an der Panneeldecke im Bad Kellergeschoss an der Außenwand, vermutlich infolge eindringenden Regenwassers aus der Fassade/Rolladenkasten
- kleinere Feuchteschäden (z.B. kleinere Tapetenablösungen oder Stockfleckenbildung in einigen Räumen an der Außenwand, vermutlich infolge von Kondenswasserbildung durch fehlende Außenwanddämmung
- ehemaliger Feuchteschaden an einer Innenwand der Küche Kellergeschoss
- grüne Ablagerungen an Badewanne und Badewannenarmatur im Bad Kellergeschoss
- geringfügiger Instandsetzungsbedarf in Teilbereichen (einige fehlende Fußleisten, eine defekte Türbekleidung, stellenweise erneuerungsbedürftige Silikonfugen, einzelne schwergängige Fenster etc.)

Wirtschaftliche Wertminderungen:

- fehlende Baugenehmigung des Dachgeschosses
- fehlende Energieeffizienz der Gebäudehülle wegen fehlender Fertigstellung von Außendämmung und Verklinkerung.

Allgemeinbeurteilung:

Es besteht ein erhöhter Fertigstellungsbedarf der äußeren Fasadendämmung und -bekleidung einschließlich Fensterbänken und Regenfallrohren sowie des Terrassenbelages. Im Inneren des Wohnhauses sind verschiedene kleinere Instandsetzungsarbeiten erforderlich. Insgesamt machen die Bausubstanz und der Ausbau mit Ausnahme des oben genannten Fertigstellungsbedarfes einen soliden Eindruck. Grundrissgestaltung und Belichtung sind als gut bis befriedigend zu bezeichnen.

### 3.3 Doppelgarage

#### 3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	eingeschossige Doppelgarage, einseitige an das Wohnhaus angebaut
Baujahr:	1999
Nutzfläche	die Nutzfläche beträgt rd. 46 m <sup>2</sup>
Außenansicht:	Mauerwerk ohne Verklinkerung oder Putz

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente aus Beton
Umfassungswände:	Bims-Hohlblockmauerwerk
Dach:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Dachkonstruktion: Holzkonstruktion</li><li>• Dachform: Pultdach mit straßenseitiger Abkantung</li><li>• Dacheindeckung: Dachstein (Beton) auf der straßenseitigen Abkantung Bitumendachbahnen auf Schalung im rückwärtigen Pultdachbereich;</li><li>• Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech;</li><li>• Dachflächen ungedämmt</li></ul>

#### 3.3.3 Raumausstattungen und Ausbauzustand

##### 3.3.3.1 Doppelgarage

Bodenbeläge:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Betonbodenplatte ohne Belag</li></ul>
Wandbekleidungen:	<ul style="list-style-type: none"><li>• unverputztes Mauerwerk</li></ul>
Deckenbekleidungen:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Dachuntersicht unbekleidet (Holzkonstruktion mit Schalung)</li></ul>
Fenster:	<ul style="list-style-type: none"><li>• 1 Kunststofffenster gartenseitig</li></ul>
Türen:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Garagentore: fehlen (Rohbauöffnung)</li><li>• Türen rückwärtige zweiflügelige verzinkte Stahltür mit Glaseinsatz zum Garten</li></ul>
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden

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

- Bauschäden und Baumängel, Fertigstellungsbedarf:
- Garagentore fehlen
  - Verklinkerung der Außenfassade fehlt
  - Innenputz fehlt
  - Verbundestrich oder Bodenbelag fehlt
  - Fensterbänke fehlen

Allgemeinbeurteilung: Es besteht ein erhöhter Fertigstellungsbedarf.

### 3.4 Außenanlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Regenwasserspeicher(unterirdisch) im Gartenbereich
- Terrasse (Betonplatte ohne Belag)
- mehrere Stützwände aus sog. Pflanzsteinen
- Außentreppe zum Nebeneingang Kellergeschosswohnung
- Wege- und Stellplatzbefestigung mit Betonsteinpflaster
- Rasenflächen und Pflanzungen

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Dreifamilienhaus bebaute Grundstück in 56299 Ochtendung, Willy-Brandt-Straße 6 zum Wertermittlungsstichtag 07.10.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch von Ochtendung	Blatt 5783	lfd. Nr. 1	
Gemarkung Ochtendung	Flur 3	Flurstück 52/23	Fläche: 646 m <sup>2</sup>

### 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) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert, des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes.

Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt; da das Bewertungsobjekt auch Eigenschaften eines Eigennutzungsobjektes aufweist (Eigennutzung des Erdgeschosses mit teilweise ähnlichen Nutzungseigenschaften eines Einfamilienwohnhauses). Das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts, auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz, herangezogen.

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 aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) 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). 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 Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu

berücksichtigen. Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse
- Baumängel und Bauschäden,
- Wirtschaftliche Wertminderung
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,

#### 4.3 Bodenwertermittlung

##### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **160,00 €/m<sup>2</sup>** 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
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	500 m <sup>2</sup>

##### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	07.10.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	646 m <sup>2</sup>

##### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 07.10.2025 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)		=	<b>160,00 €/m<sup>2</sup></b>	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	07.10.2025	× 1,100	<b>E1</b>
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,000	

lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	176,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	500	646	×	0,937	<b>E2</b>
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,000	
Bauweise	offen	offen	×	1,000	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			=	<b>164,91 €/m<sup>2</sup></b>	
<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>					
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			=	<b>164,91 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche			×	646 m <sup>2</sup>	
<b>vorläufiger beitragsfreier Bodenwert</b>			=	<b>106.531,86 €</b>	
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert			-	7.989,89 €	<b>E3</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>			=	98.541,97 €	
				<b>rd. 98.500,00 €</b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 07.10.2025 insgesamt **98.500,00 €**.

#### 4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

- E1** Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt unter Berücksichtigung des Bodenpreisindex für baureifes Land und beträgt für den Zeitraum von 21 Monaten rd. 10 %.
- 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 niedrigeren 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.
- E3** Zu- und Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert: aufgrund der Lage an der L 96, an die das Bewertungsgrundstück rückwärtig mit dem Garten angrenzt, ist das Grundstück trotz Lärmschutzwall stärkeren verkehrsbedingten Lärmimmissionen ausgesetzt als die Mehrzahl der Bewertungsgrundstücke in der Bodenrichtwertzone. Der Werteinfluss wird auf eine Wertminderung von rd. 7,5 % des Bodenwertes geschätzt.  
(-7,5 % von 106.531,86 € = - 7.989,89 €)

#### 4.4 Ertragswertermittlung

##### 4.4.1 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 Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „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.

#### 4.4.2 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 marktüblichen nachhaltig gesicherten Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks, insbesondere der Gebäude auszugehen.

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

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

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

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

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskostenanteile 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 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 Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der 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)**

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)**

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 und der damit einhergehenden Wertminderung. 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 Mitteilungen vom Eigentümer und der Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

#### 4.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	lfid. Nr.	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
					(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Dreifamilienwohnhaus	1	Wohnung KG	90,00		ca. 7,20	650,00	7.800,00
	2	Wohnung EG	119,00		ca. 9,00	1.070,00	12.840,00
	3	Wohnung DG	106,00		ca. 8,00	850,00	10.200,00
Doppelgarage	4	Doppelgarage		1-	80,00-	80,00	960,00
Stellplätze		Stellplatz		2-	25,00-	50,00	600,00
Summe			315,00	-		2.700,00	32.400,00

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

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>32.400,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– <b>6.441,00 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 25.959,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> <b>3,50 % von 98.500,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– <b>3.447,50 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 22.511,50 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 3,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 54 Jahren Restnutzungsdauer	× <b>24,113</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 542.819,80 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 98.500,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 641.319,80 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	– <b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 641.319,80 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	– <b>109.500,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>= 531.819,80 €</b>
	<b>rd. 532.000,00 €</b>

#### 4.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

##### Wohnflächen

Die Berechnungen der Wohnflächen wurde auf Grundlage der Bauzeichnungen, ergänzt durch ein örtliches Grobmaß beim Ortstermin durchgeführt (vgl. Anlage 9). Sie orientieren sich im Wesentlichen an der Wohnflächenverordnung. Die Berechnungen bzw. die zugrunde gelegten Maße sind für die Ermittlung des Mietwertes der Wohnungen hinreichend genau, können jedoch nicht ohne weiteres zu anderen Zwecken herangezogen werden. 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

- aus der Immoscout24 Mietpreisauswertung für Ochtendung und Umgebung für den Zeitraum Januar bis Juni 2025 und
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt, so z. B. der hohe Anteil an Abstellflächen in der Kellergeschosswohnung (Speiskammer, Kellerraum und Abstellraum).

