

Kein Original  
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr  
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

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

# Dipl.-Ing. Anne-Kristin v. Jasienicki

Architektin, öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige

Telefon: 02642 901921  
Telefax: 02642 901923  
E-Mail: vonJasienicki@t-online.de



für die Bewertung von bebauten und unbebauten  
Grundstücken/ Ermittlung von Mieten und Pachten  
Immobilienbewerterin geprüft durch  
das Wertermittlungsforum Sinzig

Postbank Köln  
IBAN DE44370100500498712508  
BIC PBNKDEFFXXX

Dipl.-Ing. Anne- Kristin von Jasienicki Hündelsgasse 3a-5 53424 Remagen

Steuer-Nr. 01/222/2510/9

## Wertgutachten

Aktenzeichen 6 K 16/ 22  
Nach dem äußeren Anschein

Ausfertigungen:  
3-fach in Papierform  
1-fach auf CD ROM  
Datum: 28.03.2024  
Mein Zeichen: VJ-L 6 K 16/22

Bewertungsobjekt: Wochenendhaus mit einem Nebengebäude

Adresse: Rheinblickstr. 119  
53619 Rheinbreitbach

Auftraggeber: Amtsgericht Linz am Rhein

Tag der Ortsbesichtigung: 23.02.2024

Wertermittlungsstichtag: 23.02.2024

Qualitätsstichtag: 23.02.2024

Der unbelastete Verkehrswert des Bewertungsobjekts wurde zum Wertermittlungsstichtag mit einem Wert von

**343 000 €**

ermittelt.

# Inhaltsverzeichnis

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>1</b> | <b>Allgemeine Angaben</b> .....   | <b>4</b>  |
| 1.1      | Angaben zum Bewertungsobjekt .....                                      | 4         |
| 1.2      | Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....                    | 4         |
| <b>2</b> | <b>Grund- und Bodenbeschreibung</b> .....                               | <b>7</b>  |
| 2.1      | Lage .....  | 7         |
| 2.1.1    | Großräumige Lage .....  | 7         |
| 2.1.2    | Kleinräumige Lage .....   | 7         |
| 2.2      | Gestalt und Form .....  | 8         |
| 2.3      | Erschließung, Baugrund etc. ....  | 8         |
| 2.4      | Privatrechtliche Situation .....  | 9         |
| 2.5      | Öffentlich-rechtliche Situation .....                                   | 10        |
| 2.5.1    | Baulasten und Denkmalschutz .....                                       | 10        |
| 2.5.2    | Bauplanungsrecht .....  | 10        |
| 2.5.3    | Bauordnungsrecht.....   | 11        |
| 2.6      | Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....                       | 11        |
| 2.7      | Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....                         | 12        |
| 2.8      | Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....                       | 12        |
| <b>3</b> | <b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b> .....                  | <b>13</b> |
| 3.1      | Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....                            | 13        |
| 3.2      | Wochenendhaus .....   | 14        |
| 3.2.1    | Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....                              | 14        |
| 3.2.2    | Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....                                 | 14        |
| 3.2.3    | Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....        | 15        |
| 3.2.4    | Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....                          | 15        |
| 3.2.5    | Raumausstattungen und Ausbauzustand .....                               | 16        |
| 3.2.6    | Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....          | 16        |
| 3.3      | Nebengebäude .....  | 17        |
| 3.4      | Außenanlagen .....  | 17        |
| <b>4</b> | <b>Ermittlung des Verkehrswerts</b> .....                               | <b>18</b> |
| 4.1      | Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche .....                          | 18        |
| 4.2      | Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....    | 18        |
| 4.2.1    | Grundsätze zur Wahl des Wertermittlungsverfahren .....                  | 18        |
| 4.2.2    | Anwendbare Verfahren .....  | 19        |
| 4.2.3    | Verfahrenswahl mit Begründung.....                                      | 20        |
| 4.3      | Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“ .....             | 21        |
| 4.3.1    | Eräuterung zur Bodenrichtwertermittlung .....                           | 21        |
| 4.4      | Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“ .....              | 23        |
| 4.4.1    | Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....        | 23        |
| 4.4.2    | Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe ..... | 24        |

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| 4.4.3    | Sachwertberechnung .....   | 26        |
| 4.4.4    | Erläuterung zur Sachwertberechnung .....                                   | 26        |
| 4.5      | Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“ .....              | 32        |
| 4.5.1    | Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....        | 32        |
| 4.5.2    | Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe ..... | 32        |
| 4.5.3    | Ertragswertberechnung .....  | 35        |
| 4.5.4    | Erläuterung zur Ertragswertberechnung .....                                | 35        |
| 4.6      | Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B“ .....                | 38        |
| 4.7      | Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen .....                  | 39        |
| 4.7.1    | Bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....                                | 39        |
| 4.7.2    | Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse .....                        | 39        |
| 4.7.3    | Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse .....                            | 39        |
| 4.7.4    | Verfahrensergebnis .....   | 39        |
| <b>5</b> | <b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>           | <b>42</b> |
| 5.1      | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....                          | 42        |
| 5.2      | Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....                     | 42        |
| 5.3      | Verwendete fachspezifische Software .....                                  | 43        |
| <b>6</b> | <b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>                                       | <b>44</b> |

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

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

|                            |  |
|----------------------------|--|
| Art des Bewertungsobjekts: | Grundstück im Außenbereich bebaut mit einem Wochenendhaus und einem Nebengebäude. Das Wochenendhaus besitzt den Charakter eines Einfamilienwohnhauses. |
| Objektadresse:             | Rheinblickstraße 119<br>53619 Rheinbreitbach   |
| Grundbuchangaben:          | Grundbuch von Rheinbreitbach, Blatt 4751, lfd. Nr. 1   |
| Katasterangaben:           | Gemarkung Rheinbreitbach, Flur 16, Flurstück 180/22<br>(8.290 m <sup>2</sup> )   |

### 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

|   |   |
|---|---|
| Gutachtauftrag:   | Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Linz am Rhein vom 12.10.2023, soll durch ein schriftliches Gutachten der Wert des Versteigerungsobjekts ermittelt werden.  |
| Wertermittlungsstichtag:                                | 23.02.2024  |
| Qualitätsstichtag:                                      | 23.02.2024  |
| Ortsbesichtigung:                                       | Zu dem Ortstermin am 23.02.2024 wurden die Prozessparteien durch Einwurfeinschreiben fristgerecht eingeladen.   |
| Umfang der Besichtigung etc.:                           | Es wurde eine Außenbesichtigung durchgeführt. Eine Innenbesichtigung wurde nicht gestattet.   |
| Teilnehmer am Ortstermin:                               | Die Teilnehmer am Ortstermin werden dem Gericht in einem gesonderten Schreiben genannt.   |
| Eigentümerin:   | Die Eigentümerin wird dem Gericht in einem gesonderten Schreiben genannt.   |
| herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: | Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"><li>• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 18.10.2023;</li></ul> Mit Schreiben vom 11.03.2024 wurden bei dem Auftraggeber für die Gutachtenerstellung weitere Unterlagen angefordert: <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Urkunde Nr.1255/2002</li><li>▪ Urkunde Nr. 821/2002</li><li>▪ Urkunde Nr. 137/2003</li><li>▪ Auszug aus dem Grundbuch von Rheinbreitbach, Blatt 5209 Abteilung I und Abteilung II</li></ul> |

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 08.11.2023;
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte);
- Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohn- und Nutzflächen;
- Fortführungsriß des Katasteramts;
- Auskünfte der Struktur- und Genehmigungsdirektion über Altlasten vom 26.02.2024;
  
- Auskünfte der Verbandsgemeinde Unkel;
- Bodenrichtwertkarte;
- Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis Neuwied;
- Auskünfte der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord über Altlasten;
- Vergleichsmieten aus der eigenen Mietpreissammlung ergänzt durch Internetrecherche und weitere Mietpreisdokumentationen;
- Auskünfte, Unterlagen/Dokumente und Informationen der beteiligten Personen

### 1.3 Besonderheiten des Auftrags

#### Objektart:

Es handelt sich um ein Wochenendhaus mit dem Charakter eines Einfamilienwohngebäudes und einem teilweise offenen Nebengebäude im Außenbereich.

#### fehlende Innenbesichtigung:

Es wurde eine Außenbesichtigung durchgeführt.

#### Derzeitige Nutzung:

Das Wochenendhaus wird von der Eigentümerin bewohnt.

Anm.: Wird ein Wochenendhaus dauerhaft als Lebensmittelpunkt der betreffenden Bewohner und damit als Wohngebäude genutzt, liegt eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung im Sinne von § 29 Abs. 1 BauGB vor. Es konnte keine Nutzungsänderung zu Dauerwohnzwecken recherchiert werden, vgl. Kapitel 2.5.3. Bei neuen Erkenntnissen ist das Gutachten zu überarbeiten.

#### Grundstücksgrenzen:

Nach vorliegenden Angaben nutzt das Bewertungsgrundstück einen Teil des Flurstücks 180/24 mit. Eine Verifizierung der Grundstücksgrenzen ist die Aufgabe eines Vermessungsingenieurs und nicht Bestandteil des Gutachtens.

#### Bauordnungsrecht / Bauplanungsrecht, vgl. Kapitel 2.5.3:

Das Bauordnungsrecht wurde abschließend nicht überprüft.

Es liegt ein Bauschein für den Umbau und die Erweiterung eines Wochenendhauses von 1958 vor.

Anm.: Eine Nutzungsänderung des Wochenendhauses in ein Einfamilienwohnhaus ist 2007 nicht genehmigt worden.

Das Bewertungsgrundstück ist eingezäunt.

Nach LBO RLP §62 (6) sind Einfriedungen im Außenbereich genehmigungspflichtig; Ausnahmen bestehen für Weidezäune, die einem landwirtschaftlichen- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen. Ein landwirtschaftlicher bzw. forstwirtschaftlicher Betrieb konnte nicht recherchiert werden.

