

# GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) für das mit einem  
Einfamilien-Wohnhaus mit Einliegerwohnung  
und Garagen bebaute Grundstück  
in 56368 Katzenelnbogen, Im Horstberg 33  
AZ.: 10 K 4/24

Nord-Ost-Ansicht



Süd-West-Ansicht



Verkehrswert: 263.900,00 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  
(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) für das mit einem

**Einfamilien-Wohnhaus mit Einliegerwohnung  
und Garagen  
bebaute Grundstück  
in 56368 Katzenelnbogen, Im Horstberg 33**

|                |       |           |
|----------------|-------|-----------|
| Grundbuch      | Blatt | lfd. Nr.  |
| Katzenelnbogen | 1077  | 1         |
| Gemarkung      | Flur  | Flurstück |
| Katzenelnbogen | 14    | 120/25    |

|                |       |           |
|----------------|-------|-----------|
| Grundbuch      | Blatt | lfd. Nr.  |
| Katzenelnbogen | 1077  | 2         |
| Gemarkung      | Flur  | Flurstück |
| Katzenelnbogen | 14    | 120/70    |

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| <b>Auftraggeber:</b>             | Amtsgericht Diez<br>Schloßberg 11<br>65582 Diez          |
| <b>Eigentümer lt. Grundbuch:</b> | Herr xxx<br>und<br>Frau xxx                              |
| <b>Antragsteller:</b>            | Herr xx<br>vertreten durch:<br>Rechtsanwälte xxx         |
| <b>Antragsgegnerin:</b>          | Frau xxx<br>xxx<br>vertreten durch:<br>Rechtsanwälte xxx |

### 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

|                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| <b>Grund der Gutachtenerstellung:</b> | Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung im Rahmen der Aufhebung der Gemeinschaft |
| <b>Wertermittlungsstichtag:</b>       | 27.08.2024   |
| <b>Tag der Ortsbesichtigung:</b>      | 27.08.2024   |

Der Termin für die Ortsbesichtigung wurde auf den 27.08.2024 festgesetzt und den Parteien durch Schreiben vom 31.07.2024 mitgeteilt.

Die Eigentümer und der Mieter der Einliegerwohnung waren bei dem Termin zugegen. Der Antragsteller verzichtete auf Bitte der Antragsgegnerin auf die Teilnahme an der Besichtigung des Objektes.

Das Bewertungsgrundstück war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung zugänglich, so dass alle Grundstücksbereiche und Gebäudeteile (soweit techn. möglich) zu besichtigen waren. Anzumerken ist, dass die Räumlichkeiten im Untergeschoss hinsichtlich Wandoberflächen etc., bedingt durch die Möblierung und Lagerung von Gegenständen, nur eingeschränkt in Augenschein genommen werden konnten.

Die entlang der östlichen Trauffassade angelegte Terrasse somit die Ostfassade auf Untergeschossniveau, waren nicht zu besichtigen.

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

**Fotodokumentation:** Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden Fotografien erstellt, die die tatsächlichen Eigenschaften, bewertungsrelevante Zustandsmerkmale und die Lage des Bewertungsobjektes zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung zeigen. Fotografien der Wohnräume im Untergeschoss waren nicht gewünscht.

### 1.3 Fragen aus dem Auftragschreiben des Amtsgerichts

**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?** Die Einliegerwohnung ist vermietet, das angrenzende Apartment im Untergeschoss wird von der Eigentümerin eigen genutzt. Die Hauptwohnung im Erdgeschoss steht leer.  
Laut Auskunft des Einwohnermeldeamtes sind folgende Personen auf dem Grundstück gemeldet:

Frau xxx, Mieter Einliegerwohnung  
Frau xxx, Eigentümerin  
Frau xxx, Tochter der Eigentümerin

**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)?** Laut Auskunft der Verbandsgemeinde ist ein Gewerbebetrieb angemeldet

**Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt werden?** Es sind **keine** Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden.

**Ist ein Energiepaß gemäß der Energieeinsparverordnung ausgestellt?** Der Sachverständigen liegt **kein** Energiepaß vor. Weder von der Antragsgegnerin noch vom Antragsteller wurden angeforderte Unterlagen vorgelegt.

**Ist Zubehör im Sinne der §§ 97, 98 BGB vorhanden? (Wert bitte gesondert angeben)** Es ist **kein** Zubehör im Sinne der §§ 97 und 98 BGB vorhanden.

**Liegen Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen vor?** Bauauflagen und baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind laut Verbandsgemeinde nicht bekannt.

**Besteht Verdacht auf Hausschwamm, tierischer Schädlingsbefall und / oder Altlasten?**

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

Da es sich um ein Fertighaus aus den 1970er Jahren handelt, ist davon auszugehen, dass gesundheitsgefährdende Baustoffe wie z.B. mit Holzschutzmitteln behandelte Holzbauteile etc. verwendet wurden und somit erhöhte Raumlufbelastungen durch Formaldehyd, Chloranisole sowie Lindan gegeben sein könnten.

