

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) für das mit einem
Einfamilien-Wohnhaus mit Gaststättennutzung
bebaute Grundstück
in 56368 Katzenelnbogen, Aarstraße 10

Az.: 10 K 3/25

Nord-Ansicht



Nord-West-Ansicht



Verkehrswert: 119.000,00 Euro

Auftraggeber: Amtsgericht Diez
Schloßberg 11

65582 Diez / Lahn



Sachverständigenbüro Löw

Dipl. Ing. Katrin Begeré

Ferdinand – Dirichs – Straße 15a
65549 Limburg / Lahn

Gutachten über Bauschäden/Baumängel, Verkehrswertschätzungen, Beweissicherungen,
Beratung und Planung, Energieberatung und Bauleitung

Fon:

06431 – 9354-0

Fax:

06431 – 9354-20

E-Mail:

loew@architekt-loew.de

GUTACHTEN

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

**Einfamilien-Wohnhaus mit Gaststättennutzung
bebaute Grundstück
in 56368 Katzenelnbogen, Aarstraße 10**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Katzenelnbogen	1602	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Katzenelnbogen	6	549/1

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	<u>Allgemeine Angaben</u>	4
1.1	<u>Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer</u>	4
1.2	<u>Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung</u>	4
1.3	<u>Fragen aus dem Auftragsschreiben des Amtsgerichts</u>	5
1.4	<u>Angaben zu Grundstück und Bebauung</u>	6
1.5	<u>Rechtliche Gegebenheiten:</u>	11
1.6	<u>Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:</u>	11
2	<u>Ermittlung des Verkehrswerts</u>	12
2.1	<u>Grundstücksdaten</u>	12
2.2	<u>Verfahrenswahl mit Begründung</u>	12
2.3	<u>Bodenwertermittlung</u>	13
2.4	<u>Sachwertermittlung</u>	15
2.4.1	<u>Sachwertberechnung</u>	15
2.4.2	<u>Erläuterung zur Sachwertberechnung</u>	16
2.5	<u>Ertragswertermittlung</u>	19
2.5.1	<u>Ertragswertberechnung</u>	19
2.5.2	<u>Erläuterung zur Ertragswertberechnung</u>	20
2.6	<u>Abschließende Gesamtbeurteilung</u>	22
2.7	<u>Verkehrswert</u>	23
3	<u>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software</u>	24
3.1	<u>Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung</u>	24
3.2	<u>Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten</u>	25
3.3	<u>Verwendete fachspezifische Software</u>	25
4	Anlagen	26

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Diez
Schlossberg 11
65582 Diez

Eigentümer: Frau Karina Basaranoglu
Oberer Flurweg 19
56130 Bad Ems

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag: 17.06.2025

Tag der Ortsbesichtigung: 17.06.2025

Der Termin für die Ortsbesichtigung wurde auf den 17.06.2025 festgesetzt und den Parteien durch Schreiben (Schuldnerin per Einschreiben) vom 06.05.2025 mitgeteilt.

Die Eigentümerin war bei dem Termin nicht anwesend. Der Mieter bzw. Pächter des Gebäudes und der Gaststätte ermöglichte die Besichtigung. Seitens der Gläubigerin nahm niemand an der Ortsbesichtigung teil.

Das Bewertungsgrundstück war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung zugänglich, so dass alle Grundstücksbereiche und Gebäudeteile (soweit techn. möglich), abgesehen vom Kellergeschoss, in Augenschein genommen werden konnten.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurde auch die bautechnische Aufnahme des Bewertungsobjekts vorgenommen. Die Gebäude-merkmale wurden dabei, soweit in der Örtlichkeit nicht feststellbar bzw. überprüfbar, den Bauakten entnommen.

Teilnehmer am Ortstermin: Herr Yilmaz Dogan, Mieter bzw. Pächter
Frau Dipl.-Ing. Katrin Begeré, Sachverständige
Frau Dipl.-Ing. Petra Becker, Sachverständigenbüro Löw

Fotodokumentation: Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden Fotografien erstellt, die die tatsächlichen Eigenschaften, bewertungsrelevante Zustandsmerkmale und die Lage des Bewertungsobjektes zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung zeigen.