Bei neuen Erkenntnissen ist das Gutachten zu überarbeiten.

Rechte:

Das Bewertungsgrundstück ist durch eine Grunddienstbarkeit, ein dinglich gesichertes Wege- und Leitungsrecht über das Nachbarflur Nr. 180/24 begünstigt, d.h. die Erschließung des Bewertungsgrundstück erfolgt über das Nachbarflurstück. Das Wegerecht ist öffentlich-rechtlich nicht gesichert, vgl. Kapitel 2.4. Eine Beurteilung der privatrechtlichen Situation ist nicht Bestandteil des Gutachtens. Bei neuen Erkenntnissen ist das Gutachten zu überarbeiten.

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

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

|   |   |
|---|---|
| Bundesland:   | Rheinland-Pfalz   |
| Kreis:  | Neuwied   |
| Ort und Einwohnerzahl:                                  | Verbandsgemeinde Unkel  |
| überörtliche Anbindung / Entfernungen, (vgl. Anlage 1): | <u>nächstgelegene größere Städte:</u><br>Bad Honnef, Bonn, Köln, Neuwied, Koblenz<br><br><u>Bundesstraßen:</u><br>B42 Richtung Bonn und Neuwied<br><br><u>Autobahnzufahrt:</u><br>nicht in unmittelbarer Nähe: <ul style="list-style-type: none"><li>▪ A59 über B42 Richtung Bonn/Köln;</li><li>▪ A48 über B42;</li><li>▪ A3 über L144 Autobahnzufahrt Bad Honnef Linz;</li><li>▪ A61 Sinzig/Löhndorf über B42, Rheinfähre in Linz und B266</li></ul><br><u>Bahnhof:</u><br>Unkel und Bad Honnef<br><br><u>Flughafen:</u> Flughafen Köln/Bonn |

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

|   |   |
|---|---|
| innerörtliche Lage:<br>(vgl. Anlage 2)      | Ortsrand;<br>Die Entfernung zum Ortszentrum Rheinbreitbach beträgt ca. 2 km.<br>Geschäfte des täglichen Bedarfs in Unkel und Bad Honnef vorh.;<br>Grundschule und Ärzte; weiterführende Schulen in Königswinter, Linz am Rhein, Bonn;<br>öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) nicht in der Nähe<br><br>einfache Wohnlage<br>einfache Geschäftslage |
| Art der Bebauung und Nutzungen im Ortsteil: | überwiegend wohnbauliche Nutzungen;<br>überwiegend ein- bis zweigeschossige Bauweise  |
| Beeinträchtigungen:                         | keine mit Ausnahme, dass ein Zugang zu dem Bewertungsobjekt über das Nachbargrundstück erfolgt, vgl. Kapitel 2.4  |
| Topografie:                                 | Hanglage  |

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:  
(vgl. Anlage 3)

mittlere Tiefe:  
ca. 80 m;

mittlere Breite:  
ca. 100 m

Grundstücksgröße:  
insgesamt 8290,00 m<sup>2</sup>;

Bemerkungen:  
unregelmäßige Grundstücksform, keine Straßenfront

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Anliegerstraße; Rheinblickstraße (Sackgasse mit Wendemöglichkeiten) in der Nähe des Bewertungsobjekts; die Zuwegung erfolgt über das Nachbarflurstück Nr. 180/24, vgl. Kapitel 2.4, Straße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau:

Rheinblickstraße voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen und Betonverbundstein;  
Gehwege nicht vorhanden

Das Bewertungsobjekt ist nicht direkt an einer öffentlichen Verkehrsfläche gelegen.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom (oberirdische Stromeinführung), nach vorliegenden Angaben:

- Wasser aus öffentlicher Versorgung;
- Kanalanschluss nicht vorh.; Sickergrube;

Satellitenschüssel

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

eingefriedet durch Zaun, Maschendrahtzaun, vgl. Kapitel 2.5.3

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund;  
keine Grundwasserschäden

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 26.02.2024 ist das Bewertungsobjekt nicht im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz kartiert. Das Altstandortkataster mit der Erhebung ehemaliger Industrie und Gewerbestandorte (Flächen stillgelegter Anlagen, auf denen mit umweltgefährdeten Stoffen umgegangen wird) liegt für den Bereich bisher nicht vor.

Anmerkung:

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

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Auftragnehmerin liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 18.10.2023 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II und III des Grundbuchs von Rheinbreitbach, Blatt 4751 keine wertbeeinflussende Eintragung.

Anmerkungen:

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 bei Veräußerung gelöscht oder durch Reduzierung des Veräußerungspreises ausgeglichen werden.

In dem Grundbuch des Nachbarflurstücks ist in der Abteilung II ein Wegerecht zugunsten des Bewertungsgrundstücks eingetragen. Das Wegerecht ist nicht öffentlich-rechtlich, d.h. nicht durch Eintragung einer Baulast in dem Baulastenverzeichnis des Nachbargrundstücks gesichert.

In der Urkunde 821/2002 steht u.a.:

(...)

II Grunddienstbarkeit

1. a) (...) räumt hiermit an der ihr verbleibenden Restfläche aus dem Grundstück Flur 16 Nr. 180/20 (dienender Grundbesitz) dem jeweiligen Eigentümer der an (...) übertragene Teilfläche von ca. 8.000 qm aus dem Grundstück, Flur 16, Nr. 180/20 (herrschender Grundbesitz) das Recht ein, die auf dem beigefügten Lageplan, auf den verwiesen wird, durch gepunktete Linien dargestellte Fläche zum Gehen und Fahren, jedoch nicht zum Abstellen von Fahrzeugen, zu benutzen, um von der Rheinblickstraße aus auf den herrschenden Grundbesitz und zurück zu gelangen. Der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundbesitzes ist zur Mitbenutzung des Weges berechtigt.

Ferner steht den Berechtigten aus der Dienstbarkeit in gleicher Weise das Recht zu, entlang der vorbeschriebenen Wegefläche sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen jeder Art für das auf dem herrschenden Grundbesitz errichtete Gebäude zu verlegen und auf Dauer dort zu haben und zum Zwecke der Verlegung, Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung den dienenden Grundbesitz zu betreten oder durch Dritte betreten zu lassen.

Die Ausübungsfläche der Grunddienstbarkeit ist auf dem als Anlage beigefügten Lageplan schraffiert dargestellt.

b) Die Kosten der ordnungsgemäßen Instandhaltung und Instandsetzung der Wegefläche obliegt dem jeweiligen Eigentümer des herrschenden Grundstücks. Sollte der Weg einmal als Zuwegung zu einem oder mehreren Gebäuden auf dem dienenden Grundstück mitbenutzt werden, so sind die Kosten von den Eigentümern der durch den Weg

erschlossenen Gebäude zu gleichen Teilen zu tragen. Dies gilt auch für die Erfüllung der Verkehrssicherungspflichten. Die Kosten der ordnungsgemäßen Instandhaltung und Instandsetzung der Ver- und Entsorgungsleitungen obliegt dem jeweiligen Berechtigten des herrschenden Grundstücks allein. Entsprechendes gilt für Flurschäden, die durch die Ausübung der Leitungsdienstbarkeit, auch unverschuldet, entstehen.

c) Der Eigentümer des dienenden Grundbesitzes kann jederzeit verlangen, dass die Wegefläche und die Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden, sofern der vorgesehene neue Verlauf des Weges nicht für den Eigentümer des herrschenden Grundstücks unzumutbar ist. Die Kosten einer Verlegung des Weges wie auch der Ver- und Entsorgungsleitungen hat der Eigentümer des dienenden Grundstücks zu tragen.

(...)

Anm.: Die Flurstücks Bezeichnungen haben sich geändert. Aus dem Flurstück 180/20 ist nach vorliegenden Angaben u.a. das Flurstück 180/24 und das Flurstück 180/22 entstanden.

Eine Beurteilung der privatrechtlichen Situation ist nicht Bestandteil des Gutachtens. Bei neuen Erkenntnissen ist das Gutachten zu überarbeiten.

## **2.5 Öffentlich-rechtliche Situation**

### **2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz**

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Der Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 24.02.2024 vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Gemäß dem Nachrichtlichen Verzeichnis für Kulturdenkmäler der Generaldirektion für Kulturelles Erbe für den Kreis Neuwied ist das Bewertungsobjekt nicht als Kulturdenkmal geführt.

### **2.5.2 Bauplanungsrecht**

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Fläche der Landwirtschaft- und Forstwirtschaft dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist bauplanungsrechtlich nach §35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen.

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den Bauunterlagen wurde abschließend nicht geprüft.

Folgende Bauunterlagen konnten recherchiert werden:

2010 Baugenehmigung für die Errichtung eines Kaminrohres an der Außenfassade des bestehenden Wochenendhauses

1970 Gebrauchsabnahme, Einbau einer oberirdischen Öllagerung von 5000 Liter gemäß Planunterlagen

1960 Gebrauchsabnahmeschein für den Umbau und die Erweiterung eines Wochenendhauses

1958 Bauschein für den Umbau und die Erweiterung eines Wochenendhauses

1957 Errichtung einer Dreikammer-Faulgrube (Sickergrube)

Anmerkungen:

- Eine Nutzungsänderung des Wochenendhauses in ein Einfamilienwohnhaus ist 2007 nicht genehmigt worden.
- Das Wochenendhaus wird von der Eigentümerin bewohnt. Es konnte keine Nutzungsänderung zu Dauerwohnzwecken recherchiert werden.
  - Wird ein Wochenendhaus dauerhaft als Lebensmittelpunkt der betreffenden Bewohner und damit als Wohngebäude genutzt, liegt eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung im Sinne von § 29 Abs. 1 BauGB vor.
  - Eine Nutzungsänderung zu Dauerwohnzwecken ist genehmigungspflichtig, sie setzt die Umsetzung der heutigen Standards der Bautechnik insbesondere im Bereich des Wärmeschutzes voraus.
- Für das Nebengebäude konnte keine Baugenehmigung recherchiert werden. Anm.: Gemäß LBO §62 sind u.a. im Außenbereich, Gebäude bis zu 10 cbm genehmigungsfrei. Das Nebengebäude ist größer als 10 cbm.
- Das Grundstück ist eingezäunt. Nach LBO RLP §62 (6) sind Einfriedungen im Außenbereich genehmigungspflichtig; Ausnahmen bestehen für Weidezäune, die einem landwirtschaftlichen- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen. Es konnte kein land- und forstwirtschaftlicher Betrieb recherchiert werden. Bei abweichenden Erkenntnissen ist das Gutachten zu überarbeiten.