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.

Bei der Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ("Altlastenfreiheit") unterstellt.

#### **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 zwei zusammenhängende Flurstücke in einem Wohngebiet am nord-westlichen Ortsrand von Katzenelnbogen, einer Kleinstadt im Rhein-Lahn-Kreis, die Verwaltungssitz der Verbandsgemeinde Ahr-Einrich ist.

Das **Flurstück 120/25**, welches mit einem Einfamilien-Wohnhaus mit Einliegerwohnung und Garagen bebaut ist, hat einen leicht trapezförmigen Grundstückszuschnitt bei einer Größe von **883 m<sup>2</sup>**. Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen und weist eine von der Straße im Osten zum Garten im Westen um rd. 1 Geschoss ansteigende Topografie aus.

Unmittelbar an die westliche Grundstücksgrenze des bebauten Flurstückes schließt sich das spitz zulaufende **Flurstück 120/70** an, das mit einer Fläche von **137 m<sup>2</sup>** den Gartenbereich erweitert. Das Flurstück ist nur über das vorgelagerte Flurstück 120/25 zu erschließen und aufgrund seiner geringen Größe sowie des ungünstigen Zuschnittes nicht separat zu bebauen.

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:**

Die Bewertungsgrundstücke weisen 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-  
und Wohnlage:**

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 ruhigen Lage am Ende einer Sackgasse als gut zu bewerten.

**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 1974 als **Fertighaus** der Fa. Okal in Holzständerbauweise auf einem massiven Untergeschoss errichtete Wohnhaus ist eingeschossig und verfügt über ein flach geneigtes, nicht ausbaufähiges Satteldach mit Betondachsteindeckung.

Die Außenfassade des Kellergeschosses wurde mit einem Strukturputz versehen, die verputzten Fassaden des Fertighauses weisen die baupypische, vertikale Rillenstruktur im Bereich der Elementstöße auf. Die Dachuntersichten und die Giebeldreiecke wurden holzverkleidet. Die entlang der östlichen Trauffassade verlaufende Balkonplatte wurde im Zusammenhang mit der massiven Decke über dem Untergeschoss als auskragende Betonplatte ausgeführt. Die ursprünglich als Garage und Keller dienenden Räumlichkeiten im Untergeschoss wurden 1991 im Zuge einer Nutzungsänderung größtenteils zu Wohnzwecken umgenutzt. Außerdem wurde auf dem Flachdach der ehemaligen Garage ein Wintergarten errichtet. Der Wintergarten besteht aus einer isolierverglasten Kunststoff-Konstruktion mit offenbaren Oberlichtelementen sowie Hebe-Schiebetüranlagen; oberhalb des verglasten Pultdaches verlaufen Sonnenschutz-Markisen.

Die Fenster in der Hauptwohnung, die sich im Fertighausanteil des Gebäudes befindet, bestehen größtenteils aus zweischeibenverglasten Holzfenstern aus dem Baujahr des Fertighauses, lediglich das Badfenster wurde 2017 gegen ein isolierverglastes Kunststoff-Fensterelement ersetzt. Das Fenster im Gäste-WC besteht aus einem einfachen Kippfenster aus Stahl. Die Haustür aus Holz verfügt über eine Drahtglasfüllung.

Der Zugang zur Einliegerwohnung im Untergeschoss erfolgt über eine im Bereich der nördlichen Giebelfassade eingebaute Kunststoff-Füllungstür mit isolierverglastem Lichtausschnitt (Baujahr ca. 2016/2017). Bei den Wohnraumfenstern im Untergeschoss handelt es sich um ältere Kunststoff-Fenster, die vermutlich im Rahmen der 1991 durchgeführten Nutzungsänderung eingebaut wurden. Das Badfenster wurde im Zuge der 2017 durchgeführten Modernisierung durch ein neueres Kunststoff-Fensterelement ersetzt.

Die Treppe vom Unter- in das Erdgeschoss besteht aus einem massiven Treppenlauf mit Zwischenpodest und Agglomarmorbelaag. Vom Flur der Hauptwohnung gelangt man mittels Einschubtreppe in den Dachraum, der nur eingeschränkt zu Lagerzwecken nutzbar ist.

Auf dem Wohnhausgrundstück (Flurstück 120/25) befinden sich außerdem zwei **Fertigaragen** mit angrenzendem Werkstatttraum. Die Garagen verfügen über Stahl-Schwingtüre, der Werkstatttraum ist über eine Kunststoff-Füllungstür zu erschließen.