1.3 Fragen aus dem Auftragsschreiben des Amtsgerichts

Besteht Verdacht auf ökologische Altlasten?	Nein, bei der Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse (" Altlastenfreiheit ") unterstellt.
Ist das Objekt nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt und ein Verwalter bestellt?	Das Bewertungsobjekt ist nicht nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt, somit ist auch kein Verwalter bestellt.
Welche Mieter oder Pächter sind vorhanden?	Nach Auskunft des Einwohnermeldeamtes sind folgende Personen auf dem Grundstück gemeldet: Herr Yilmaz Dogan Frau Roxana Ion
Wurden Mieterleistungen gem. § 57 ZVG etc. erbracht?	Nein , es wurden keine Mieterleistungen gem. § 57 ZVG etc. erbracht.
Besteht eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG?	Es besteht keine Wohnpreisbindung, da es sich bei dem Objekt um keine öffentlich geförderte Sozialwohnung handelt.
Wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art u. Inhaber)?	Nach Auskunft der Verbandsgemeinde ist zurzeit folgender Gewerbebetrieb angemeldet: Yilmaz Dogan „Café Monkeys“
Sind Maschinen oder Betriebs-einrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt werden (Art und Umfang)?	Es sind Einrichtungen zum Betrieb des Cafés im Erdgeschoss vorhanden: 2 kleine Tische, 1 Eckbank, 4 Stühle, 4 Stehtische, 8 Hocker, 1 Theke mit Spüle und Unterbaugeräten, Regalbretter für Gläser, 1 Dartautomat „Fa. Löwen Dart“ als Standgerät, 2 weitere Spielautomaten, 2 Drehhocker mit Rückenlehne, 1 Kühlzelle Anzumerken ist, dass die o.g. Spielautomaten sich im Eigentum der Fa. YA-Automaten GmbH, Posthusstraße 8c, 76726 Germersheim befinden. Dem Mobiliar wird aufgrund seiner einfachen Machart und dem Abnutzungsgrad kein Wert beigemessen.
Ist ein Energieausweis gemäß der Energieeinsparverordnung ausgestellt?	Der Sachverständigen liegt kein Energieausweis vor.
Ist Zubehör im Sinne der §§ 97, 98 BGB vorhanden? (Wert bitte gesondert angeben)	siehe unter Maschinen/Betriebseinrichtungen
Liegen Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen vor?	Bauauflagen und baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind laut Verbandsgemeinde <u>nicht bekannt</u> .

Besteht Verdacht auf Hauschwamm, tierischen oder pflanzlichen Schädlingsbefall?

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte kein tierischer oder pflanzlicher Schädlingsbefall festgestellt werden.

Gesundheitsgefährdende Baustoffe, wie z.B. asbesthaltige Baustoffe waren keine feststellbar. Anhaltspunkte für das Vorhandensein gesundheitsgefährdender Baustoffe waren nicht erkennbar.

Es wird aber ausdrücklich daraufhin gewiesen, dass detaillierte Untersuchungen hierüber nicht angestellt wurden und auch nicht Aufgaben eines Verkehrswertgutachtens sind. Näheres hierzu kann nur ein spezielles Fachgutachten erbringen.

1.4 Angaben zu Grundstück und Bebauung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Bewertungsgrundstück:

Die Wertermittlung erstreckt sich auf ein Grundstück in Katzenelnbogen, einer Kleinstadt im Rhein-Lahn-Kreis, die Sitz der Verbandsgemeinde Aar-Einrich ist.

Das **Flurstück 549/1**, welches mit einem Wohnhaus mit Gaststättenutzung bebaut ist, hat einen rechteckigen Grundstückszuschnitt bei einer Größe von **385 m²**. Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen und weist eine ebene Topografie auf; ein Garten ist nicht vorhanden.

Für das Gebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Lagebezeichnung des Grundstücks:

Die Lagebezeichnung des Liegenschaftskatasters und des Grundbuchs stimmen mit den örtlichen Gegebenheiten überein.

Die tatsächliche Nutzung des Grundstücks am Bewertungsstichtag entspricht den Angaben des Liegenschaftskatasters.

Baugrund, Grundwasser:

Das Bewertungsgrundstück weist einen gewachsenen, normal tragfähigen Baugrund auf (soweit augenscheinlich ersichtlich).

Es besteht keine Gefahr von Grundwasser-, Berg- und Hochwasserschäden.

Anmerkung:

Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt.

