

# GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) für das mit einem  
Einfamilien-Wohnhaus,  
Nebengebäuden und Scheune  
bebaute Grundstück  
in 56379 Horhausen, Hauptstraße 18

Az.: 10 K 15/25

[Süd-Ost-Ansicht](#)



[Nord-Ost-Ansicht](#)



**Verkehrswert mit Sicherheitsabschlag: 85.600,00 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,  
Nebengebäuden und Scheune  
bebaute Grundstück  
in 56379 Horhausen, Hauptstraße 18

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Horhausen	579	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Horhausen	18	38

## **1 Allgemeine Angaben**

### **1.1 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer**

**Auftraggeber:** Amtsgericht Diez  
Schloßberg 11  
65582 Diez

**Eigentümer:** Frau xxx

### **1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung**

**Grund der Gutachtererstellung:** Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

**Wertermittlungsstichtag:** 16.09.2025

**Ortsbesichtigungen:** 28.08.2025 und 16.09.2025

Der Termin für die Ortsbesichtigung wurde auf den 28.08.2025 festgesetzt und den Parteien durch Schreiben (Schuldnerin per Einschreiben) vom 06.08.2025 mitgeteilt.

Die Eigentümerin war zu diesem Termin nicht anwesend, so dass ein neuer Ortstermin auf den 16.09.2025 festgesetzt wurde. Auch bei diesem Termin war weder die Eigentümerin noch ein Vertreter anwesend. Seitens der Gläubigerin nahm niemand an der Ortsbesichtigung teil.

Das Bewertungsgrundstück war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigungen nicht zugänglich, so dass lediglich die Grundstücksbereiche und Gebäude Teile (soweit techn. möglich) in Augenschein genommen werden konnten, die entlang der Straße und des entlang der nördlichen Grundstücksgrenze verlaufenden Fußweges liegen.

**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

**Ist das Objekt nach dem Wohnungs-eigentumsgesetz 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?** Es sind **keine** Mieter vorhanden, das Objekt steht leer.

Nach Auskunft der Verbandsgemeinde sind keine Personen gemeldet.

**Wurden Mieterleistungen gem. § 57 ZVG etc. erbracht?** Ob das Objekt in der Vergangenheit vermietet war und ggfls. Mieterleistungen erbracht wurden, konnte nicht geklärt werden, da Niemand an den Ortsterminen teilgenommen hat.

**Besteht eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG?** Es besteht **keine** Wohnpreisbindung, da es sich bei dem Objekt nicht um eine öffentlich geförderte Sozialwohnung handelt.

**Wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art u. Inhaber)?** Nach Auskunft der Verbandsgemeinde ist **kein** Gewerbebetrieb gemeldet.

**Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt werden (Art und Umfang)?** Da keine Innenbesichtigung ermöglicht wurde, kann keine Auskunft gegeben werden, ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind.

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

**Ist Zubehör im Sinne der §§ 97, 98 BGB vorhanden? (Wert bitte gesondert angeben)** Da keine Innenbesichtigung ermöglicht wurde, kann keine Auskunft gegeben werden, ob Zubehör im Sinne der §§ 97 und 98 BGB vorhanden ist.

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

**Besteht Verdacht auf Haus-schwamm, tierischer Schädlingsbe-fall und / oder Altlasten?** Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte **von außen** **kein** pflanzlicher oder tierischer Schädlingsbefall festgestellt werden.

Anhaltspunkte für das Vorhandensein gesundheitsgefährdender Baustoffe waren erkennbar. Die Verkleidung des nördlichen Giebeldreiecks des Wohnhauses besteht aus Faserzementplatten. Es lässt sich nicht ausschließen, dass hier asbesthaltige Platten verwendet wurden.

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 kontaminierungs-freie 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 Orts-termins 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. offen-sichtlich 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 Horhausen, einer Ortsgemeinde mit rd. 300 Einwohnern, die der Verbandsgemeinde Diez angehört.