### Bewirtschaftungskosten

Dieser Wertermittlung werden die in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in Anlage 3 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zeitlich angepasst 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.)	3 Whg. × 359,00 €	1.077,00 €
	Garagen (Gar.)	2 Gar. × 47,00 €	94,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	315,00 m <sup>2</sup> × 14,00 €/m <sup>2</sup>	4.410,00 €
	Garagen (Gar.)	2 Gar. × 106,00 €	212,00 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		648,00 €
Summe			6.441,00 €

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

bestimmt.

### Marktübliche Zu- oder Abschläge

Eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge ist im vorliegenden Bewertungsfall nicht erforderlich.

### Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den

Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Die Gesamtnutzungsdauer ist der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) Anlage 1 entnommen.

### Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten und Fertigstellungsbedarf	-99.500,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• fehlende Fertigstellung Fassadenbekleidung (Fassadenputz Kellergeschoss, Verklinkerung incl. Dämmung incl. Außenfensterbänke und Fallrohre Wohnhaus sowie fehlende Verklinkerung Garage) -80.000,00 €</li> <li>• fehlende Fertigstellung Garage (Innenputz, Verbundestrich, Garagentore, Fensterbank) -9.000,00 €</li> <li>• fehlender Terrassenbelag -2.500,00 €</li> <li>• allgemeine Instandhaltungsmaßnahmen -8.000,00 €</li> </ul>	
Weitere Besonderheiten	-10.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• erforderlicher Nachtrag zum Bauantrag für die Nutzung der Dachgeschosswohnung als Wohnraum -10.000,00 €</li> </ul>	
Summe	-109.500,00 €

## 4.5 Sachwertermittlung

### 4.5.1 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 Wertermittlungstichtag 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 (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 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 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).

### 4.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

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

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) 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, soweit solche vorhanden sind.

### **Normalherstellungskosten**

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ 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**

Vergleiche hierzu die Ausführungen in Kapitel 4.4.1 „Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung“.

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

Vergleiche hierzu die Ausführungen in Kapitel 4.4.1 „Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung“.

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

Vergleiche hierzu die Ausführungen in Kapitel 4.4.1 „Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung“.

### **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 (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“ 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“. Er wird

vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Mehrfamilienhäuser), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenniveau 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)**

Vergleiche hierzu die Ausführungen in Kapitel 4.4.1 „Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung“.

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

Vergleiche hierzu die Ausführungen in Kapitel 4.4.1 „Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung“.

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

Vergleiche hierzu die Ausführungen in Kapitel 4.4.1 „Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung“.

### 4.5.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Dreifamilienwohnhaus	Doppelgarage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	841,00 €/m <sup>2</sup> BGF	485,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b>			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	510,00 m <sup>2</sup>	54,00 m <sup>2</sup>
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	428.910,00 €	26.190,00 €
Baupreisindex (BPI) 07.10.2025 (2010 = 100)	x	189,6/100	189,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	813.213,36 €	49.656,24 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	813.213,36 €	49.656,24 €
<b>Alterswertminderung</b>			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		54 Jahre	34 Jahre
• prozentual		32,50 %	43,33 %
• Faktor	x	0,675	0,5667
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>548.919,02 €</b>	<b>28.140,19 €</b>

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		<b>577.059,21 €</b>
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	<b>23.082,37 €</b>
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	<b>600.141,58 €</b>
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<b>98.500,00 €</b>
vorläufiger Sachwert	=	<b>698.641,58 €</b>
Sachwertfaktor	x	<b>0,88</b>
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	<b>0,00 €</b>
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	<b>614.804,59 €</b>
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	<b>109.500,00 €</b>
Sachwert	=	<b>505.304,59 €</b>
	rd.	<b>505.000,00 €</b>

### 4.5.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

#### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF)) wurde auf Grundlage der Bauzeichnungen durchgeführt (vgl. Anlage 8). 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 daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17).