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

Verkehrs-, Wohn- und Geschäftslage:

Die Ortsgemeinde Katzenelnbogen ist dem ländlichen Raum zuzuordnen. Die Anbindung der Gemeinde an die Region erfolgt über eine Bundesstraße (B 274) und zwei Landesstraßen.

Der öffentliche Personen-Nahverkehr wird nur durch Buslinien abgewickelt. Der nächste Bahnhof befindet sich in der ca. 15 km entfernten Stadt Diez. Der nächste Anschluss an eine Autobahn (A 3 Köln-Frankfurt) befindet sich ca. 20 km entfernt in Limburg. Hier ist auch der nächstgelegene ICE-Halt der Schnellfahrstrecke Köln-Frankfurt.

Die Wohnlage ist aufgrund der Lage an einer zeitweise stärker befahrenen Bundesstraße als befriedigend einzustufen.

Die Geschäftslage des Grundstücks ist aufgrund der Lage an der Hauptdurchfahrtsstraße der Stadt (B 274) als günstig einzustufen.

Infrastruktur:

In Katzenelnbogen sind alle Geschäfte des täglichen Bedarfs und darüber hinaus vorhanden. Die nächsten Einkaufsorte sind Diez, Limburg und Wiesbaden.

Am Ort sind Kindergärten, eine Grundschule und eine Realschule plus vorhanden. Das nächste Gymnasium sowie berufsbildende Schulen befinden sich in Diez bzw. in Limburg.

In Katzenelnbogen gibt es Bankzweigstellen und eine Postagentur. Ärzte und eine Apotheke sind am Ort vorhanden. Das nächste Krankenhaus befindet sich in Diez bzw. in Limburg.

Gebäude:

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Einfamilien-Wohnhaus mit Flachdachanbau bebaut.

Das vermutlich Anfang 1900 in Massivbauweise grenzständig errichtete Wohnhaus ist zweigeschossig, unterkellert und verfügt über ein ausgebautes Satteldach mit Betondachsteindeckung, dessen Dachstuhl nach Auskunft des Mieters vor rd. 15 Jahren erneuert wurde.

Rückwärtig schließt sich ein eingeschossiger, teilunterkellelter Anbau an, welcher der Erweiterung des Erdgeschosses dient.

Vom Obergeschoss ist das als Dachterrasse ausgebildete Flachdach des Anbaus zu erschließen. Die Fassaden wurden verputzt, die Fenster bestehen überwiegend aus isolierverglasten Kunststoff-Fenstern in Holzoptik.

Erdgeschossig wurden die Fenster mit Vorsatz-Rollladenkästen ausgestattet, als Haustür wurde eine Holz-Haustür mit Zweiseiben-Ornamentglas eingebaut. Der erdgeschossige Gastraum verfügt über einen eigenen, straßenseitigen Zugang mit Windfang, der über einen Rollladen zu schließen ist.

Die Geschosstreppen vom Erd- bis in das Dachgeschoss sind als Holzwangentreppe ausgeführt, in die Unterkellerung gelangt man von außen über eine eingehauste Kellertreppe. Der Anbau verfügt über einen Nebeneingang, der ebenfalls mit einem Rollladen ausgestattet ist.

Die Geschossdecken über dem Erd- und Obergeschoss bestehen aus Holzbalken bzw. im Bereich des Anbaus vermutlich aus Beton. Über die Art der Kellerdecke kann nur dahingehend eine Auskunft gegeben werden, dass im Grundriss zwei Gewölbedecken und eine Trägerdecke dargestellt sind.

Die Beheizung erfolgt mittels Fertig-Heizkörper. Nach Auskunft des Mieters ist eine Gas-Zentralheizung vorhanden, die älter als 30 Jahre ist. Die Heizungsanlage befindet sich im Kellergeschoss, das zum Zeitpunkt des Ortstermines nicht zugänglich war, und konnte daher nicht in Augenschein genommen werden.

Für die Gaststättennutzung im Erdgeschoss ist eine Alarmanlage vorhanden.