Das **Flurstück 38**, welches mit einem Einfamilien-Wohnhaus, Nebengebäuden und einer Scheune bebaut ist, hat einen nahezu rechteckigen Grundstückszuschnitt bei einer Größe von **748 m<sup>2</sup>**. Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen und fällt im Anschluss an die Bebauung im Osten zum westlich orientierten Gartenbereich um rd. ein Geschoss ab. Die Hoffläche zwischen Wohnhaus und Scheune wurde nahezu eben angelegt.

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 Bewertungstichtag 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- und Wohnlage:**

Die Ortsgemeinde Horhausen ist, wie auch die gesamte Verbandsgemeinde Diez, dem ländlichen Raum zuzuordnen. Die Anbindung der Ortsgemeinde an die Region ist als befriedigend einzustufen.

Die nächste Autobahnanschlussstelle (A3 Köln-Frankfurt) ist ca. 10 km entfernt in der Nähe von Nentershausen, die nächste Bundesstraße liegt ca. 1 km entfernt bei Holzappel. Der nächstgelegene ICE-Halt ist der ca. 17 km entfernte Bahnhof Limburg-Süd an der Schnellfahrstrecke Köln–Rhein/Main, hier befindet sich auch ein weiterer Autobahnanschluss zur A 3.

Der öffentliche Personen-Nahverkehr wird nur durch Buslinien abgewickelt. Der nächste Regionalbahnhof ist im 5 km entfernten Laurenburg vorhanden.

Die Wohnlage ist aufgrund der Lage im Ortskern, an einer wenig befahrenen Hauptstraße, als gut zu bewerten. Eine Einschränkung erfolgt hier durch die abseitige Lage des Gartens ohne direkte Anbindung an das Wohnhaus.

**Infrastruktur:**

In Horhausen selbst sind kein Kindergarten und keine Grundschule vorhanden. Der nächste Kindergarten befindet sich in Holzappel bzw. Dörnberg. Die nächste Grund- und Hauptschule befindet sich im ca. 1,5 km entfernten Holzappel.

Die nächste Realschule, das nächste Gymnasium und berufsbildende Schulen sind in Diez (ca. 12 km), Limburg (ca. 15 km) oder Montabaur (ca. 12 km).

Es ist lediglich ein Getränkehandel und ein Bauernhof mit Selbstvermarktung am Ort vorhanden. Des Weiteren fahren mobile Verkaufsstellen Horhausen mehrmals in der Woche an.

Die nächsten Geschäfte mit Waren des täglichen Bedarfs befinden sich in Holzappel. Hier sind auch die nächsten Einrichtungen der Post und Bankzweigstellen vorhanden.

Eine medizinische Grundversorgung ist am Ort nicht vorhanden. Die nächsten Ärzte, Zahnärzte und die nächste Apotheke sind in Holzappel. Das nächste Krankenhaus befindet sich in Diez bzw. Limburg.

Ein Restaurant befindet sich am nahe gelegenen Herthasee, mehrere gastronomische Betriebe und Pensionen sind in Holzappel vorhanden.

**Gebäude:**

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Einfamilien-Wohnhaus, Nebengebäuden und einer Scheune bebaut.

Das vermutlich Anfang 1900 teilmassiv errichtete Wohnhaus ist zweigeschossig, unterkellert und hat ein augenscheinlich nicht ausgebautes Satteldach mit straßenseitigem Zwerchhaus. Die Dacheindeckung des Wohnhauses besteht aus Naturschiefer. Aufgrund der vorliegenden Bauunterlagen ist davon auszugehen, dass das Wohnhaus zu ca. zwei Dritteln in Fachwerkkonstruktion errichtet wurde. Ein Hinweis auf den Wechsel von massiv zu Fachwerk analog des vorliegenden Grundrisses ist auch durch eine vertikal verlaufende Rissbildung links der Haustür gegeben.

