

# GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) für das mit einem  
Einfamilien-Wohnhaus (Blockhaus aus Rundholz)  
bebaute Grundstück  
in 65558 Langenscheid, Rosenstraße 8

Az.: 10 K 21/24

[Süd-West-Ansicht](#)



[Süd-Ansicht](#)



**Verkehrswert (mit Sicherheitsabschlag): 77.000,00 Euro**

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



**Sachverständigenbüro Löw**

**Dipl. Ing. Katrin Begeré**

Ferdinand – Dirichs – Straße 15a  
65549 Limburg / Lahn

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

Fon:

06431 – 9354-0

Fax:

06431 – 9354-20

E-Mail:

loew@architekt-loew.de

# GUTACHTEN

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

**Einfamilien-Wohnhaus (Blockhaus aus Rundholz)  
bebaute Grundstück  
in 65558 Langenscheid, Rosenstraße 8**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Langenscheid	829	3
Gemarkung	Flur	Flurstück
Langenscheid	6	40/28

**Inhaltsverzeichnis**

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b><u>Allgemeine Angaben</u></b> .....	<b>4</b>
1.1	<u>Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer</u> .....	4
1.2	<u>Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung</u> .....	4
1.3	<u>Fragen aus dem Auftragsschreiben des Amtsgerichts</u> .....	5
1.4	<u>Angaben zu Grundstück und Bebauung</u> .....	6
1.5	<u>Rechtliche Gegebenheiten:</u> .....	10
1.6	<u>Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:</u> .....	11
<b>2</b>	<b><u>Ermittlung des Verkehrswerts</u></b> .....	<b>12</b>
2.1	<u>Grundstücksdaten</u> .....	12
2.2	<u>Verfahrenswahl mit Begründung</u> .....	12
2.3	<u>Bodenwertermittlung</u> .....	13
2.4	<u>Sachwertermittlung</u> .....	15
2.4.1	<u>Sachwertberechnung</u> .....	15
2.4.2	<u>Erläuterung zur Sachwertberechnung</u> .....	16
2.5	<u>Ertragswertermittlung</u> .....	19
2.5.1	<u>Ertragswertberechnung</u> .....	19
2.5.2	<u>Erläuterung zur Ertragswertberechnung</u> .....	20
2.6	<u>Verkehrswert (ohne Sicherheitsabschlag)</u> .....	23
2.7	<u>Abschließende Gesamtbeurteilung</u> .....	23
2.8	<u>Verkehrswert (mit Sicherheitsabschlag)</u> .....	24
<b>3</b>	<b><u>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software</u></b> .....	<b>25</b>
3.1	<u>Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung</u> .....	25
3.2	<u>Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten</u> .....	26
3.3	<u>Verwendete fachspezifische Software</u> .....	26
<b>4</b>	<b>Anlagen</b>	<b>27</b>

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

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

**Eigentümerin lt. Grundbuch:** Frau Angela-Ingrid Neuholz-Maceus, geb. Neuholz,  
unbekannten Aufenthaltes  
Zustellungsvertreterin: Frau Sabrina Brocker, AG Diez

### 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

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

**Wertermittlungstichtag:** 19.05.2025

**Tag der Ortsbesichtigung:** 19.05.2025

Der Termin für die Ortsbesichtigung wurde auf den 15.04.2025 festgesetzt und den Parteien durch Schreiben vom 27.03.2025 mitgeteilt. Die Mieter baten aus gesundheitlichen Gründen telefonisch um eine Verschiebung des Termins. Der neue Termin wurde auf den 19.05.2025 festgesetzt. Bei diesem Termin war der Mieter anwesend. Seitens der Gläubigerin nahm niemand an der Ortsbesichtigung teil.

Das Bewertungsgrundstück war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung aufgrund des starken Bewuchses nur sehr eingeschränkt zugänglich, so dass nicht alle Grundstücksbereiche und Gebäudeteile (soweit techn. möglich) in Augenschein genommen werden konnten. Außerdem war das gesamte Dachgeschoss und die erdgeschossigen Räume „Gast“, „Abstell“, „HAR“ aufgrund von Lagergut und Haustierhaltung nicht zu besichtigen. Der erdgeschossige Wohnbereich „Wohnen/Kochen/Essen“ war ebenfalls aufgrund von Lagergut nur bedingt in Augenschein zu nehmen.

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

**Teilnehmer am Ortstermin:** Herr Steinbacher, Mieter  
Frau Dipl.-Ing. Katrin Begeré, Sachverständige  
Frau Dipl.-Ing. Petra Becker, Sachverständigenbüro Löw

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

### 1.3 Fragen aus dem Auftragsschreiben des Amtsgerichts

Ist das Objekt nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt und ein Verwalter bestellt?	Das Bewertungsobjekt ist <b>nicht</b> nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt, somit ist auch kein Verwalter bestellt.
Welche Mieter oder Pächter sind vorhanden?	Es sind <b>folgende</b> Mieter vorhanden und nach Auskunft der Verbandsgemeinde auch gemeldet:  Markus Steinbacher Dirk Steinbacher
Wurden Mieterleistungen gem. § 57 ZVG etc. erbracht?	<b>Nein</b> , es wurden keine Mieterleistungen gem. § 57 ZVG etc. erbracht.
Besteht eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG?	Es besteht <b>keine</b> 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 <b>kein</b> Gewerbebetrieb gemeldet.
Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt werden (Art und Umfang)?	Es sind <b>keine</b> Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden.
Ist ein Energiepaß gemäß der Energieeinsparverordnung ausgestellt?	Der Sachverständigen liegt <b>kein</b> 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)	Es ist <b>kein</b> 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 <u>nicht bekannt</u> .