Aufteilung/Ausstattung:

Das Wohnhaus verfügt im Erdgeschoss über einen Eingangsflur mit Treppenaufgang und internem Zugang zum Gastraum über einen vorgelagerten Raum (Dartraum). Der separat von außen zu erschießende Gastraum geht offen in einen rückwärtig angrenzenden Raum über, von dem der Anbau und die hier eingebauten Sanitäranlagen zu erschließen sind. Den sanitären Anlagen ist ein Flur vorgeschaltet, der sowohl vom Gastraum als auch vom hofseitigen Nebeneingang zu erschließen ist. Neben den Sanitäranlagen beinhaltet der Anbau auch einen Lagerraum mit Kühlzelle und baulich abgetrenntem Personal-WC. Insgesamt ist im Erdgeschoss eine **Nutzfläche** von **rd. 74 m²** vorhanden.

Im Obergeschoss befindet sich ein Flur mit Treppe zum Dachgeschoss, ein straßenseitiges Zimmer, ein hofseitiges Zimmer mit Zugang zur Dachterrasse oberhalb des Anbaus und ein Bad. Das Dachgeschoss beinhaltet einen fensterlosen Flur, einen Wohnraum und ein kleines Schlafzimmer. Die **Wohnfläche** im Ober- und Dachgeschoss beläuft sich auf **rd. 97 m²**. Dabei wurde die Dachterrassenfläche zu 1/4tel einbezogen.

Im Kellergeschoss befinden sich lt. vorliegendem Grundriss zwei separat über einen Vorflur zu erschließende Kellerräume, von denen ein Kellerraum als Durchgangsraum zu einem dritten Kellerraum dient. Der Vorflur befindet sich unterhalb des Anbaus und wird hofseitig über einen eingehausten Treppenabgang erschlossen.

Die Ausstattung der Räumlichkeiten entspricht einem **einfachen bis mittleren Standard**. Die Böden im Erdgeschoss sind gefliest, die Wände überwiegend tapeziert und die Decken verputzt. Das raumhoch geflieste Herren-WC verfügt über einen Vorraum mit Waschbecken und einen WC-Raum mit 2 Urinalen und WC-Kabine. Hier ist ein Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten vorhanden. Das ebenfalls raumhoch geflieste Damen-WC verfügt über ein Handwaschbecken im Vorraum und ein Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten im baulich abgetrennten WC-Raum. Das Personal-WC ist baugleich mit dem Damen-WC, allerdings wurden im Lagerraum und dem Personal-WC rutschhemmende Bodenfliesen verlegt.

In der Wohnung im Ober- und Dachgeschoss wurde Laminatboden verlegt, die Wände und Decken sind verputzt bzw. tapeziert und die Decken im obergeschossigen Flur und Schlafzimmer mit Styropor-Unterdecken versehen. Das Bad wurde raumhoch gefliest und mit einer Badewanne, einem Waschbecken, einem Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten und einem Waschmaschinen-Anschluss ausgestattet.

Baulicher Zustand:

Das Gebäude befindet sich in einem **befriedigenden** baulichen Zustand. Anzumerken ist, dass die Böden im Ober- und Dachgeschoss nicht in Waage sind. Die Treppen sind schmal und die Bodenfläche vor dem Treppenaufgang zum Dachgeschoss weist nur eine geringe Tiefe auf, zumal in diesem Bereich des Flures ein Elektrokasten montiert wurde.

Die lediglich rd. 50 cm hohe Brüstung der Dachterrasse muss aus Gründen der Absturzsicherung mit geeigneten Mitteln (Aufmauerung oder Geländermontage) erhöht werden. Des Weiteren ist die Dachterrassenfläche nicht fachgerecht entwässert.

Die Heizungsanlage ist aufgrund ihres Alters und der Auflagen des Gebäude-Energie-Gesetzes zu erneuern.

Die Dachkonstruktion des eingehausten Kellerabgangs ist als provisorisch und schadhaft zu bezeichnen.

Der Putz der grenzständigen Fassade zeigt Schäden in Form von dachförmig sich lösenden Putzschollen oberhalb des Sockels. Das hier ehemals vorhandene, erdgeschossige Fenster und das Giebelfenster in der Grenzwand wurden zugemauert.

Aufgrund der Gaststättennutzung weisen die Oberflächen im Erdgeschoss Nikotinablagerungen auf.