Die Fassaden sind verputzt, in die straßenseitigen Fensteröffnungen wurden weiße, isolierverglaste Kunststoff-Fenster mit feststehenden Oberlichtern eingebaut. Die Giebelfassaden verfügen über ältere, braune Kunststoff-Fenster. Ein Großteil der Fensteröffnungen ist mit Holz-Klappläden zu schließen. Die straßenseitige Haustür besteht aus Holz mit verglasten Lichtausschnitten und feststehendem Seitenteil.

Über die Art der **Beheizung** kann keine Auskunft gegeben werden. Bei der Bewertung wird eine funktionstüchtige Heizungsanlage unterstellt.

Die in zweiseitiger Grenzbebauung errichtete **Scheune** besteht aus Bims- und Ziegelmauerwerk. Die westliche Dachfläche des Scheunendaches ist mit Metallbahnen gedeckt, die hofseitige Dachfläche verfügt über alte Tondachziegel. Die Fassaden zeigen größtenteils das Mauerwerk, die nördliche Giebelfassade wurde verputzt.

Hofseitig ist ein zweiteiliges Scheunentor aus Holz und ein feststehendes Oberlichtband in Stahlkonstruktion mit Draht-Ornamentglas vorhanden. Einfachverglaste Stahlfenster dienen der Belichtung.

Der Dachraum der Scheune kann hofseitig über eine zweiteilige Holzklappe im Bereich einer Holzverkleidung unterhalb der Traufe erreicht werden.

Die zusammenhängend errichteten, teilweise zweigeschossigen bzw. unterkellerten Nebengebäude erstrecken sich entlang der nördlichen Grundstücksgrenze vom Wohnhaus bis an die Scheune als **Zwischenbau**. Die Nebengebäude wurden augenscheinlich in Massivbauweise errichtet und verfügen über ein gemeinsames Satteldach. Im Bereich der angrenzenden Wohnhausfassade wurde ein steiles Pultdach ausgeführt, das sich von der hofseitigen Traufe des Wohnhauses bis zur grenzständigen Traufe des Zwischenbaus erstreckt.

**Aufteilung/Ausstattung:**

Das Wohnhaus verfügt im Erd- und Obergeschoß über eine näherungsweise anhand der Brutto-Geschossflächen ermittelte **Wohnfläche von rd. 111 m<sup>2</sup>**.

Laut vorliegenden Bauunterlagen beinhaltet der Zwischenbau einen Garagenraum, eine Werkstatt, eine Waschküche mit Zugang vom Hof und Anbindung an den Flur des Wohnhauses. Von der Waschküche ist eine Speisekammer zu erschließen, außerdem ragt hier laut Darstellung im Grundriss ein Teil des erdgeschossigen Wohnzimmers in den Zwischenbau. Inwieweit sich hier tatsächlich Bereiche mit Wohnraumqualität befinden, konnte aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung nicht geklärt werden. Auch, ob die hofseitig angrenzende Pultdachkonstruktion eine Wohnraumerweiterung auf Obergeschoßniveau oder z.B. eine Treppe beinhaltet, ist nicht bekannt.

Über die Ausstattung der Räumlichkeiten im Wohnhaus kann aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung keine Auskunft gegeben werden. Bei der Bewertung wird ein **einfacher bis mittlerer Standard** unterstellt.

**Baulicher Zustand:**

Das Wohnhaus und der angrenzende Zwischenbau weisen Putzschäden und Rissbildungen auf, die eine Sanierung des Fassadenputzes notwendig machen. Der straßenseitige Bereich oberhalb des Wohnhaussockels wurde mit 10 mm starken „Jackoboard“-Platten versehen. Dies könnte ein Hinweis auf eine Feuchtigkeitsproblematik sein. Insgesamt ist von außen ein **mäßiger bis stellenweise schlechter** baulicher Zustand festzustellen.