Die **Beheizung** des Wohnhauses erfolgt mittels Heizkörper (Konvektoren/Fertig-Heizkörper) über eine Gas-Zentralheizung (Baujahr 1991) der Fa. Viessmann. Warmwasser wird zentral erzeugt und in einem separaten Speicher vorgehalten.

Im Wintergarten und im Wohnzimmer der Hauptwohnung wurden je ein Kaminofen aufgestellt, die an einem gemeinsamen Schornstein installiert wurden. Eine Mehrfachbelegung eines Kaminzuges ist nach Auskunft des Mieters nicht genehmigt und ohnehin nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich, daher wird bei der Bewertung nur ein Kaminofen berücksichtigt.

Auf der westlichen Dachfläche befindet sich eine **Photovoltaikanlage**. Nach Auskunft des Antragstellers wurde diese 2016 errichtet und hat eine Leistung von 6,12 kWp. Laut Auskunft der Antragsgegnerin wurde die Anlage 2017 errichtet und weist eine Leistung von 6,7 kWp auf. Da keine Unterlagen hierzu vorlagen, die eine der beiden Auskünfte bestätigen, wurde bei den besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmalen ein Zuschlag in Höhe des geringeren Barwertes vorgenommen. Dies begründet sich dadurch, dass ein potenzieller Kaufinteressent durch diese Unsicherheit den geringeren Zuschlag annehmen würde.

Barwert der Photovoltaikanlage:

Geht man von 20 Jahren Laufzeit aus, verbleibt bei einer 2016 errichteten Anlage eine Restnutzungsdauer von 12 Jahren.

$6,12 \text{ kWp} \times 817 \text{ kWh (Westausrichtung)} = 5.000,04 \times 0,123 \text{ €/kWh} = 615,- \text{ €/p.a., abzügl. } 30,75 \text{ € Betriebskosten} = 584,25 \text{ €},$   
 $584,25 \text{ €} \times 7,9427 \text{ (Barwertfaktor für die Kapitalisierung, s. Tab. Anhang B ImmoWertV)} = \text{rd. } \mathbf{4.640,- \text{ € Barwert Photovoltaikanlage}}$

**Aufteilung/Ausstattung:**

Das Wohnhaus verfügt im Untergeschoss, das aufgrund der topografischen Gegebenheiten nahezu dreiseitig natürlich zu belichten und entlang der Nord- und Ostfassade ebenerdig zu erschließen ist, über Räumlichkeiten, die im Zusammenhang mit der Hauptwohnung zu nutzen sind und eine Einliegerwohnung.

Die **Einliegerwohnung** ist über einen eigenen Zugang von außen zu erschließen. Der dem Wohnungsflur vorgeschaltete Windfang ermöglicht gleichzeitig die Erschließung des Heizraums. Die **rd. 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche** umfassende Einliegerwohnung beinhaltet neben dem Flur, ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein Arbeits- bzw. Gästezimmer, eine Küche und ein Duschbad. Entlang des Wohn-, Schlaf- und Gästezimmers verläuft eine Terrasse, die teilweise vom darüberliegenden Balkon überdeckt ist.

Vom o.g. Flur der Einliegerwohnung ist ein Zwischenflur zu erschließen, von dem man den Treppenaufgang zur Hauptwohnung, die Waschküche und einen weiteren Zwischenflur erreicht. Von diesem Zwischenflur ist ein Zimmer (vormals Trockenraum) und der ehemalige Garagenraum zu erschließen, der als Wohnküche mit baulich abgetrenntem Schlafzimmer (lt. Grundriss „Küche“) ausgebaut wurde. Außerdem ist ein Bad ohne Fenster vorhanden. Die **Wohnfläche** dieser **Räumlichkeiten im Untergeschoss** beläuft sich auf **rd. 58 m<sup>2</sup>**. Da dieser Bereich des Untergeschosses über keine separate Erschließung verfügt, wird für dieses sog. „Apartment“ eine Nutzung im Zusammenhang mit der Hauptwohnung unterstellt.

Die Hauptwohnung im Erdgeschoss beinhaltet einen Windfang mit Zugang zu einem Gäste-WC und der Diele mit offen angrenzendem Flur. Vom Flurbereich ist der Treppenabgang zur Waschküche und den als Apartment bezeichneten Räumlichkeiten im Untergeschoss zu erschließen, außerdem gelangt man vom Flur in ein Bad, vier Schlafzimmer, ein Wohnzimmer und in die Küche. Das Wohnzimmer und die beiden straßenseitig orientierten Schlafzimmer grenzen an den nach Osten ausgerichteten Balkon, außerdem ist vom Wohnzimmer sowie über den Balkon der südlich angrenzende Wintergarten zu erschließen. Insgesamt verfügt die **Hauptwohnung** im Erdgeschoss über eine **Wohnfläche** von **rd. 150 m<sup>2</sup>** vorhanden.