Außenanlagen:

Die Außenanlagen des Bewertungsgrundstückes bestehen aus einer gepflasterten Zufahrt und einer ebenfalls überwiegend gepflasterten Hoffläche. Entlang der Giebelfassade wurde ein Kiesstreifen als Spritzschutz ausgeführt. Stellenweise sind die Fugen der Pflasterung mit Unkraut bewachsen. Zur Entwässerung der Fläche wurde eine Rinne eingebaut. Im Bereich der rückwärtig die Hoffläche einfassenden Mauer begrünt eine Birke den Hof, ansonsten sind keine Anpflanzungen vorhanden. Durch das Wurzelwerk der Birke hat sich die angrenzende Pflasterung gehoben und ist uneben.

An den eingeschossigen Anbau schließt sich ein Carport in Holzkonstruktion an, dessen flach geneigtes Pultdach mit einer Bitumenbahndeckung versehen ist.

Anzumerken ist, dass laut Stellplatznachweis 5 Stellplätze für die Gaststätte und 1 Stellplatz für die Wohnung herzustellen sind. Diese wurden im Rahmen der 2020 beantragten Nutzungsänderung zeichnerisch im Bereich der Hoffläche nachgewiesen.

Besonderheiten des Auftrags:

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in diesem Gutachten aufgeführten besonderen wertbeeinflussenden Umstände keine tatsächlichen Aufwendungen darstellen, sondern lediglich die Wertminderungen eingrenzen, die ein Marktteilnehmer bei dem Zustand des Gebäudes vermutlich vornehmen würde (Risikoabschlag). Es ist vor konkreten vermögenswirksamen Dispositionen unbedingt zu empfehlen, eine detaillierte Ursachenforschung und Kostenermittlung durchführen zu lassen.

Es wird weiter ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine Untersuchungen über

- die Standsicherung der Gebäude
- die Ursachen von Baumängeln- oder Bauschäden
- die Bauwerksabdichtung
- die Bauphysik
- eventuell vorhandene Umweltgifte
- tierische und pflanzliche Schädlinge
- den Baugrund
- das Grundwasser
- Bergsenkungsschäden
- Altlasten

durchgeführt wurden.

Gegebenenfalls sich hieraus ergebende Auswirkungen sind im Verkehrswert nur in dem Maße wertmindernd (nicht tatsächlich) berücksichtigt, wie sie sich offensichtlich auf die Preisfindung eines wirtschaftlich vernünftig handelnden Marktteilnehmers auswirken würden.

1.5 Rechtliche Gegebenheiten:

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In Abteilung II des Grundbuchs von Katzenelnbogen
Blatt 1602

bestehen **keine** wertbeeinflussenden Eintragungen.

Grundbuch nach dem Stand vom 28.04.2025

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen werden.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält **keine** Eintragungen.

Ausweisung im Flächennutzungsplan:

Flächenausweisung nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung (Bauflächen) gem. § 1 BauNVO:

gemischte Baufläche (M)

Bebauungsplan:

Es besteht **kein** rechtskräftiger Bebauungsplan.

Das Grundstück liegt im Innenbereich. Für die Zulässigkeit eines Vorhabens gelten hier die Bestimmungen des § 34 BauGB.

Baugenehmigung:

Für die baulichen Anlagen auf dem Bewertungsgrundstück lagen Bauunterlagen vor. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

1.6 Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Baugesetzbuch – BauGB

Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV Wertermittlungsrichtlinie – WertR 2006

Landesbauordnung

einschlägige Fachliteratur und Tabellenwerke

Grundbuchauszug, Flurkarte

Straßenkarte, Topografische Karte

Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitte, etc.), Baubeschreibung

Wohn-, bzw. Nutzflächen- und Kubaturberechnung

Erforderliche Daten der Wertermittlung aus eigener Bibliothek

Vergleichskaufpreise aus der eigenen Sammlung

Bodenrichtwerte und Auskünfte des Gutachterausschusses

Bodenrichtwertkarte

Flächennutzungsplan und ggf. Bebauungsplan (soweit vorhanden)

örtliche Feststellungen,

Fotografien

2 Ermittlung des Verkehrswerts

2.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilien-Wohnhaus mit Gaststättennutzung bebaute Grundstück in 56368 Katzenelnbogen, Aarstraße 10, zum Wertermittlungsstichtag 17.06.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Katzenelnbogen	1602	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Katzenelnbogen	6	549/1	385 m ²

2.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **65,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	400 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	17.06.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	385 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 17.06.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	65,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	17.06.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag		=	65,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	400	385	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	65,00 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	65,00 €/m ²	
Fläche	×	385 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	25.025,00 € <u>rd. 25.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 17.06.2025 insgesamt **25.000,00 €**.