### 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Das Grundstück ist keinem der in § 3 Abs. 1 bis 4 ImmoWertV 21 beschriebenen Entwicklungszustände direkt zuzuordnen. Es handelt sich demnach um eine sonstige Fläche (§ 3 Abs. 5 ImmoWertV 21).

beitragsrechtlicher Zustand:

Das Grundstück im Außenbereich liegt nicht an einer erstmalig hergestellten Straße;

Nach Angaben der Verbandsgemeinde Unkel wird das Grundstück für Ausbaubeiträge als „beitragsfrei“ eingestuft, da das Grundstück im Außenbereich gelegen ist.

## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich 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 und Nebengebäuden bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Objekt ist eigen genutzt, vgl. Kapitel 1.3; vgl. Kapitel 2.5.3.

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

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Die nachfolgenden Gebäudebeschreibungen basieren auf den vorliegenden Unterlagen, Aktenstudium, Recherchen bei Behörden und ggf. Angaben am Ortstermin.

Die Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass es sich vorliegend um ein Verkehrswertgutachten und kein Bauschadensgutachten handelt. Die Feststellung und Erkundung von Baumängeln und /oder Bauschäden und Kontaminierungen i.A. gehören im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nicht zur Sachverständigenpflicht. Dies obliegt der Beurteilung eines Spezialisten. Mängel und Schäden sind nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 zu berücksichtigen, sie haben nur Bedeutung für die Feststellung des Verkehrswerts.

Demnach wurden Baumängel und -schäden etc. soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich und augenscheinlich erkennbar waren. Im Zuge der Verkehrswertermittlung wurden diese augenscheinlichen, d.h. offensichtlich erkennbaren Mängel und / oder Schäden / Unzulänglichkeiten nach wertermittlungstheoretischen Grundsätzen gewürdigt.

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und / oder Baumängel, sowie deren Wertminderungen auf den Verkehrswert- sofern vorhanden- nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt worden.

Für Bereiche, wo keine offensichtlichen Bauschäden und / oder Mängel, Kontaminierungen ersichtlich sind, wird aufgrund der o.g. Ausführungen für die Mängelfreiheit des Objekts von der Sachverständigen keine Gewähr übernommen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Schäden oder Mängel an verdeckt liegenden oder nicht einsehbaren Bauteilen (z. B. durch Wandverkleidung oder lagerndes Material verstellt), die von der Sachverständigen nicht in Augenschein genommen werden konnten, bleiben in diesem Gutachten unberücksichtigt.

Bauphysikalische, statische oder chemische Untersuchungen, beispielsweise hinsichtlich gesundheitsschädlicher Stoffe in den verwendeten Baumaterialien, sowie Untersuchungen auf Schadorganismen (pflanzliche oder tierische Schädlinge, Pilze) - insbesondere in der Intensität wie sie für ein Bauschadensgutachten notwendig sind – wurden nicht vorgenommen. Dies gilt insbesondere auch für Baumaterialien, die in der Bauzeit des Objektes noch als unbedenklich galten, inzwischen aber als gesundheitsgefährdend eingestuft wurden (z. B. Asbest, PCP, Formaldehyd).

Soweit nichts anderes angegeben ist, wurde die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung und Installationen (z. B. Elektro- und Wasserinstallation) nicht überprüft, die ordnungsgemäße Funktionsfähigkeit wird im Gutachten unterstellt.

Eine Untersuchung der Energiebilanz des Gebäudes wurde nicht durchgeführt. Im Bedarfsfall ist ein Energieausweis nach Energieeinsparverordnung einzuholen.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass Feuchtigkeitsschäden nur augenscheinlich beurteilt werden, bzw. sich zu deutlich stärkeren Schadensbildern entwickeln können, wenn sie nicht zeitnah nach der Begutachtung beseitigt werden. Deshalb wird vor einer vermögensrechtlichen Disposition empfohlen, ggf. eine weitergehende Untersuchung von eventuellen Bauschäden durch einen Bauschadensgutachter in Auftrag zu geben.

**Am Ortstermin wurde eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjekt von der Eigentümerin nicht gestattet.**

## **3.2 Wochenendhaus**

### **3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht**

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Baujahr:                   | 1960 (Jahr der Gebrauchsabnahme)  |
| Modernisierungen:          | 2002 Einbau von Kunststoffisolierverglasten Fenster<br>2010 Erstellung eines Edelstahlkamins<br>2012 Erneuerung der Ölzentralheizung  |
| Barrierefreiheit:          | Das Baujahr für eine <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Erneuerung der Dacheindeckung</li><li>▪ Erneuerung der Dachflächenfenster</li></ul> konnte nicht recherchiert werden<br>Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) hat der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung und wird somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt. |
| Erweiterungsmöglichkeiten: | keine   |
| Außenansicht:              | insgesamt verputzt und gestrichen   |

### **3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung**

#### Kellergeschoss:

- Treppe in das Kellergeschoss
- Kellerraum 1
- Kellerraum 2
- Kellerraum 3 unter dem Balkon

Anm.: In den Planunterlagen des Kellergeschosses ist ein nicht unterkellertes Bereich dargestellt. Ein Kellerfenster auf der Südfassade weist in diesem Bereich auf einen Kellerraum hin. Aufgrund einer fehlenden Innenbesichtigung kann eine Raumeinteilung auf Basis der Bauunterlagen nicht erfolgen.

#### Erdgeschoss:

Eingangsbereich (Raum 1) mit Treppe in das Hanggeschoss und Treppe in das Dachgeschoss, mit Zugang in

- ein Badezimmer mit Zugang in
  - Raum 2 mit Zugang auf den Balkon mit Zugang in
  - Raum 3 mit Zugang auf den Balkon mit Zugang in
- die Küche

#### Dachgeschoss:

Treppe in das Dachgeschoss

Anm.: Das Dachgeschoss besitzt vier Dachflächenfenster, jeweils ein Dachflächenfenster nach Norden, Süden, Westen und Osten

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

|                        |   |
|------------------------|---|
| Konstruktionsart:      | Massivbau   |
| Fundamente:            | Streifenfundamente gemäß Bauunterlagen  |
| Keller:                | Mauerwerk   |
| Umfassungswände:       | einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung  |
| Innenwände:            | tragende Innenwände Mauerwerk;<br>nichttragende Innenwände Mauerwerk  |
| Geschossdecken:        | Stahlbetondecke: Decke über dem Hanggeschoss;<br>Holzbalkendecke: Decke über dem Erdgeschoss  |
| Treppen:               | <u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton   |
| Hauseingang(sbereich): | Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt   |
| Dach:                  | <u>Dachkonstruktion:</u><br>Holzdach ohne Aufbauten<br><br><u>Dachform:</u><br>Walmdach<br><br><u>Dacheindeckung:</u><br>Dachpfannen<br>Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech<br>Das Regenwasser versickert teilweise auf dem Grundstück. |

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Wasserinstallationen:   | zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz nach vorliegenden Angaben   |
| Abwasserinstallationen: | Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz nicht vorhanden; nach Angaben am Ortstermin gibt es eine Sickergrube  |
| Elektroinstallation:    | oberirdische Stromeinführung  |
| Heizung:                | Ölzentralheizung, Baujahr 2012;<br>Brenner 29 kW (Nennwärmeleistung),<br>Die letzte Messung des Schornsteinfegermeisters erfolgte am 28.07.2020;<br>zusätzlicher Kaminanschluss |
| Lüftung:                | keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)  |
| Warmwasserversorgung:   | zentral über Heizung  |

### 3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Aufgrund einer fehlenden Innenbesichtigung können überwiegend keine Angaben gemacht werden zu:

- Bodenbeläge
- Deckenbekleidungen
- Wandbekleidungen
- Türen
- Geschosstreppen
- sanitäre Installationen und den
- besonderen Einrichtungen

Fenster: überwiegend Kunststoffisolierverglasung mit Kunststoffrollläden,

Bauschäden und Baumängel: Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Eine Bauschadensbeurteilung ist nicht Bestandteil des Gutachtens. Dies ist Aufgabe eines Bauschadensachverständigen. Im Gutachten sind erforderliche Instandsetzungen als Werteeinfluss berücksichtigt. Sollten neue Erkenntnisse vorliegen, ist das Gutachten zu überarbeiten (vgl. Vorbemerkungen Kapitel 3.1).

Hinweis: Allgemein übliche Abnutzungserscheinungen sind im Rahmen der Alterswertminderung in der Berechnung berücksichtigt.

Auffälligkeiten, u. a.

Außenfassade Wochenendhaus:

Südfassade:

Im Sockelbereich sind Verfärbungen zu erkennen, die auf das Eindringen von Feuchtigkeit hinweisen.

Darüber hinaus im Auftragschreiben abgefragter Themenbereich:

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung können keine Aussagen zu Hausschwamm getroffen werden.