**Außenanlagen:**

Die Außenanlagen des Bewertungsgrundstückes bestehen aus einer mit Kopfsteinpflaster befestigten Hoffläche und einem nach Westen orientierten Gartenbereich am Fuß des Bruchsteinsockels der Scheune.

Der Hofbereich zwischen Scheune und Wohnhaus konnte nur bedingt vom Bürgersteig aus eingesehen werden. Ein zweiflügeliges, verzinktes Tor dient hier der Einfriedigung. Der verwilderte Garten im westlichen Bereich des Grundstückes ist mit einem Maschendrahtzaun an betonierte Pfosten eingefriedet. Ein Törchen ermöglicht die Erschließung des Gartens vom nördlich vorbeiführenden Fußweg, der sich von der Hauptstraße bis zum „Mittelweg“ erstreckt. Der Fußweg ist von der Hauptstraße bis an die westliche Grundstücksgrenze gepflastert ausgeführt und verläuft im Anschluss daran zwischen unterhalb angrenzenden Baugrundstücken als unbefestigter Wiesenweg. Inwieweit der Garten des Bewertungsgrundstückes auch über die Scheune zu erschließen ist, konnte nicht geklärt werden.

**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 durchzuführen 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 Horhausen (bei Diez) bestehen **keine** wertbeeinflussenden Eintragungen.

Grundbuch nach dem Stand vom 26.06.2025

**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 aus dem Jahr 1956 „zum Umbau des Nebengebäudes hinter dem Wohnhaus“ vor. Inwieweit dieser Umbau ausgeführt wurde, blieb aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung ungeklärt.

Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

### **1.6 Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:**

Baugesetzbuch – BauGB  
Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV Wertermitt-  
lungsrichtlinie – 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, Nebengebäuden und Scheune bebaute Grundstück in 56379 Horhausen, Hauptstraße 18, zum Wertermittlungstichtag 16.09.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Horhausen	579	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Horhausen	18	38

Fläche  
748 m<sup>2</sup>

### **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 Berechnungsweise, 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 Wertermittlungstichtag.

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 **40,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei

### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	16.09.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	748 m <sup>2</sup>

**Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks**

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 16.09.2025 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)	= 40,00 €/m <sup>2</sup>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	16.09.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	40,00 €/m <sup>2</sup>		
Fläche (m <sup>2</sup> )		748	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	40,00 €/m <sup>2</sup>		

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 40,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	× 748 m <sup>2</sup>	
beitragsfreier Bodenwert	= 29.920,00 € rd. 29.900,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 16.09.2025 insgesamt **29.900,00 €**.

## 2.4 Sachwertermittlung

### 2.4.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilien- Wohnhaus	Nebengebäude (Zwischenbau)	Scheune
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	673,00 €/m <sup>2</sup> BGF	290,00 €/m <sup>2</sup> BGF	290,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b>				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	308,00 m <sup>2</sup>	91,00 m <sup>2</sup>	148,00 m <sup>2</sup>
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	207.284,00 €	26.390,00 €	42.920,00 €
Baupreisindex (BPI) 16.09.2025 (2010 = 100)	x	188,6/100	188,6/100	188,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	390.937,62 €	49.771,54 €	80.947,12 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	390.937,62 €	49.771,54 €	80.947,12 €
<b>Alterswertminderung</b>				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	80 Jahre	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		11 Jahre	11 Jahre	11 Jahre
• prozentual		86,25 %	86,25 %	86,25 %
• Faktor	x	0,1375	0,1375	0,1375
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	53.753,92 €	6.843,59 €	11.130,23 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	71.727,74 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+ 5.000,00 €
	= 76.727,74 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 29.900,00 €
vorläufiger Sachwert	= 106.627,74 €
Sachwertfaktor	× 1,00
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 106.627,74 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	keine
Sachwert	= 106.627,74 €
	rd. 107.000,00 €

## **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. WoFlV) 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. Ausbauzuschläge. 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 Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