2.4 Sachwertermittlung

2.4.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wohnhaus	Anbau
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	761,00 €/m² BGF	1.025,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	251,00 m²	35,00 m²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	191.011,00 €	35.875,00 €
Baupreisindex (BPI) 17.06.2025 (2010 = 100)	x	187,2/100	187,2/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	357.572,59 €	67.158,00 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		22 Jahre	22 Jahre
• prozentual		72,50 %	72,50 %
• Faktor	x	0,275	0,275
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	98.332,46 €	18.468,45 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	116.800,91 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+ 7.500,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	= 124.300,91 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 25.000,00 €
vorläufiger Sachwert	= 149.300,91 €
Sachwertfaktor	x 0,90
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 134.370,82 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 15.000,00 €
Sachwert	= 119.370,82 €
	rd. 119.000,00 €

2.4.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF)) wurde von mir 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).

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.

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. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
pauschale Schätzung	7.500,00 €
Summe	7.500,00 €

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 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 Instandhaltungssaus 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: Wohnhaus

Das ca. 1900 errichtete Gebäude wurde in den vergangenen 15 Jahren tlw. modernisiert. Des Weiteren wurde der anstehende Einbau eines neuen Heizkessels unterstellt.

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

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

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung	4,0	3,0	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2,0	0,0	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2,0	0,0	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2,0	0,0	1,0
Wärmedämmung der Außenwände	4,0	0,0	0,0
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2,0	0,0	0,0
Modernisierung des Innenausbaus	2,0	0,0	0,0
Verbesserung der Grundrissgestaltung	2,0	0,0	0,0
Summe	20,0	3,0	1,0

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

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1900 = 125$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 125 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 22 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1967.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

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.
• Herstellung einer Absturzsicherung Dachterrasse	-5.000,00 €	
• Einbau einer neuen Heizungsanlage	-10.000,00 €	
Summe		-15.000,00 €

2.5 Ertragswertermittlung

2.5.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Zweifamilienwohnhaus	Gaststätte EG	74,00		5,00	370,00	4.440,00
	Wohnung OG-DG	67,00		6,00	402,00	4.824,00
	Parkplätze		5,00	10,00	50,00	600,00
Summe		141,00	5,00		822,00	9.864,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	9.864,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)	
(vgl. Einzelaufstellung)	– 3.202,28 €
jährlicher Reinertrag	= 6.661,72 €
Reinertragsanteil des Bodens	
2,30 % von 25.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 575,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 6.086,72 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)	
bei LZ = 2,30 % Liegenschaftszinssatz	
und RND = 22 Jahren Restnutzungsdauer	× 17,114
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 104.168,13 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 25.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 129.168,13 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 129.168,13 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 15.000,00 €
Ertragswert	= 114.168,13 €
	rd. 114.000,00 €

2.5.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Wohnflächen im Ober- und Dachgeschoss wurden von mir anhand eines am Ortstermin durchgeführten Aufmaßes ermittelt. Die Nutzfläche im Erdgeschoss wurde aus den vorliegenden Unterlagen entnommen.

Rohertrag

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

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

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

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 €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

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.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten		
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 359,00 €
Gewerbe		3,0 % vom Rohertrag
		359,00 €
		151,20 €
Instandhaltungskosten		
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	97,00 m ² × 14,00 €/m ²
Gewerbe	Gewerbeeinheiten (G)	74,00 m ² × 14,00 €/m ²
		1.358,00 €
		1.036,00 €
Mietausfallwagnis		
Wohnen		2,0 % vom Rohertrag
Gewerbe		4,0 % vom Rohertrag
		96,48 €
		201,60 €
Summe		3.202,28 €

Liegenschaftszinssatz

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

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

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 Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
• Herstellung einer Absturzsicherung Dachterrasse	-5.000,00 €	
• Einbau einer neuen Heizungsanlage	-10.000,00 €	
Summe		-15.000,00 €

2.6 Abschließende Gesamtbeurteilung

Die Wertermittlung erstreckt sich auf ein Flurstück in **Katzenelnbogen**, einer Kleinstadt im Rhein-Lahn-Kreis, die Sitz der Verbandsgemeinde Aar-Einrich ist. Das Grundstück ist mit einem **Wohnhaus mit Gaststätten-nutzung** bebaut.