Grundrissgestaltung: Individuell, bedingt erweiterungsfähig

wirtschaftliche Wertminderungen: gefangene" Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen), Wärmeschutz, Schallschutz baujahresgemäß

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

besondere Bauteile: Balkon

|                           |   |
|---------------------------|---|
| besondere Einrichtungen:  | nicht recherchierbar, aufgrund fehlender Innenbesichtigung; Kaminanschluss  |
| Besonnung und Belichtung: | gut bis ausreichend   |
| Allgemeinbeurteilung:     | Der bauliche Zustand befriedigend.<br>Aufgrund einer fehlenden Innenbesichtigung können keine Aussagen hinsichtlich eines Unterhaltungszustand und Renovierungsbedarfs mit Ausnahme der Verfärbungen im Sockelbereich an der Südfassade getroffen werden. |

### 3.3 Nebengebäude

an mehreren Gebäudeseiten offenes Nebengebäude (ohne Zeitwert, vgl. Kapitel 2.5.3)

### 3.4 Außenanlagen

eine geschotterte Zufahrt; Rasen auf der Westseite; eine Außentreppe, Grünlandflächen, ein „Reitplatz“ Einfriedungen durch Zäune, vgl. Kapitel 2.5.3

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

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wochenendhaus und einem Nebengebäude bebaute Grundstück in 53619 Rheinbreitbach, Rheinblickstraße 119 zum Wertermittlungsstichtag 23.02.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

|                |       |           |                      |
|----------------|-------|-----------|----------------------|
| Grundbuch      | Blatt | lfd. Nr.  |                      |
| Rheinbreitbach | 4751  | 1         |                      |
| Gemarkung      | Flur  | Flurstück | Fläche               |
| Rheinbreitbach | 16    | 180/22    | 8.290 m <sup>2</sup> |

Das (Teil-)Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

| Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs  | Bebauung/Nutzung | Fläche               |
|---|------------------|----------------------|
| Teilfläche A                            | Wochenendhaus    | 700 m <sup>2</sup>   |
| Teilfläche B                            | Wiese, Grünland  | 7.590 m <sup>2</sup> |
| Summe der Bewertungsteilbereichsflächen |                  | 8.290 m <sup>2</sup> |

### Wirtschaftlichste Folgenutzung

Die wirtschaftlichste Folgenutzung ist die eines Wochenendhauses.

## 4.2 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

### 4.2.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall, vgl. BGH Urteil 23.11.1962 zu bestimmen).

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren**,
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen**

**Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls**, insbesondere der **Eignung** der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

### Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen** erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

#### 4.2.2 Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21).

##### Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es **als Sachwertobjekt** angesehen werden kann.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

##### Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich **nicht um ein Renditeobjekt** handelt.

Das Ertragswertverfahren (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere

Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

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

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

Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind

#### 4.2.3 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, **zwecks Plausibilisierung** des Verfahrenswerts herangezogen. Das Ertragswertverfahren wird nicht für die Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

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

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

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 40 Abs. 2 ImmoWertV21 i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

Hinweis: In den folgenden Tabellen, wie auch in den Tabellen der Anlagen wurden die Zahlen zu Darstellungszwecken gerundet, in den Berechnungen wurden weitere Nachkommastellen berücksichtigt.

### 4.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“

In dem Landesgrundstücksmarktbericht sind Umrechnungskoeffizienten für die Ableitung von Bodenwerten für den bebauten Außenbereich veröffentlicht.

Ferner ist im Landesgrundstücksmarktbericht folgendes Wertermittlungsmodell für Umrechnungskoeffizienten zur Ableitung von Bodenwerten für Faktisch baureifes Bauland im Außenbereich dokumentiert:

#### Beschreibung eines Normgrundstücks

|                             |   |                         |
|-----------------------------|---|-------------------------|
| Entwicklungsstufe           | = | Faktisch baureifes Land |
| Art der baulichen Nutzung   | = | M gemischte Baufläche   |
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei                    |
| Bauweise                    | = | offen                   |

Das Bodenwertniveau eines nahezu ähnlich beschaffenen Grundstücks in Rheinbreitbach mit einer Mischnutzung, gelegen im Innenbereich „im Marktsegment 5“ beträgt **330,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**.

#### Beschreibung des Bodenrichtwertgrundstücks

|                             |   |                       |
|-----------------------------|---|-----------------------|
| Entwicklungsstufe           | = | baureifes Land        |
| Art der baulichen Nutzung   | = | M gemischte Baufläche |
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei                  |
| Bauweise                    | = | offen                 |
| Tiefe                       | = | 40 m                  |
| Fläche                      | = | 300 qm                |

#### Beschreibung des Bewertungsteilbereichs A

|                             |   |   |
|-----------------------------|---|---|
| Wertermittlungsstichtag     | = | 23.02.2024  |
| Entwicklungsstufe           | = | Faktisch baureifes Land   |
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei  |
| Anbauart                    | = | freistehend   |
| Grundstücksfläche (f)       | = | Gesamtgrundstück = 8.290 m <sup>2</sup><br>Bewertungsteilbereich = 700 m <sup>2</sup> |

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs A

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 23.02.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand      |                                 | Erläuterung |
|---|---------------------------------|-------------|
| beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts                       | = frei                          |             |
| beitragsfreier Bodenrichtwert<br>(Ausgangswert für weitere Anpassung) | = <b>330,00 €/m<sup>2</sup></b> |             |

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts |                     |                      |                  |             |
|---|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
|   | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag                                    | 01.01.2024          | 23.02.2024           | x 1,00           |             |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen |                |                         |                                 |    |
|---|----------------|-------------------------|---------------------------------|----|
| Entwicklungsstufe   | Baureifes Land | Faktisch baureifes Land | x 0,58                          | E1 |
| Fläche  | 300            | 700                     | x 0,92                          | E2 |
| eingeschränkte Nutzungsänderung/Nutzungserweiterung                                 | 1,00           | 0,90                    | x 0,90                          | E3 |
| Erschließungsverhältnisse   | 1,00           | 0,95                    | x 0,95                          | E4 |
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag                       |                |                         | = 150,56 €/m <sup>2</sup>       |    |
| <b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>       |                |                         | <b>= 150,56 €/m<sup>2</sup></b> |    |

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts                               |  | Erläuterung |
|---|--|-------------|
| <b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b> | <b>= 150,56 €/m<sup>2</sup></b>                  | E5          |
| Fläche  | x 700 m <sup>2</sup>                             |             |
| <b>beitragsfreier Bodenwert</b>                                   | <b>= 105.392,00 €</b><br><b>rd. 105.400,00 €</b> |             |

Der **beitragsfreie Bodenwert für faktische Bauland im Außenbereich** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 23.02.2024 insgesamt **105.400,00 €**.

#### 4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

##### E1

Zur Ableitung von Bodenwerten für faktisches (bebautes) Bauland sind Umrechnungskoeffizienten bezogen auf das jeweilige Marktsegment im Landesgrundstücksmarktbericht dokumentiert. Die Umrechnungskoeffizienten stellen Relationen zwischen den Bodenwertniveaus und den allgemeinen Wertverhältnissen dar.

##### 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 des im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten.

### **E3**

Die eingeschränkte Nutzungsänderung/-erweiterung des Bewertungsobjekt wird mit einem Abschlag berücksichtigt.

### **E4**

Die schlechteren Erschließungsverhältnisse des Bewertungsgrundstücks werden mit einem Abschlag in der Berechnung berücksichtigt.

### **E5**

Das Ergebnis ist mit dem steuerlichen Bodenwert von Rheinbreitbach für den bebauten Außenbereich plausibilisiert worden.

## **4.4 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“**

### **4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

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

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

##### **Normalherstellungskosten**

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

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

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

##### **Baukostenregionalfaktor**

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

##### **Gesamtnutzungsdauer**

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

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

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

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

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

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

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

## **Außenanlagen**

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

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

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

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

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

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

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

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

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

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung.

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

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

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

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

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

#### 4.4.3 Sachwertberechnung

|  |   |   |
|--|---|---|
| <b>Gebäudebezeichnung</b>  |   | Wochenendhaus                                     |
| <b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>   | = | 674,00 €/m <sup>2</sup> BGF                       |
| <b>Berechnungsbasis</b><br>• Brutto-Grundfläche (BGF) ca.  | x | 415,00 m <sup>2</sup>                             |
| <b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>   | + | 0,00 €  |
| <b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>  | = | 279.710,00 €                                      |
| <b>Baupreisindex (BPI) 23.02.2024 (2010 = 100)</b>   | x | 179,1/100   |
| <b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>  | = | 500.960,61 €                                      |
| <b>Regionalfaktor</b>  | x | 1,000   |
| <b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>  | = | 500.960,61 €                                      |
| <b>Alterswertminderung</b><br>• Modell<br>• Gesamtnutzungsdauer (GND)<br>• Restnutzungsdauer (RND)<br>• prozentual<br>• Faktor |   | linear<br>80 Jahre<br>36 Jahre<br>55,00 %<br>0,45 |
| <b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>  | = | 225.432,27 €                                      |

|  |     |                     |
|--|-----|---------------------|
| <b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>          |     | <b>225.432,27 €</b> |
| <b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>   | +   | <b>6.762,97 €</b>   |
| <b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>                              | =   | <b>232.195,24 €</b> |
| <b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>                     | +   | <b>105.400,00 €</b> |
| <b>vorläufiger Sachwert</b>  | =   | <b>337.595,24 €</b> |
| <b>Sachwertfaktor</b>  | x   | <b>0,95</b>         |
| <b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>                    | +   | <b>0,00 €</b>       |
| <b>marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „A“</b> | =   | <b>320.715,48 €</b> |
| <b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>                         | -   | <b>16.000,00 €</b>  |
| <b>Sachwert für den Bewertungsteilbereich „A“</b>                              | =   | <b>304.715,48 €</b> |
|  | rd. | <b>305.000,00 €</b> |

#### 4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

##### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von der Unterzeichnerin durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) 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);

bei der BGF z. B.