### **Baukostenregionalfaktor**

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

### **Baunebenkosten**

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

### **Außenanlagen**

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
pauschale Schätzung	5.000,00 €
Summe	5.000,00 €

## 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 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

Das ca. 1900 errichtete Gebäude wurde, soweit von außen erkennbar, nur geringfügig durch den teilweisen Einbau neuer Fenster modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 1 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 inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4,0	/	/
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2,0	1,0	/
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2,0	/	/
Modernisierung der Heizungsanlage	2,0	/	/
Wärmedämmung der Außenwände	4,0	/	/
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2,0	/	/
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2,0	/	/
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2,0	/	/
Summe	20,0	1,0	/

---

Ausgehend von dem 1 Modernisierungspunkt, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht wesentlich modernisiert“ 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 Jahre – 125 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht wesentlich modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 11 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1956.

### **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.

## 2.5 Ertragswertermittlung

### 2.5.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilien-Wohnhaus		111,00	1,00	6,50	721,50	8.658,00
Nebengebäude (Zwischenbau)	Lager		1,00	50,00	50,00	600,00
Scheune	Lager/Garage		1,00	100,00	100,00	1.200,00
Summe		111,00	2,00		871,50	10.458,00

**jährlicher Rohertrag** (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **10.458,00 €**

**Bewirtschaftungskosten** (nur Anteil des Vermieters)

(vgl. Einzelaufstellung) **– 2.275,16 €**

**jährlicher Reinertrag** **= 8.182,84 €**

**Reinertragsanteil des Bodens**

**2,40 % von 29.900,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))** **– 717,60 €**

**Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen** **= 7.465,24 €**

**Kapitalisierungsfaktor** (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)

bei LZ = 2,40 % Liegenschaftszinssatz

und RND = 11 Jahren Restnutzungsdauer

<b>× 9,568</b>
<b>= 71.427,42 €</b>
<b>+ 29.900,00 €</b>
<b>= 101.327,42 €</b>
<b>keine</b>
<b>= 101.327,42 €</b>
<b>rd. 101.000,00 €</b>

**vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen**

**beitragsfreier Bodenwert** (vgl. Bodenwertermittlung)

**vorläufiger Ertragswert**

**besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

**Ertragswert**

## 2.5.2 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 (WoFlV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

### Rohertrag

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

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

- 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  $\text{€}/\text{m}^2$  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.) Garagen (Gar.)	1 Whg. × 359,00 € 1 Gar. × 47,00 €	359,00 € 47,00 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.) Garagen (Gar.)	111,00 m <sup>2</sup> × 14,00 €/m <sup>2</sup> 1 Gar. × 106,00 €	1.554,00 € 106,00 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		209,16 €
Summe			2.275,16 €

**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-Marktdata-temporal

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 Unterhaltungsstaus 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.

## 2.6 Verkehrswert (ohne Sicherheitsabschlag)

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **107.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **101.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilien-Wohnhaus, Nebengebäuden und Scheune bebaute Grundstück in

**56379 Horhausen, Hauptstraße 18,**

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Horhausen	579	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Horhausen	18	38

wird zum Wertermittlungsstichtag 16.09.2025 mit rd.

**107.000 €**

in Worten: **einhundertsiebentausend Euro**

geschätzt.

## **2.7 Abschließende Gesamtbeurteilung**

Die Wertermittlung erstreckt sich auf ein Grundstück in Horhausen, einer Ortsgemeinde mit rd. 300 Einwohnern, die der Verbandsgemeinde Diez angehört.

Das **Flurstück 38**, welches mit einem in einseitiger Grenzbebauung errichteten Einfamilien-Wohnhaus, Nebengebäuden und einer Scheune bebaut ist, hat einen nahezu rechteckigen Grundstückszuschnitt bei einer Größe von **748 m<sup>2</sup>**. Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen und fällt von der Straße im Osten zum westlich orientierten Gartenbereich um rd. ein Geschoss. Die Hoffläche zwischen Wohnhaus und Scheune wurde nahezu eben angelegt.