Die Ausstattung der Räumlichkeiten entspricht einem **einfachen bis mittleren Standard**. Die Böden in der Hauptwohnung bestehen überwiegend aus Laminat, die Wände wurden tapeziert und die Decken sind größtenteils mit Faserplatten verkleidet. Das halbhoch geflieste Gäste-WC ist mit einem Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten und einem Handwaschbecken ausgestattet, der Bodenbelag besteht aus Kork. Im Bad wurden über dem Korkboden PVC-Dielen verlegt. Das Bad verfügt über eine eingebaute Badewanne und ein wandhängendes WC aus dem Baujahr des Fertighauses. 2017 wurden ein Doppelwaschtisch und ein Handtuch-Heizkörper installiert.

#### **Baulicher Zustand:**

Das Wohnhaus befindet sich in einem **überwiegend mäßigen** baulichen Zustand. Es besteht Unterhaltungsstau und Renovierungs- bzw. Modernisierungsbedarf.

Aus energetischen Gesichtspunkten sind die Holzfenster aus dem Baujahr des Fertighauses gegen isolierverglaste Fenster auszutauschen und die Außenwände aufgrund ihrer geringen Wandstärke zu dämmen. Der gesamte Innenausbau, abgesehen vom Bad im Untergeschoss, ist modernisierungsbedürftig. Das Bad der Hauptwohnung wurde teilweise modernisiert, hier ist die WC-Keramik und die Badewanne noch aus dem Baujahr des Fertighauses. Der Balkon wurde mit Hilfe einer Teichfolie provisorisch abgedichtet.

Die haustechnischen Anlagen sind veraltet. Die Elektroinstallationen entsprechen nicht den heutigen Anforderungen. Des Weiteren ist die Heizungsanlage aufgrund ihres Baujahres zu erneuern.

Anmerkung:

Da es sich um ein potenziell schadstoffbelastetes Fertighaus aus den 1970er Jahren handelt, sollte vor Durchführung der o.g. Maßnahmen ein Luftschadstoff-Gutachten und ggfls. eine Schadstoffsanierung durchgeführt werden.

Die Kosten für eine Sanierung des Wohnhauses sind im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nicht darstellbar, daher wird das Objekt zustandsnah bewertet. Zur Berücksichtigung des bestehenden Risikos, dass eine Schadstoffbelastung vorhanden ist, wurde ein laut Fachliteratur anzusetzender Abschlag in Höhe von 20 % des vorläufigen Sachwertes des Gebäudes bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen vorgenommen.

**Außenanlagen:**

Die Zuwegung zum Eingang der Einliegerwohnung und die Zufahrt zur Doppelgarage wurde mit Rechteckpflaster befestigt. Entlang einer Pflanzsteinwand, die im Anschluss an die Doppelgarage und den Werkstatttraum der Abfangung des höhergelegenen Gartenbereichs dient, verläuft ein massiver, gepflasterter Treppenaufgang zur Hauseingangstreppe des Fertighauses. Diese besteht aus einem Eingangspodest und 5 massiven Stufen, die nachträglich holzverkleidet wurden. Die Fläche vor der Hauseingangstreppe wurde mit Rechteckpflaster befestigt. Von hier führen 6 Stufen aus Betonplatten zu einer Holzterrasse, die sich an den Wintergarten anschließt.

Von dieser Terrasse gelangt man in den Gartenbereich, der mit einem Gartenteich mit angrenzendem Holzdeck und Gartenhaus sowie einem weiteren kleinen Gartenhaus in Holzkonstruktion gestaltet wurde. Die straßenseitige Terrasse, die teilweise vom auskragenden Balkon überdeckt ist, wurde mit Holzelementen blickgeschützt eingefriedet.

Anzumerken ist, dass sich der Garten und die sonstigen Außenanlagen in einem **stark vernachlässigten Zustand** befinden.

**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:

|  |   |
|--|---|
| <b>Grundbuchlich gesicherte Belastungen:</b> | In Abteilung II des Grundbuchs von Katzenelnbogen bestehen <b>keine</b> wertbeeinflussenden Eintragungen.<br>Grundbuch nach dem Stand vom 01.03.2024  |
| <b>Anmerkung:</b>                            | 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. |
| <b>Eintragungen im Baulastenverzeichnis:</b> | Das Baulastenverzeichnis enthält <b>keine</b> Eintragungen.   |
| <b>Ausweisung im Flächennutzungsplan:</b>    | Flächenausweisung nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung (Bauflächen) gem. § 1 BauNVO:<br>Wohnbaufläche (W)   |
| <b>Bebauungsplan:</b>                        | Es besteht <b>kein</b> rechtskräftiger Bebauungsplan.<br>Das Grundstück liegt im Innenbereich. Für die Zulässigkeit eines Vorhabens gelten hier die Bestimmungen des § 34 BauGB.  |
| <b>Baugenehmigung:</b>                       | 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, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilien-Wohnhaus mit Einliegerwohnung und Garagen bebaute Grundstück in 56368 Katzenelnbogen, Im Horstberg 33, zum Wertermittlungsstichtag 27.08.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