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

### 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: Wochenendhaus mit Charakter eines Einfamilienwohnhauses

#### Ermittlung des Gebäudestandards:

| Bauteil                         | Wägungsanteil<br>[%] | Standardstufen |        |        |        |       |
|---------------------------------|----------------------|----------------|--------|--------|--------|-------|
|                                 |                      | 1              | 2      | 3      | 4      | 5     |
| Außenwände                      | 23,0 %               |                | 1,0    |        |        |       |
| Dach                            | 15,0 %               |                |        | 0,5    | 0,5    |       |
| Fenster und Außentüren          | 11,0 %               |                | 0,1    | 0,9    |        |       |
| Innenwände und -türen           | 11,0 %               |                | 0,5    | 0,5    |        |       |
| Deckenkonstruktion und Treppen  | 11,0 %               |                | 0,6    | 0,4    |        |       |
| Fußböden                        | 5,0 %                |                |        | 0,5    | 0,5    |       |
| Sanitäreinrichtungen            | 9,0 %                |                | 0,5    | 0,5    |        |       |
| Heizung                         | 9,0 %                |                |        | 0,9    | 0,1    |       |
| Sonstige technische Ausstattung | 6,0 %                |                |        | 1,0    |        |       |
| insgesamt                       | 100,0 %              | 0,0 %          | 40,7 % | 48,4 % | 10,9 % | 0,0 % |

#### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

|                        |  |
|------------------------|--|
| Außenwände             |  |
| Standardstufe 2        | ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)   |
| Dach                   |  |
| Standardstufe 3        | Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)   |
| Standardstufe 4        | glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005) |
| Fenster und Außentüren |  |
| Standardstufe 2        | Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)  |
| Standardstufe 3        | Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)   |

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| Innenwände und -türen           |  |
| Standardstufe 2                 | massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen                       |
| Standardstufe 3                 | nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen   |
| Deckenkonstruktion und Treppen  |  |
| Standardstufe 2                 | Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung  |
| Standardstufe 3                 | Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz |
| Fußböden                        |  |
| Standardstufe 3                 | Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten  |
| Standardstufe 4                 | Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion  |
| Sanitäreinrichtungen            |  |
| Standardstufe 2                 | 1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest   |
| Standardstufe 3                 | 1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest  |
| Heizung                         |  |
| Standardstufe 3                 | elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel  |
| Standardstufe 4                 | Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss   |
| Sonstige technische Ausstattung |  |
| Standardstufe 3                 | zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen  |

Anm.: In den Standardstufen sind modellbedingt unterstellte Investitionen u.a. für Umbaumaßnahmen als bereits durchgeführt berücksichtigt worden.

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

#### Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe:

Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise:

freistehend

Gebäudetyp:

KG, EG, nicht ausgebautes DG

### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

| Standardstufe   | tabellierte<br>NHK 2010<br>[€/m <sup>2</sup> BGF] | relativer<br>Gebäudestan-<br>dardanteil<br>[%] | relativer<br>NHK 2010-Anteil<br>[€/m <sup>2</sup> BGF] |
|---|---|--|--|
| 1   | 545,00  | 0,0  | 0,00   |
| 2   | 605,00  | 40,7   | 246,24   |
| 3   | 695,00  | 48,4   | 336,38   |
| 4   | 840,00  | 10,9   | 91,56  |
| 5   | 1.050,00  | 0,0  | 0,00   |
| gewogene, standardbezogene NHK 2010 =<br>674,18<br>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 = 674,18 €/m<sup>2</sup> BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

- Objektgröße × 1,000

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 674,18 €/m<sup>2</sup> BGF

rd. 674,00 €/m<sup>2</sup> BGF

### Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

### Baupreisindex

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

### Baukostenregionalfaktor

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

### Baunebenkosten

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

## Außenanlagen

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

| Außenanlagen   | vorläufiger Sachwert<br>(inkl. BNK) |
|--|-------------------------------------|
| prozentuale Schätzung: 3,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte<br>insg. (225.432,27 €) | 6.762,97 €                          |
| Summe  | 6.762,97 €                          |

## Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

## Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

## Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das ca. 1960 errichtete Gebäude wurde modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 8,3 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten).  
Diese wurden wie folgt ermittelt:

| Modernisierungsmaßnahmen<br>(vorrangig in den letzten 15 Jahren) | Maximale Punkte | Tatsächliche Punkte     |                        |
|--|-----------------|-------------------------|------------------------|
|  |                 | Durchgeführte Maßnahmen | Unterstellte Maßnahmen |
| Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung           | 4               | 3,0                     | 0,0                    |
| Modernisierung der Fenster und Außentüren                        | 2               | 1,8                     | 0,0                    |
| Modernisierung der Heizungsanlage                                | 2               | 2,0                     | 0,0                    |
| Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung                 | 2               | 1,5                     | 0,0                    |
| Summe  |                 | 8,3                     | 0,0                    |

Ausgehend von den 8,3 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1960 = 64 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 64 Jahre =) 16 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 36 Jahren.

### Alterswertminderung

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

### Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses bestimmt.

### Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts keine zusätzliche Marktanpassung durch 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 auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale         | Wertbeeinflussung insg. |
|---|-------------------------|
| • Werteeinfluss fehlende Innenbesichtigung -16.000,00 € | -16.000,00 €            |
| Summe   | -16.000,00 €            |

### Erläuterungen

#### Werteeinfluss fehlende Innenbesichtigung:

Abneigungen und Vorbehalte des Grundstückmarkts hinsichtlich des Risikos einer fehlenden Innenbesichtigung werden mit einem Wertabschlag des merkantilen Minderwertes durchgeführt.

## 4.5 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“

Vorbemerkung:

Das Ertragswertverfahren wird ausschließlich zur Plausibilisierung durchgeführt. Das Ertragswertverfahren wird nicht für die Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

### 4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

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

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen.

Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung.

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

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

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

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

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

### 4.5.3 Ertragswertberechnung

| Gebäudebezeichnung | Mieteinheit  |  | Fläche<br>(m <sup>2</sup> ) | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete  |                  |                 |
|--------------------|--------------|--|-----------------------------|--|------------------|-----------------|
|                    | Nutzung/Lage |  |                             | (€/m <sup>2</sup><br>bzw.<br>(€/Stck.) | monatlich<br>(€) | jährlich<br>(€) |
| Wochenendhaus      | Erdgeschoss  |  | 130,00                      | 7,50                                   | 975,00           | 11.700,00       |
| Summe              |              |  | 130,00                      |  | 975,00           | 11.700,00       |

|   |                         |
|---|-------------------------|
| <b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)  | <b>11.700,00 €</b>      |
| <b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters)<br>(20,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)                    | <b>2.340,00 €</b>       |
| <b>jährlicher Reinertrag</b>  | <b>= 9.360,00 €</b>     |
| <b>Reinertragsanteil des Bodens</b><br>1,72 % von 105.400,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))                               | <b>– 1.812,88 €</b>     |
| <b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>  | <b>= 7.547,12 €</b>     |
| <b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)<br>bei LZ = 1,72 % Liegenschaftszinssatz<br>und RND = 36 Jahren Restnutzungsdauer | <b>× 26,673</b>         |
| <b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>  | <b>= 201.304,33 €</b>   |
| <b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)  | <b>+ 105.400,00 €</b>   |
| <b>vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „A“</b>  | <b>= 306.704,33 €</b>   |
| <b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>   | <b>+ 0,00 €</b>         |
| <b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>   | <b>= 306.704,33 €</b>   |
| <b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>  | <b>– 16.000,00 €</b>    |
| <b>Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „A“</b>  | <b>= 290.704,33 €</b>   |
|   | <b>rd. 291.000,00 €</b> |

### 4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

#### Wohn- bzw. Nutzflächen

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

#### 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 von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Die Ermittlung der Bewirtschaftungskosten erfolgt nach Angaben im Grundstücksmarktbericht bzw. den Angaben in dem Modell der AGVGA.NRW zur Ableitung vom Liegenschaftszinssätzen (LZ)

Im vorliegenden Fall sind folgende Bewirtschaftungskosten ermittelt worden:

#### Verwaltungskosten:

- Für die Wohnung wird 351 €/Jahr angesetzt.

#### Instandhaltungskosten:

Je Quadratmeter Wohn/ Nutzfläche werden 13,80 €/qm angesetzt. sind Instandhaltungskosten zu rd. 1.794 €/Jahr ermittelt worden.

#### Betriebskosten:

- Es wird davon ausgegangen, dass alle Betriebskosten umgelegt werden.

#### Mietausfallwagnis:

Das Mietausfallwagnis liegt bei etwa 2 Prozent des Rohertrags, das sind rd. 234 €/Jahr.

#### Zusammenfassung der Bewirtschaftungskosten:

| BWK-Anteil                            | Kostenanteil<br>[% vom Rohertrag] | Kostenanteil<br>insgesamt [€/Jahr]                |
|---------------------------------------|-----------------------------------|---|
| Verwaltungskosten, Wohnung            | ---                               | 351   |
| Instandhaltungskosten<br>(13,80 €/qm) |                                   | 1.794   |
| Mietausfallwagnis                     | 2,00                              | 234   |
| Summe                                 |                                   | 2.379<br>(20,3 % des Rohertrags,<br>gew. rd. 20%) |

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

### Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses bestimmt.

### Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts keine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

### Gesamtnutzungsdauer

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

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

### Restnutzungsdauer

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

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

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

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale        | Wertbeeinflussung insg. |
|--|-------------------------|
|  | -16.000,00 €            |
| • Werteinfluss fehlende Innenbesichtigung -16.000,00 € |                         |
| Summe  | -16.000,00 €            |

Erläuterungen, vgl. Sachwertverfahren

#### 4.6 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B“

##### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** für Grünland beträgt **1,20 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag**.