#### 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 bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Dreifamilienwohnhaus

#### Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %				1,0	
Dach	15,0 %		0,8	0,2		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,4	0,6		
Heizung	9,0 %			0,9	0,1	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	21,1 %	55,0 %	23,9 %	0,0 %

#### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 4	<b>Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet</b> , Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)
Dach	
Standardstufe 2	<b>einfache Betondachsteine</b> oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; <b>Dachdämmung (nach ca. 1995)</b>
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	<b>Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)</b>
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	<b>massive tragende Innenwände</b> , nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; <b>leichte Türen</b> , Stahlzargen
Standardstufe 3	<b>nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen</b> ; schwere Türen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 3	<b>Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz</b>
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, <b>Laminat-</b> und PVC-Böden <b>besserer Art und Ausführung, Fliesen</b> , Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	<b>1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne</b> ; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Standardstufe 3	<b>1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest</b>
Heizung	

Standardstufe 3	<b>elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel</b>
Standardstufe 4	<b>Fußbodenheizung (tlw. EG), Solarkollektoren für Warmwassererzeugung</b>
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	<b>zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen</b>

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

Nutzungsgruppe: Mehrfamilienhäuser  
Gebäudetyp: Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	660,00	0,0	0,00
2	720,00	21,1	151,92
3	825,00	55,0	453,75
4	985,00	23,9	235,41
5	1.190,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 841,08 gewogener Standard = 3,1			

Die NHK 2010 wurden von Sprengnetter um Kostenkennwerte für die Gebäudestandards 1 und 2 ergänzt. Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 841,08 €/m<sup>2</sup> BGF  
**rd.** **841,00 €/m<sup>2</sup> BGF**

**Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Doppelgarage**

**Ermittlung des Gebäudestandards:**

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

**Beschreibung der ausgewählten Standardstufen**

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

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

Nutzungsgruppe: Garagen

Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 485,00 gewogener Standard = 4,0			

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

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 485,00 €/m<sup>2</sup> BGF  
**rd.** **485,00 €/m<sup>2</sup> BGF**

**Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile**

Im vorliegenden Bewertungsfall sind keine werthaltigen Einzelbauteile zu verzeichnen, die nicht in den NHK berücksichtigt sind..

**Baupreisindex**

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

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (577.059,21 €)	23.082,37 €
<b>Summe</b>	<b>23.082,37 €</b>

## Gesamtnutzungsdauer

Vergleiche hierzu die Ausführungen in Kapitel 4.4.4 „Erläuterungen zur Ertragswert ermittlung“.

## Restnutzungsdauer

Vergleiche hierzu die Ausführungen in Kapitel 4.4.4 „Erläuterungen zur Ertragswert ermittlung“.

## Alterswertminderung

Vergleiche hierzu die Ausführungen in Kapitel 4.4.4 „Erläuterungen zur Ertragswert ermittlung“.

## 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 und
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. Sachwertfaktoren

bestimmt.

## Marktübliche Zu- oder Abschläge

Vergleiche hierzu die Ausführungen in Kapitel 4.4.4 „Erläuterungen zur Ertragswert ermittlung“.

## Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vergleiche hierzu die Ausführungen in Kapitel 4.4.4 „Erläuterungen zur Ertragswert ermittlung“.

## 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 das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren 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 Rendite- aber auch als Eigennutzungsobjekt erworben. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich vorrangig an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Sachwertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

#### 4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **532.000,00 €**,  
der **Sachwert** mit rd. **505.000,00 €**  
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).

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 Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 0,75 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (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**  $1,00 (a) \times 0,90 (b) = 0,900$  und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht**  $0,75 (c) \times 0,90 (d) = 0,675$ .

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  $[505.000,00 \text{ €} \times 0,675 + 532.000,00 \text{ €} \times 0,900] \div 1,575 = \text{rd. } 520.000,00 \text{ €}$ .

#### 4.6.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Dreifamilienhaus mit Doppelgarage bebaute Grundstück in 56299 Ochtendung, Willy-Brandt-Straße 6

Grundbuch von Ochtendung	Blatt 5783	lfd. Nr. 1
Gemarkung Ochtendung	Flur 3	Flurstück 52/23

wird zum Wertermittlungsstichtag 07.10.2025 mit rd.

**520.000 €**

**in Worten: fünfhundertzwanzigtausend 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 14.11.2025

---

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

**BauGB:** Baugesetzbuch

**BauNVO:** Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**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 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [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 12.11.2025) erstellt.

## 6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 4: Luftbild
- Anlage 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- Anlage 6: Auszug aus dem Bebauungsplan
- Anlage 7: Bauzeichnungen
- Anlage 8: Bruttogrundflächen (BGF)
- Anlage 9: Wohn- und Nutzflächen
- Anlage 10: Fotos