|                |       |           |                    |
|----------------|-------|-----------|--------------------|
| Grundbuch      | Blatt | lfd. Nr.  |                    |
| Katzenelnbogen | 1077  | 1         |                    |
| Gemarkung      | Flur  | Flurstück | Fläche             |
| Katzenelnbogen | 14    | 120/25    | 883 m <sup>2</sup> |

|                |       |           |                    |
|----------------|-------|-----------|--------------------|
| Grundbuch      | Blatt | lfd. Nr.  |                    |
| Katzenelnbogen | 1077  | 2         |                    |
| Gemarkung      | Flur  | Flurstück | Fläche             |
| Katzenelnbogen | 14    | 120/70    | 137 m <sup>2</sup> |

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

| Teilgrundstücksbezeichnung        | Nutzung/Bebauung                             | Fläche               |
|-----------------------------------|--|----------------------|
| Flurstück 120/25                  | Einfamilien-Wohnhaus<br>mit Einliegerwohnung | 883 m <sup>2</sup>   |
| Flurstück 120/70                  | unbebaut (Garten)                            | 137 m <sup>2</sup>   |
| Summe der Teilgrundstücksflächen: |  | 1.020 m <sup>2</sup> |

## 2.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück „Flurstück 120/25“

### 2.2.1 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.

## 2.2.2 Bodenwertermittlung

### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **85,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

|                             |   |                    |
|-----------------------------|---|--------------------|
| Entwicklungsstufe           | = | baureifes Land     |
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei               |
| Grundstücksfläche (f)       | = | 700 m <sup>2</sup> |

### Beschreibung des Teilgrundstücks

|                         |   |                    |
|-------------------------|---|--------------------|
| Wertermittlungsstichtag | = | 27.08.2024         |
| Entwicklungsstufe       | = | baureifes Land     |
| Grundstücksfläche (f)   | = | 883 m <sup>2</sup> |

### Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 27.08.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand      |                                | Erläuterung |
|---|--------------------------------|-------------|
| beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts                       | = frei                         |             |
| beitragsfreier Bodenrichtwert<br>(Ausgangswert für weitere Anpassung) | = <b>85,00 €/m<sup>2</sup></b> |             |

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts |                     |                      |                  |             |
|---|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
|   | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag                                    | 01.01.2024          | 27.08.2024           | × 1,00           |             |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen |                |                |                              |  |
|---|----------------|----------------|------------------------------|--|
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag                       |                | =              | 85,00 €/m <sup>2</sup>       |  |
| Fläche (m <sup>2</sup> )  | 700            | 883            | × 1,00                       |  |
| Entwicklungsstufe   | baureifes Land | baureifes Land | × 1,00                       |  |
| <b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>       |                | =              | <b>85,00 €/m<sup>2</sup></b> |  |

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts                        |  | Erläuterung |
|--|--|-------------|
| objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | = <b>85,00 €/m<sup>2</sup></b>                 |             |
| Fläche   | × 883 m <sup>2</sup>                           |             |
| <b>beitragsfreier Bodenwert</b>                            | = 75.055,00 €<br><b>rd. <u>75.100,00 €</u></b> |             |

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 27.08.2024 insgesamt **75.100,00 €**.

## 2.2.3 Sachwertermittlung

### 2.2.3.1 Sachwertberechnung

| Gebäudebezeichnung   |   | Einfamilien-<br>Wohnhaus mit<br>Einliegerwohnung | Garage                         | Fertigaragen               |
|--|---|--|--------------------------------|----------------------------|
| Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)                                    | = | 481,00<br>€/m <sup>2</sup> BGF                   | 245,00<br>€/m <sup>2</sup> BGF | pauschale<br>Wertschätzung |
| Berechnungsbasis   |   |  |                                |                            |
| • Brutto-Grundfläche (BGF)   | x | 390,00 m <sup>2</sup>                            | 41,00 m <sup>2</sup>           |                            |
| Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile                    | + | 35.000,00 €                                      | 14.000,00 €                    |                            |
| Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010 | = | 222.590,00 €                                     | 24.045,00 €                    |                            |
| Baupreisindex (BPI) 27.08.2024 (2010 = 100)                                  | x | 182,7/100  | 182,7/100                      |                            |
| Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag       | = | 406.671,93 €                                     | 43.930,21 €                    |                            |
| Alterswertminderung  |   |  |                                |                            |
| • Modell   |   | linear   | linear                         |                            |
| • Gesamtnutzungsdauer (GND)  |   | 80 Jahre   | 80 Jahre                       |                            |
| • Restnutzungsdauer (RND)  |   | 33 Jahre   | 33 Jahre                       |                            |
| • prozentual   |   | 58,75 %  | 58,75 %                        |                            |
| • Faktor   | x | 0,4125   | 0,4125                         |                            |
| Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten    | = | 167.752,17 €                                     | 18.121,21 €                    |                            |
| Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)         | + | 6.000,00 €                                       | 10.000,00 €                    |                            |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen                                   | = | 173.752,17 €                                     | 28.121,21 €                    | 6.000,00 €                 |