##### Beschreibung des Bewertungsteilbereichs B

|                         |   |   |
|-------------------------|---|---|
| Wertermittlungsstichtag | = | 23.02.2024  |
| Entwicklungsstufe       | = | baureifes Land  |
| Grundstücksfläche (f)   | = | Gesamtgrundstück = 8.290 m <sup>2</sup><br>Bewertungsteilbereich = 7.590 m <sup>2</sup> |

##### Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 23.02.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand      |   | Erläuterung                 |
|---|---|-----------------------------|
| beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts                       | = | frei                        |
| beitragsfreier Bodenrichtwert<br>(Ausgangswert für weitere Anpassung) | = | <b>1,20 €/m<sup>2</sup></b> |

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts |                     |                      |                  |             |
|---|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
|   | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag                                    | 01.01.2024          | 23.02.2024           | × 1,00           |             |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen |   |                             |    |
|---|---|-----------------------------|----|
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag                       | = | 1,20 €/m <sup>2</sup>       |    |
| Vergleichsfaktor  | × | 4,17                        | E1 |
| <b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>       | = | <b>5,00 €/m<sup>2</sup></b> |    |

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts                        |   | Erläuterung   |
|--|---|---|
| objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | = | <b>5,00 €/m<sup>2</sup></b>                         |
| Fläche   | × | 7.590 m <sup>2</sup>                                |
| <b>beitragsfreier Bodenwert</b>                            | = | <b>37.960,00 €</b><br><b><u>rd. 38.000,00 €</u></b> |

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 23.02.2024 insgesamt **38.000,00 €**.

Erläuterungen:

## E1

Gemäß Landesgrundstücksmarktbericht ist ein Vergleichsfaktor zur Ermittlung des Bodenwertes von Flächen mit besonderen Funktionen (Erholungsflächen) aus den Bodenrichtwerten der landwirtschaftlichen Flächen zu berücksichtigen.

### 4.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

#### 4.7.1 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. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt 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.

#### 4.7.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet. Die Verfahrenswerte (Sachwert, Ertragswert und/oder Vergleichswert) ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche. Das Ertragswertverfahren plausibilisiert das Verfahrensergebnis.

| Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs | Ertragswert  | Sachwert     |
|--|--------------|--------------|
| Teilfläche A                           | 291.000,00 € | 305.000,00 € |
| Teilfläche B                           | 38.000,00 €  | 38.000,00 €  |
| Summe                                  | 329.000,00 € | 343.000,00 € |

#### 4.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **343.000,00 €**,

der **Ertragswert** mit rd. **329.000,00 €**

ermittelt.

#### 4.7.4 Verfahrensergebnis:

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Das Verfahrensergebnis des Sachwertverfahrens beträgt 343 000 €.

#### 4.8 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wochenendhaus bebaute Grundstück in 53619 Rheinbreitbach, Rheinblickstraße 119

|                |       |           |
|----------------|-------|-----------|
| Grundbuch      | Blatt | lfd. Nr.  |
| Rheinbreitbach | 4751  | 1         |
| Gemarkung      | Flur  | Flurstück |
| Rheinbreitbach | 16    | 180/22    |

wird zum Wertermittlungsstichtag 23.02.2024 mit rd.

**343.000 €**

**in Worten: dreihundertdreißigtausend Euro**

geschätzt.

Remagen, den 28. März 2024

## Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Das Gutachten wurde höchstpersönlich, unabhängig, unparteiisch, objektiv und gewissenhaft unter Berücksichtigung der zugrundeliegenden Rechtsvorschriften, z.B. der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmowertV21) erstellt.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts für den im Gutachten benannten Verwendungszweck. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

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

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt. Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt. Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden. Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 500.000,00 € begrenzt.

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

## 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**LBO:**

Bauordnung für das Land 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

**ImmoWertA:**

Anwendungshinweise zur Immobilienwertverordnung

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**WMR:**

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

**GEG:**

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

### 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [3] Landesgrundstücksmarktbericht RLP 2023
- [4] IVD Preisspiegel für Wohn- und Gewerbeimmobilien RLP 2023
- [5] Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken

### 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 Juni 2023) erstellt.

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

## 6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan
- Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte
- Anlage 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- Anlage 5: Fotos
- Anlage 6: Grundrisse und Schnitte
- Anlage 7: Bruttogrundflächen
- Anlage 8: Wohnflächen
- Anlage 9: Abkürzungen

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

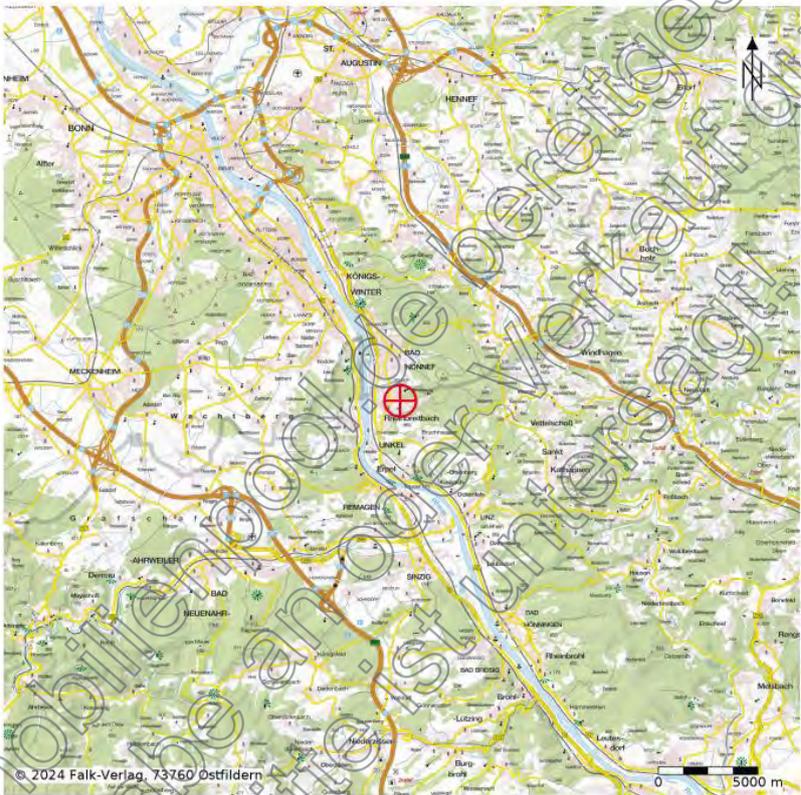
**Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte (nicht maßstabsgerecht)**

Seite 1 von 1



**Falk-Übersichtskarte**

**Angaben zum Bewertungsobjekt:**  
Postleitzahl: 53619  
Ort: Rheinbreitbach  
Straße: Rheinblickstraße  
Hausnummer: 119



Transaktionsnummer: 20240223-30622-101200

- 1 -

Quelle: lizenziert über Sprengnetter

## Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan (nicht maßstabsgerecht)

Seite 1 von 1



### Falk-Stadtplan

#### Angaben zum Bewertungsobjekt:

Postleitzahl: 53619  
Ort: Rheinbreitbach  
Straße: Rheinblickstraße  
Hausnummer: 119