Das vermutlich Anfang 1900 teilmassiv errichtete **Wohnhaus** ist zweigeschossig, unterkellert und hat ein augenscheinlich nicht ausgebautes Satteldach mit straßenseitigem Zwerchhaus. Die Dacheindeckung des Wohnhauses besteht aus Naturschiefer. Aufgrund der vorliegenden Bauunterlagen aus dem Jahr 1956 ist davon auszugehen, dass das Wohnhaus zu ca. zwei Dritteln in Fachwerkkonstruktion errichtet wurde. Die Fassaden sind verputzt, in die straßenseitigen Fensteröffnungen wurden weiße, isolierverglaste Kunststoff-Fenster mit feststehenden Oberlichtern eingebaut. Über die Art der **Beheizung** kann keine Auskunft gegeben werden. Bei der Bewertung wird eine funktionstüchtige Heizungsanlage unterstellt.

Das Wohnhaus verfügt im Erd- und Obergeschoss über eine näherungsweise anhand der Brutto-Geschoßflächen ermittelte **Wohnfläche von rd. 111 m<sup>2</sup>**.

Die in zweiseitiger Grenzbebauung errichtete **Scheune** besteht aus Bims- und Ziegelmauerwerk. Die zusammenhängend errichteten, teilweise zweigeschossigen bzw. unterkellerten Nebengebäude erstrecken sich entlang der nördlichen Grundstücksgrenze vom Wohnhaus bis an die Scheune als **Zwischenbau**.

Das Wohnhaus und der angrenzende Zwischenbau weisen von außen einen **mäßigen bis stellenweise schlechten baulichen Zustand** auf. Es sind Putzschäden und Rissbildungen zu verzeichnen, die eine Sanierung des Fassadenputzes notwendig machen. Der straßenseitige Bereich oberhalb des Wohnhaussockels wurde mit 10 mm starken „Jackoboard“-Platten versehen. Dies könnte ein Hinweis auf eine Feuchtigkeitsproblematik sein.

Insgesamt ist die Verkäuflichkeit aus o.g. Gründen als eingeschränkt anzusehen.

## 2.8 Verkehrswert (mit Sicherheitsabschlag)

Da bei der Ortsbesichtigung keine Innenbesichtigung möglich war, konnten keine Feststellungen über Ausstattung und Zustand, über Bauschäden und Baumängel sowie über den Fertigstellungsgrad der Räumlichkeiten gemacht werden. Des Weiteren steht das Wohnhaus leer und es ist ungewiss, inwieweit die Heizungsanlagen funktionstüchtig sind bzw. ob evtl. Schimmelbefall vorliegt.

Daher wird vom Verkehrswert ein Sicherheitsabschlag vorgenommen. Dieser Abschlag kann nur geschätzt werden.

Die Spanne fängt bei 5 % an und steigt mit dem Baualter, verbunden mit dem äußeren Eindruck und dem prozentualen Anteil der nicht besichtigteten Gebäudeteile.

Die Unterzeichnerin hält somit einen Sicherheitsabschlag von rd. 20 % für angebracht.

**Geschätzter unbelasteter Verkehrswert:** 107.000,00 €

**Sicherheitsabschlag (rd. 20 %):** 21.400,00 €

**angepasster Verkehrswert:** 85.600,00 €

Der durch einen Sicherheitsabschlag angepasste **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilien-Wohnhaus, Nebengebäuden und Scheune bebaute Grundstück in

56379 Horhausen, Hauptstraße 18,

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Horhausen	579	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Horhausen	18	38

wird zum Wertermittlungstichtag 16.09.2025 mit rd.

**85.600 €**

in Worten: fünfundachtzigtausendsechshundert 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 22. Oktober 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)

**ErbbauRG:**

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 Anlagetechnik 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.