|   |     |              |
|---|-----|--------------|
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)        |     | 207.873,38 € |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen | +   | 10.393,67 €  |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen                            | =   | 218.267,05 € |
| beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)                   | +   | 75.100,00 €  |
| vorläufiger Sachwert  | =   | 293.367,05 € |
| Sachwertfaktor  | x   | 1,04         |
| marktangepasster vorläufiger Sachwert                                 | =   | 305.101,73 € |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale                       | -   | 43.910,00 €  |
| Sachwert  | =   | 261.191,73 € |
|   | rd. | 261.000,00 € |

### 2.2.3.2 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 schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilien-Wohnhaus mit Einliegerwohnung

| Bezeichnung   | durchschnittliche Herstellungskosten |
|---|--------------------------------------|
| Zuschläge zu den Herstellungskosten (Einzelaufstellung)<br>zu Wohnzwecken ausgebaut Räumlichkeiten im UG rd.88 m <sup>2</sup> | 35.000,00 €                          |
| Summe   | 35.000,00 €                          |

Gebäude: Einfamilien-Wohnhaus mit Einliegerwohnung

| Bezeichnung  | Zeitwert   |
|--|------------|
| Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)<br>Balkon         | 5.000,00 € |
| Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung)<br>Kaminofen | 1.000,00 € |
| Summe  | 6.000,00 € |

Gebäude: Garage

| Bezeichnung  | durchschnittliche Herstellungskosten |
|--|--------------------------------------|
| Zuschläge zu den Herstellungskosten (Einzelaufstellung)<br>zu Wohnzwecken ausgebaut rd. 35 m <sup>2</sup> x 400,- €/m <sup>2</sup> | 14.000,00 €                          |
| Summe  | 14.000,00 €                          |

Gebäude: Garage

| Bezeichnung  | Zeitwert    |
|--|-------------|
| Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)<br>Wintergarten | 10.000,00 € |
| Summe  | 10.000,00 € |

## Baupreisindex

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

## Baunebenkosten

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

## Außenanlagen

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

| Außenanlagen   | vorläufiger Sachwert<br>(inkl. BNK) |
|--|-------------------------------------|
| prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg.<br>(207.873,38 €) | 10.393,67 €                         |
| Summe  | 10.393,67 €                         |

## 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: Einfamilien-Wohnhaus mit Einliegerwohnung

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

Hieraus ergeben sich 2 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

| Modernisierungsmaßnahmen          | unterstellte Maßnahmen |
|-----------------------------------|------------------------|
| Modernisierung der Heizungsanlage | 2,0                    |
| Summe                             | 2,0                    |

Ausgehend von den 2 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 (2024 – 1974 = 50 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 50 Jahre =) 30 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 33 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 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. |
|---|--------------|-------------------------|
| • Barwert Photovoltaikanlage  | 4.640,00 €   |                         |
| • Risiko Schadstoffbelastung rd. 20 % Abschlag von den Herstellungskosten (167.752,- €) | -33.550,00 € |                         |
| • Einbau einer neuen Heizungsanlage   | -15.000,00 € |                         |
| Summe   |              | -43.910,00 €            |

**2.2.4 Ertragswertermittlung****2.2.4.1 Ertragswertberechnung**

| Gebäudebezeichnung                           | Mieteinheit<br>Nutzung/Lage                | Fläche<br>(m <sup>2</sup> ) | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete |                  |                 |
|--|--|-----------------------------|---------------------------------------|------------------|-----------------|
|  |  |                             | (€/m <sup>2</sup> ) bzw.<br>(€/Stck.) | monatlich<br>(€) | jährlich<br>(€) |
| Einfamilien-Wohnhaus mit<br>Einliegerwohnung | Hauptwohnung EG                            | 150,00                      | 5,00                                  | 750,00           | 9.000,00        |
|  | Apartment UG (nicht<br>separat vermietbar) | 58,00                       | 2,50                                  | 145,00           | 1.740,00        |
|  | Einliegerwohnung<br>UG                     | 65,00                       | 5,80                                  | 377,00           | 4.524,00        |
| Summe  |  | 273,00                      |                                       | 1.272,00         | 15.264,00       |