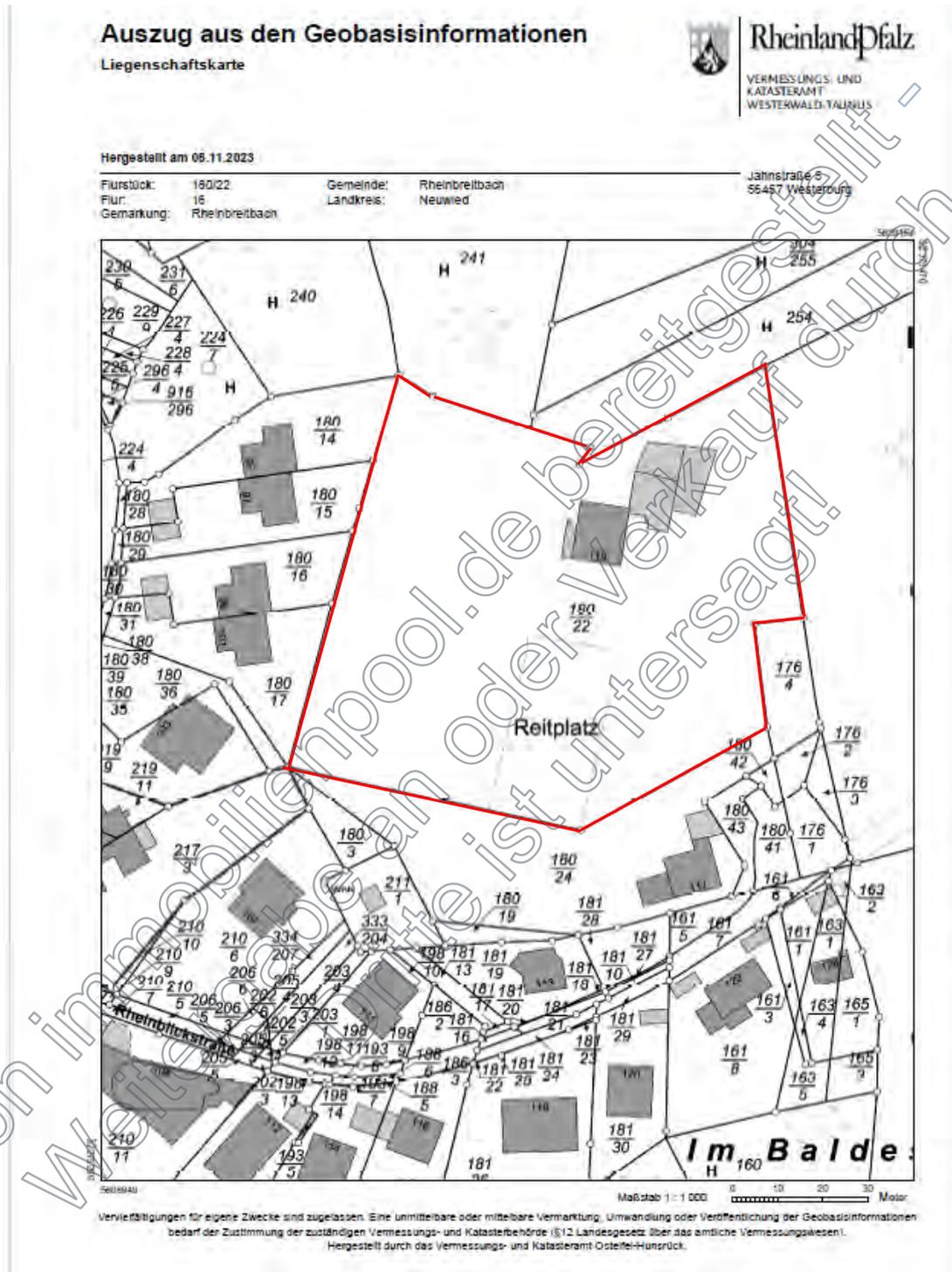


Transaktionsnummer: 20240223-30622-101200

Quelle: lizenziert über Sprengnetter

### Anlage 3: Auszug aus dem Katasterplan (nicht maßstabsgerecht)

Seite 1 von 1



**Quelle:** Geobasisdaten (LiKAR) (C) Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz, AZ.: 26 722-1.401“ [www.vermknv.rlp.de](http://www.vermknv.rlp.de)

## Anlage 5: Fotos

Seite 1 von 5



Bild 1: Zugang zu dem Bewertungsobjekt über Flurstück 180/24 (Wegerecht, vgl. Kapitel 1.3)



Bild 2: Bewertungsflurstück: Flurstück 180/22



Bild 3: Rote Markierung: ungefähre Markierung der Grundstücksgrenzen



Bild 4: Bewertungsgrundstück

## Anlage 5: Fotos

Seite 2 von 5



Bild 5: Bewertungsobjekt aus südlicher Richtung

Bild 6: Bewertungsobjekt aus südlicher Richtung



Bild 7: Bewertungsobjekt, Südansicht

Bild 8: Bewertungsobjekt, Südansicht

## Anlage 5: Fotos

Seite 3 von 5



Bild 9: Bewertungsobjekt Ostansicht, Eingangsbereich



Bild 10: Eingangsbereich



Bild 11: Nebengebäude

## Anlage 5: Fotos

Seite 4 von 5



Bild 12: Bewertungsobjekt: Südansicht



Bild 13: Bewertungsobjekt, Westansicht



Bild 14: Nebengebäude Westansicht

## Anlage 5: Fotos

Seite 5 von 5



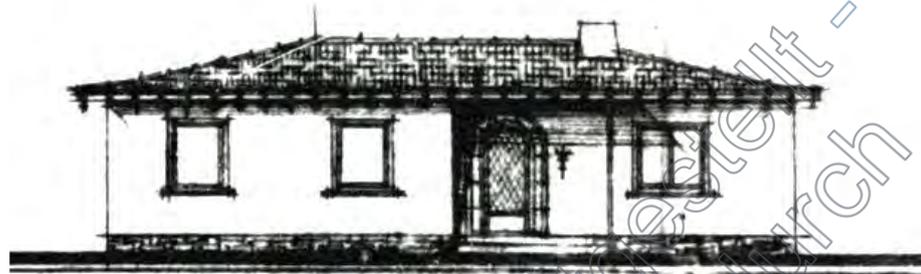
Bild 15: Bewertungsobjekt Südwestansicht

Bild 16: Bewertungsgrundstück Blick aus Südosten auf das Nachbarflurstück 180/24

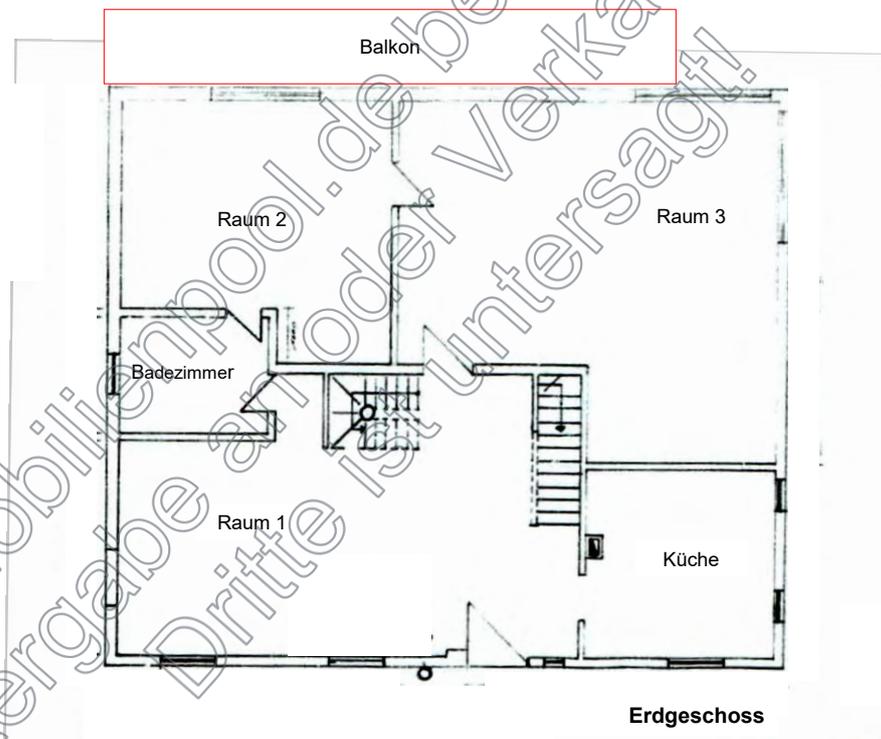
Von immobilienpool.de bereitgestellt!  
Weitergabe an oder Verkauf an Dritte ist untersagt!

**Anlage 6: Grundrisse/Funktionsschema, skizzenhafte Darstellung (nicht maßstabsgerecht) Grundlage u.a. Baugenehmigungsunterlagen 1958 und 2010**

Seite 1 von 3



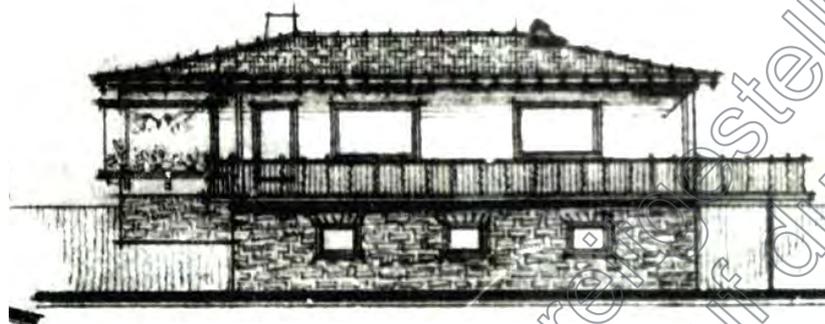
Ostansicht



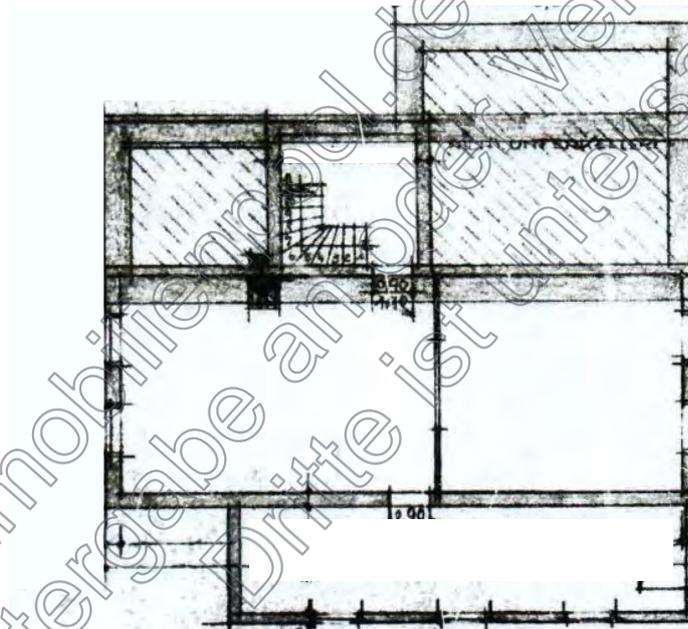
Quelle: Verbandsgemeinde Unkel (ergänzt durch die Unterzeichnerin)

**Anlage 6: Grundrisse/Funktionsschema, skizzenhafte Darstellung (nicht maßstabsgerecht) Grundlage u.a. Baugenehmigungsunterlagen 1958**