Das vermutlich um 1900 errichtete Wohnhaus ist zweigeschossig, unterkellert und hat ein ausgebautes Satteldach mit Betondachsteindeckung. Die Fassaden sind verputzt, die Fenster bestehen aus isolierverglasten Kunststoff-Fenstern in Holzoptik, die erdgeschossige mit Vorsatz-Rollläden ausgestattet sind. Die Gaststätte im Erdgeschoss verfügt sowohl über eine interne Erschließung, als auch über einen straßenseitigen Eingang und einen hofseitigen Nebeneingang, über den man auch direkt zu den sanitären Einrichtungen im eingeschossigen Anbau gelangt. Die Nutzfläche im Erdgeschoss beläuft sich auf rd. 74 m². Im Ober- und Dachgeschoss befindet sich die Wohnung, deren Wohnfläche samt anteilig hinzugerechneter Dachterrassenfläche rd. 97 m² umfasst. Die Böden von Ober- und Dachgeschoss sind nicht in Waage.

Das Gebäude befindet sich in einem **befriedigenden** baulichen Zustand. Die Dachkonstruktion des Satteldachs wurde nach Auskunft des Mieters vor rd. 15 Jahren komplett erneuert. Die Heizungsanlage ist veraltet und muss aufgrund der Auflagen des Gebäude-Energie-Gesetzes durch eine neue Anlage ersetzt werden. Der grenzständige Außenputz zeigt schadhafte Stellen, die Brüstung der Dachterrasse weist eine zu geringe Höhe auf.

Insgesamt ist aus vorgenannten Gründen die **Verkäuflichkeit** des Bewertungsobjektes als gegeben anzusehen. Positiv wirken sich die flexiblen Nutzungsmöglichkeiten aus. So könnte das Objekt in seiner Gesamtheit als Einfamilien-Wohnhaus, als Zweifamilien-Wohnhaus oder wie bisher genutzt werden.

2.7 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **119.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **114.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilien-Wohnhaus mit Gaststättennutzung bebaute Grundstück in

56368 Katzenelnbogen, Aarstraße 10,

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Katzenelnbogen	1602	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Katzenelnbogen	6	549/1

wird zum Wertermittlungsstichtag 17.06.2025 mit rd.

119.000 €

in Worten: einhundertneunzehntausend Euro

geschätzt.

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

Limburg, den 31. Juli 2025



3 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

3.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFlV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

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

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

3.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018

3.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 26.02.2024) erstellt.