|  |                         |
|--|-------------------------|
| <b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) | <b>15.264,00 €</b>      |
| <b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters)                                  |                         |
| (vgl. Einzelaufstellung)   | – 4.051,38 €            |
| <b>jährlicher Reinertrag</b>   | <b>= 11.212,62 €</b>    |
| <b>Reinertragsanteil des Bodens</b>  |                         |
| <b>2,10 % von 75.100,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))           | – 1.577,10 €            |
| <b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>                               | <b>= 9.635,52 €</b>     |
| <b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)                              |                         |
| bei LZ = 2,10 % Liegenschaftszinssatz  |                         |
| und RND = 33 Jahren Restnutzungsdauer  | × 23,635                |
| <b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>                         | <b>= 227.735,52 €</b>   |
| <b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)                                 | <b>+ 75.100,00 €</b>    |
| <b>vorläufiger Ertragswert</b>   | <b>= 302.835,52 €</b>   |
| <b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>                                     | <b>– 43.910,00 €</b>    |
| <b>Ertragswert</b>   | <b>= 258.925,52 €</b>   |
|  | <b>rd. 259.000,00 €</b> |

## 2.2.4.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

### Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir 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.

### Rohrertrag

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 €/m<sup>2</sup> 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.

| BWK-Anteil                      |                     |  |            |
|---------------------------------|---------------------|--|------------|
| Verwaltungskosten<br>Wohnen     | Wohnhaus            | 1 × 298,00 €                                   | 298,00 €   |
|                                 | Garagen             | 2 × 39,00 €                                    | 78,00 €    |
| Instandhaltungskosten<br>Wohnen | Wohnhaus            | 273,00 m <sup>2</sup> × 11,70 €/m <sup>2</sup> | 3.194,10 € |
|                                 | Garagen             | 2 Gar. × 88,00 €                               | 176,00 €   |
| Mietausfallwagnis<br>Wohnen     | 2,0 % vom Rohertrag |  | 305,28 €   |
| Summe                           |                     |  | 4.051,38 € |

## 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 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 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. |
|---|--------------|-------------------------|
| • Barwert Photovoltaikanlage  | 4.640,00 €   |                         |
| • Risiko Schadstoffbelastung rd. 20 % Abschlag von den Herstellungskosten (167.752,- €) | -33.550,00 € |                         |
| • Einbau einer neuen Heizungsanlage   | -15.000,00 € |                         |
| Summe   |              | -43.910,00 €            |

### 2.2.5 Wert des Teilgrundstücks „Flurstück 120/25“

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **261.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück „Flurstück 120/25“ wird zum Wertermittlungsstichtag 27.08.2024 mit rd.

|                     |
|---------------------|
| <b>261.000,00 €</b> |
|---------------------|

geschätzt.

### 2.3 Wertermittlung für das Teilgrundstück „Flurstück 120/70“

#### 2.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 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.

### 2.3.2 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **85,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

|                             |   |                |
|-----------------------------|---|----------------|
| Entwicklungsstufe           | = | baureifes Land |
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei           |

#### Beschreibung des Teilgrundstücks

|                         |   |                       |
|-------------------------|---|-----------------------|
| Wertermittlungsstichtag | = | 27.08.2024            |
| Entwicklungsstufe       | = | geordnetes Rohbauland |
| Grundstücksfläche (f)   | = | 137 m <sup>2</sup>    |

#### Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 27.08.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand      |   |                        | Erläuterung |
|---|---|------------------------|-------------|
| beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts                       | = | frei                   |             |
| beitragsfreier Bodenrichtwert<br>(Ausgangswert für weitere Anpassung) | = | 85,00 €/m <sup>2</sup> |             |

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts |                     |                      |                  |             |
|---|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
|   | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag                                    | 01.01.2024          | 27.08.2024           | × 1,00           |             |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen |                |   |                        |      |
|---|----------------|---|------------------------|------|
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag                       |                | = | 85,00 €/m <sup>2</sup> |      |
| Fläche (m <sup>2</sup> )  |                | × | 137                    | 1,00 |
| Entwicklungsstufe   | baureifes Land | × | geordnetes Rohbauland  | 0,25 |
| vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert              |                | = | 21,25 €/m <sup>2</sup> |      |

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts                        |   |                        | Erläuterung |
|--|---|------------------------|-------------|
| objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | = | 21,25 €/m <sup>2</sup> |             |
| Fläche   | × | 137 m <sup>2</sup>     |             |
| beitragsfreier Bodenwert                                   | = | 2.911,25 €             |             |
|  |   | <u>rd. 2.900,00 €</u>  |             |

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 27.08.2024 insgesamt **2.900,00 €**.