Seite 2 von 3



Westansicht

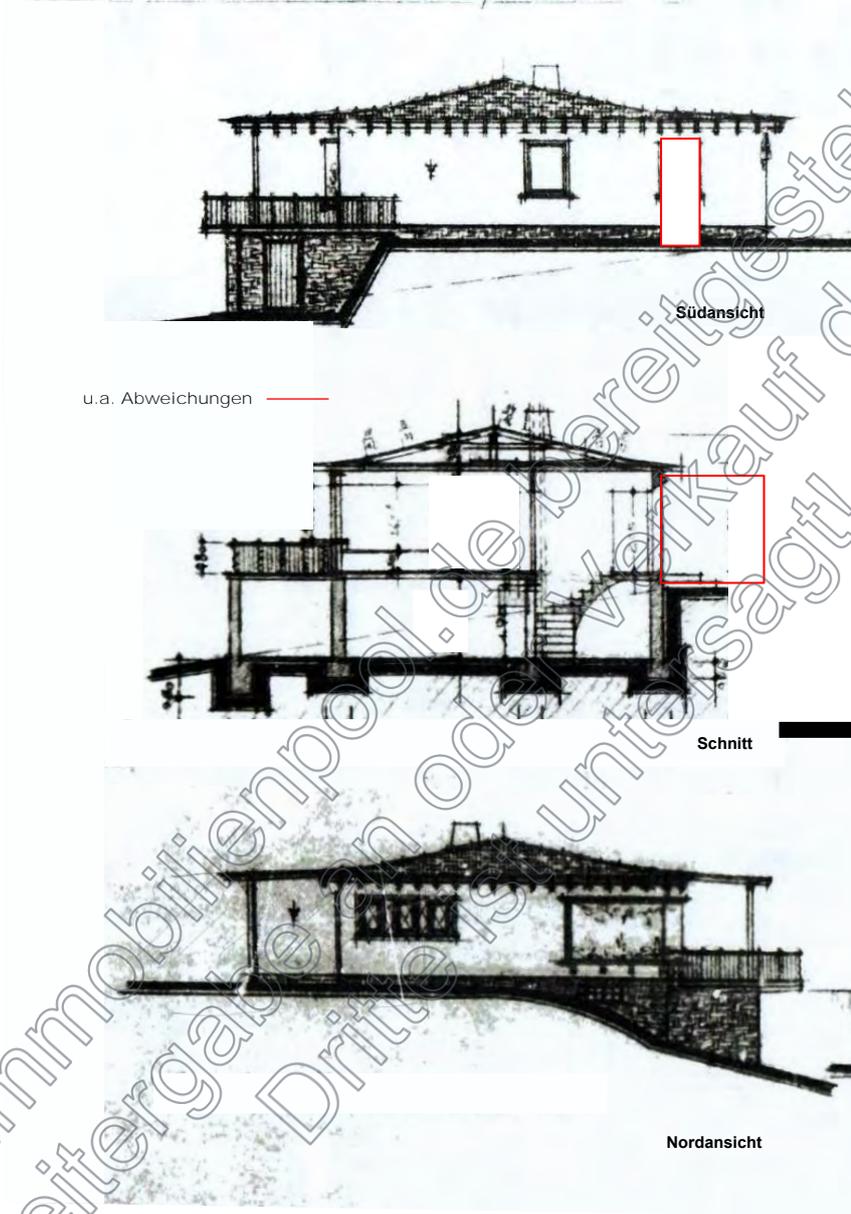


Kellergeschoss

Quelle: Verbandsgemeinde Unkel (ergänzt durch die Unterzeichnerin)

**Anlage 6: Grundrisse/Funktionsschema, skizzenhafte Darstellung (nicht maßstabgerecht) Grundlage u.a. Baugenehmigungsunterlagen 1958**

Seite 3 von 3



Quelle: Verbandsgemeinde Unkel (ergänzt durch die Unterzeichnerin)

## Anlage 7: Berechnung der Bruttogrundflächen

Seite 1 von 1

Die Berechnung der Bruttogrundflächen wurde von der Sachverständigen aufgestellt bzw. geprüft. Diese Berechnungen weichen teilweise von den DIN - Vorschriften bzw. der II BV und WFLVo ab, sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Grundlage der Berechnungen sind der Fortführungsriss des Katasteramtes Westerwald Taunus und die vorgelegten Baugenehmigungspläne.

| Beschreibung       | Breite | Länge  | Breite | Länge | Breite | Länge | BGF     |
|--------------------|--------|--------|--------|-------|--------|-------|---------|
| <b>Wohngebäude</b> | m      | m      | m      | m     | m      | m     | qm      |
| Hanggeschoss       | 13,130 | 10,850 | 2,240  | 8,160 | 13,130 | 2,375 | 129,555 |
| Erdgeschoss        | 13,130 | 10,850 |        |       |        |       | 142,461 |
| Dachgeschoss       | 13,130 | 10,850 |        |       |        |       | 142,461 |
| BGF                |        |        |        |       |        |       | 414,48  |
| BGF ca.            |        |        |        |       |        |       | 415,00  |

Breite= A, Länge= B

Wohngebäude

Hanggeschoss  $A1 \times B1 + A2 \times B2 - A3 \times B3$   
 Erdgeschoss  $A1 \times B1$   
 Dachgeschoss  $A1 \times B1$

## Anlage 8: Berechnung der Wohnflächen

Seite 1 von 1

Die Berechnung der Flächen wurde von der Sachverständigen aufgestellt bzw. geprüft.

Diese Berechnungen weichen teilweise von den DIN - Vorschriften bzw., der II BV und WFLVo ab, sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Grundlage der Berechnung sind die vorgelegten Pläne.

| Erdgeschoss  |        |       |        |       |        |       |        |       |            |               |                |        |
|--------------|--------|-------|--------|-------|--------|-------|--------|-------|------------|---------------|----------------|--------|
| Wohnfläche   | Breite | Länge | Breite | Länge | Breite | Länge | Breite | Länge | Faktor     | Fläche        | Wohnwertfaktor | Fläche |
|              | m      | m     | m      | m     | m      | m     | m      | m     |            | qm            |                | qm     |
| Raum 1       | 8,800  | 4,025 | 3,950  | 1,350 | 0,900  | 3,000 | 0,770  | 1,350 |            | 39,092        |                |        |
| RT < 2m      | 1,000  | 0,600 |        |       |        |       |        |       | -1,000     | -0,600        |                |        |
| RT > 2m < 1m | 1,000  | 1,500 |        |       |        |       |        |       | 0,500      | 0,750         |                |        |
| Badezimmer   | 2,727  | 2,240 |        |       |        |       |        |       |            | 6,108         |                |        |
| Raum 2       | 3,985  | 5,445 | 2,200  | 1,000 |        |       |        |       |            | 23,898        |                |        |
| Raum 3       | 6,980  | 4,980 | 3,610  | 1,860 |        |       |        |       |            | 41,475        |                |        |
| Balkon       | 9,900  | 3,400 |        |       |        |       |        |       | 0,250      | 8,415         |                |        |
| Küche        | 3,610  | 3,490 |        |       |        |       |        |       |            | 12,599        |                |        |
| <b>Summe</b> |        |       |        |       |        |       |        |       |            | <b>130,24</b> |                |        |
| <b>Summe</b> |        |       |        |       |        |       |        |       | <b>rd.</b> | <b>130,00</b> |                |        |

Breite = A, Länge = B

|            |                                 |
|------------|---------------------------------|
| Diele      | $A1xB1 + A2xB2 - A3xB3 + A4xB4$ |
| Flur 1     | $A1xB1$                         |
| Badezimmer | $A1xB1$                         |
| Raum 1     | $A1xB1$                         |
| Raum 2     | $A1xB1 + A2xB2$                 |
| Raum 3     | $A1xB1 + A2xB2$                 |
| Bakon      | $(A1xB1) * 0,25$                |
| Küche      | $A1xB1$                         |

## Anlage 9: Abkürzungen

|          |                           |          |                          |
|----------|---------------------------|----------|--------------------------|
| ANM.     | Anmerkung                 | LBO      | Landesbauordnung         |
| Anpas.   | Anpassung                 | Lfd.-Nr. | Laufende Nummer          |
| AS       | Ausstattungsstufe         | LSZ      | Liegenschaftszinssatz    |
| ausgeb.  | Ausgebaut                 | m        | Meter                    |
| BGF      | Brutto-Grundfläche        | M        | gemischte Baufläche      |
| BRI      | Brutto Rauminhalt         | MFH      | Mehrfamilienhaus         |
| BNK      | Baunebenkosten            | KFZ      | Kraftfahrzeug            |
| BRW      | Bodenrichtwert            | KG       | Kellergeschoss           |
| BPI      | Baupreisindex             | LBO      | Landesbauordnung         |
| BV-Nr.   | Bestandsverzeichnisnummer | Lfd.-Nr. | Laufende Nummer          |
| BWK      | Bewirtschaftungskosten    | LSZ      | Liegenschaftszinssatz    |
| Bzgl.    | bezüglich                 | m        | Meter                    |
| ber.     | bereinigt                 | M        | gemischte Baufläche      |
| bzw.     | beziehungsweise           | MFH      | Mehrfamilienhaus         |
| ca.      | ungefähr                  | MPA      | Marktanpassungsfaktor    |
| cbm      | Kubikmeter                | NHK      | Normalherstellungskosten |
| d.h.     | das heißt                 | NF       | Nutzflächen              |
| DG       | Dachgeschoss              | Nr.      | Nummer                   |
| EFG      | Einfamilienhaus           | OG       | Obergeschoss             |
| EG       | Erdgeschoss               | qm       | Quadratmeter             |
| Erl.     | Erläuterung               | rd.      | gerundet                 |
| exp      | Exponent                  | RND      | Restnutzungsdauer        |
| GA       | Gebäudealter              | S.       | Seite                    |
| GD       | Gesamtnutzungsdauer       | s.       | siehe                    |
| GFZ      | Geschossflächenzahl       | s.a.     | siehe auch               |
| GMB      | Grundstücksmarktbericht   | SD       | Satteldach               |
| gew.     | gewählt                   | tlw.     | teilweise                |
| ggf.     | gegebenenfalls            | u.a.     | unter anderem            |
| GT       | Gebäudeteil               | VG       | Vollgeschoss             |
| gr.      | Großer                    | z.T.     | zum Teil                 |
| HG       | Hanggeschoss              | z.Z.     | zurzeit                  |
| i.d.H.v. | in der Höhe von           |          |                          |
| i.d.R.   | in der Regel              |          |                          |
| i.S.     | im Sinne                  |          |                          |
| inkl.    | inklusiv                  |          |                          |
| insb.    | insbesondere              |          |                          |
| KFZ      | Kraftfahrzeug             |          |                          |
| KG       | Kellergeschoss            |          |                          |