ANHANG – Nr. 1

Liegenschaftskarte

Auszug aus den Geobasisinformationen
Liegenschaftskarte

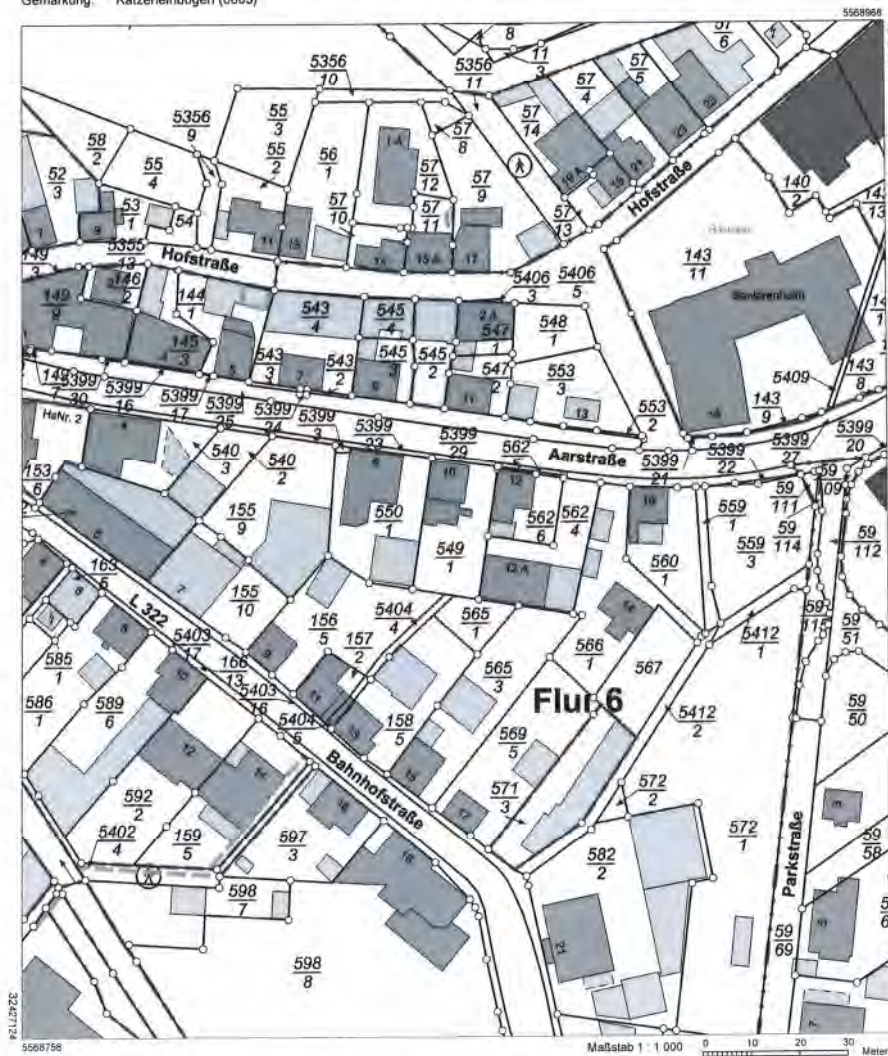
Rheinland-Pfalz
VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
WESTERWALD-TAUNUS

Hergestellt am 07.05.2025

Flurstück: 549/1
Flur: 6
Gemarkung: Katzenelnbogen (0803)

Gemeinde: Katzenelnbogen
Landkreis: Rhein-Lahn-Kreis

Jahnstraße 5
56457 Westerburg



Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermarktung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§ 12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen).
Hergestellt durch das Vermessungs- und Katasteramt Westerwald-Taunus.

ANHANG – Nr. 2

Auszug Bodenrichtwertkarte

Auszug aus den Geobasisinformationen

Bodenrichtwertkarte
Stichtag der Bodenrichtwertermittlung 01.01.2024

Rheinland-Pfalz

VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
WESTERWALD-TAUNUS

Hergestellt am 07.05.2025

Flurstück: 549/1
Flur: 6
Gemarkung: Katzenelnbogen (0803)Gemeinde: Katzenelnbogen
Landkreis: Rhein-Lahn-KreisGutachterausschuss für
Grundstückswerte für
den Bereich Westerwald-
Taunus
GeschäftsstelleJahnstraße 5
56457 Westerburg

ANHANG – Nr. 3

Grundbuchauszug

Amtsgericht

Diez

Grundbuch

von

Katzenelnbogen

Blatt

1602

Dieses Blatt ist zur Fortführung auf EDV umgestellt worden und dabei an die Stelle des bisherigen Blattes getreten. In dem Blatt enthaltene Rötungen sind schwarz sichtbar.

Freigegeben am 20.10.2003, Rix

Diez Katzenelnbogen 1602 · Letzte Änderung vom 09.04.2025 · Amtlicher Ausdruck vom 28.04.2025 · Seite 2/13

Bestandsverzeichnis									
Katzenelnbogen									
Blatt 1602									
Bogen 1									
Laufende Nummer d. Grundstücke	Bisherige Nummer d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				Größe			
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Karte	Liegenschaftsbuch	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m ²	
1	2	a	b	c/d	e	4			
1	2	Katzenelnbogen	6	549/1	Gebäude- und Freifläche Aarstraße 10	3	85		

Diez Katzenelnbogen 1602 · Letzte Änderung vom 09.04.2025 · Amtlicher Ausdruck vom 28.04.2025 · Seite 3/13

Amtsgericht
Diez

Grundbuch von
Katzenelnbogen

Blatt
1602

Bestandsverzeichnis
Bogen
1

Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur lfd. Nr. d. Grund- stücke	5	Zur lfd. Nr. d. Grund- stücke	7
1	Aus Blatt 1375 übertragen am 16.04.1993. <i>B. h. e. n. g</i>	8	

0
1
2
3
4
5
6
7

Hunderter

0
1
2
3
4
5
6
7

Tausender

3
2
1