### 2.3.3 Wert des Teilgrundstücks „Flurstück 120/70“

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **2.900,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück „Flurstück 120/70“ wird zum Wertermittlungsstichtag 27.08.2024 mit rd.

|                   |
|-------------------|
| <b>2.900,00 €</b> |
|-------------------|

geschätzt.

### 2.4 Abschließende Gesamtbeurteilung

Die Wertermittlung erstreckt sich auf zwei zusammenhängende Flurstücke in einem Wohngebiet am nord-westlichen Ortsrand von Katzenelnbogen, einer Kleinstadt im Rhein-Lahn-Kreis.

Das **Flurstück 120/25**, welches mit einem Einfamilien-Wohnhaus mit Einliegerwohnung und Garagen bebaut ist, hat einen leicht trapezförmigen Grundstückszuschnitt bei einer Größe von **883 m<sup>2</sup>**. Unmittelbar an die westliche Grundstücksgrenze des bebauten Flurstückes schließt sich das spitz zulaufende **Flurstück 120/70** an, das mit einer Fläche von **137 m<sup>2</sup>** den Gartenbereich erweitert.

Das 1974 als **Fertighaus** der Fa. Okal in Holzständerbauweise auf einem massiven Untergeschoss errichtete Wohnhaus ist eingeschossig und verfügt über ein flach geneigtes, nicht ausbaufähiges Satteldach mit Betondachsteindeckung.

Die **Hauptwohnung** im Erdgeschoss beinhaltet eine **Wohnfläche** von rd. **150 m<sup>2</sup>**. Des Weiteren befinden sich Räumlichkeiten im nachträglich zu Wohnzwecken ausgebauten Untergeschoss, die mit einer **Wohnfläche** von rd. **58 m<sup>2</sup>** der Hauptwohnung zuzuschlagen sind. Die separat zu erschließende **Einliegerwohnung** im Untergeschoss verfügt über eine **Wohnfläche** von rd. **65 m<sup>2</sup>**. Aufgrund der topografischen Gegebenheiten ist das Untergeschoss nahezu dreiseitig natürlich zu belichten und entlang der Nord- und Ostfassade ebenerdig zu erschließen.

Das Wohnhaus befindet sich in einem **überwiegend mäßigen** baulichen Zustand. Es besteht Unterhaltungstau und Renovierungs- bzw. Modernisierungsbedarf. Da es sich um ein potenziell schadstoffbelastetes Fertighaus aus den 1970er Jahren handelt, sollte vor Beginn der baulichen Maßnahmen ein Luftschadstoff-Gutachten durchgeführt werden. Die Sanierungskosten für das Wohnhaus sind im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nicht darstellbar, daher wurde das Objekt zustandsnah bewertet. Zur Berücksichtigung des bestehenden Risikos, dass eine Schadstoffbelastung vorhanden ist, wurde ein laut Fachliteratur anzusetzender Abschlag in Höhe von 20 % vorgenommen.

## 2.5 Verkehrswert

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren. Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

| Teilgrundstücksbezeichnung | Nutzung/Bebauung                          | Fläche                  | Teilgrundstückswert |
|----------------------------|---|-------------------------|---------------------|
| Flurstück 120/25           | Einfamilien-Wohnhaus mit Einliegerwohnung | 883,00 m <sup>2</sup>   | 261.000,00 €        |
| Flurstück 120/70           | unbebaut (Garten)                         | 137,00 m <sup>2</sup>   | 2.900,00 €          |
| Summe                      |   | 1.020,00 m <sup>2</sup> | 263.900,00 €        |

Der Verkehrswert für das mit einem **Einfamilien-Wohnhaus mit Einliegerwohnung und Garagen** bebaute Grundstück in **56368 Katzenelnbogen, Im Horstberg 33,**

|                |       |           |
|----------------|-------|-----------|
| Grundbuch      | Blatt | lfd. Nr.  |
| Katzenelnbogen | 1077  | 1         |
| Gemarkung      | Flur  | Flurstück |
| Katzenelnbogen | 14    | 120/25    |

wird zum Wertermittlungsstichtag 27.08.2024 mit rd.

**261.000 €**

**in Worten: zweihunderteinundsechzigtausend Euro**

geschätzt.

Der Verkehrswert für das als Garten genutzte, **unbebaute Grundstück in 56368 Katzenelnbogen, Im Horstberg,**

|                |       |           |
|----------------|-------|-----------|
| Grundbuch      | Blatt | lfd. Nr.  |
| Katzenelnbogen | 1077  | 2         |
| Gemarkung      | Flur  | Flurstück |
| Katzenelnbogen | 14    | 120/70    |

wird zum Wertermittlungsstichtag 27.08.2024 mit rd.

**2.900 €**

**in Worten: zweitausendneuhundert 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 02. Dezember 2024



### 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)

**PfandBVG:**

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.