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

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte **kein** pflanzlicher Schädlingsbefall festgestellt werden. Verdachtsmomente für einen tierischen Schädlingsbefall waren erkennbar. Nach Auskunft des Mieters ist ein Nagerbefall vorhanden.

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

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

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 ein Grundstück unweit des nordwestlichen Ortsrandes von Langenscheid, einer Gemeinde mit rd. 560 Einwohnern im Rhein-Lahn-Kreis, die der Verbandsgemeinde Diez angehört.

Das **Flurstück 40/28**, welches mit einem Einfamilien-Wohnhaus bebaut ist, hat einen nahezu rechteckigen Grundstückszuschnitt mit einer Größe von **673 m<sup>2</sup>**. Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen und weist eine nahezu ebene Topografie auf. Der Garten ist nordöstlich orientiert. Die Erschließung des Grundstückes erfolgt über eine Sackgasse mit Wendehammer.

Für das Gebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan.

**Lagebezeichnung des Grundstücks:**

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

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

**Baugrund, Grundwasser:**

Das Bewertungsobjekt 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 Langenscheid ist, wie auch die gesamte Verbandsgemeinde Diez, dem ländlichen Raum zuzuordnen. Die Anbindung der Ortsgemeinde an die Region ist als befriedigend einzustufen. Der öffentliche Personen-Nahverkehr wird nur durch Buslinien abgewickelt. Der nächste Bahnhof befindet sich im rd. 2 km entfernten Balduinstein. Die innerörtliche Straßenanbindung des Bewertungsgrundstücks ist aufgrund der Lage in einer Nebenstraße unweit der nächsten Hauptstraße (K 26) als gut zu bewerten. Die nächste Bundesstraße (B 417) ist in rd. 3 km Entfernung über die o.g. Kreisstraße zu erreichen. Die nächste Autobahnanschlussstelle befindet sich bei Nentershausen an der Bundesautobahn A 3 (Köln–Frankfurt am Main), etwa acht Kilometer entfernt. Der nächstgelegene ICE-Halt ist der rd. 15 km entfernte Bahnhof Limburg-Süd an der Schnellfahrstrecke Köln–Rhein/Main.

Die Wohnlage ist aufgrund der Lage in einem ruhigen Wohngebiet am Ortsrand als gut zu bewerten.

**Infrastruktur:**

Die Ortsgemeinde Langenscheid verfügt nicht über Geschäfte des täglichen Bedarfs, diese befinden sich im rd. 8 km entfernten Diez, dem Hauptort der Verbandsgemeinde. Die nächsten Einkaufsorte sind Limburg und Montabaur.

Im rd. 2 km entfernten Balduinstein befindet sich der nächste Kindergarten, die nächsten Grundschulen sind in Birlenbach bzw. Holzappel vorhanden, jeweils rd. 6 km entfernt. Weiterführende Schulen befinden sich in Diez.

Eine medizinische Grundversorgung ist am Ort nicht gegeben. In Diez haben sich Ärzte und Zahnärzte niedergelassen, außerdem sind hier die Apotheken und ein Krankenhaus vorhanden.

**Gebäude:**

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Einfamilien-Wohnhaus in Form eines Blockhauses in Holzkonstruktion bebaut.

Das 2003 mit Rundhölzern errichtete Wohnhaus ist eingeschossig, nicht unterkellert und verfügt über ein ausgebautes Satteldach mit Betondachsteindeckung. Die Haustür besteht aus einem isolierverglasten Holzelement. Die isolierverglasten Holzfenster verfügen über außen aufliegende Sprossen. Die Geschosstreppe ist als Holzwangetreppe ausgeführt.

Die Beheizung erfolgt über einen gusseisernen Ofen der Fa. „Bruno Romantik“, der im erdgeschossigen Wohnbereich aufgestellt wurde. Warmwasser wird dezentral erzeugt.

**Aufteilung/Ausstattung:**

Das Wohnhaus verfügt im Erdgeschoss über einen Eingangsflur mit Treppenaufgang und Zugang zum erdgeschossigen Bad sowie dem Wohnbereich. Vom Wohnbereich gelangt man außerdem in zwei Zimmer (lt. Grundriss „Gast“ und „Abstellraum/Hausanschluss“) und die Küche mit Zugang zum Garten. Das Dachgeschoss beinhaltet lt. vorliegendem Grundriss drei Schlafzimmer und ein Bad. Nach Auskunft des Mieters befindet sich das Bad im Dachgeschoss in einem noch fertigzustellenden Zustand und ist somit nicht zu benutzen. Insgesamt ist eine **Wohnfläche** von **rd. 150 m<sup>2</sup>** vorhanden.

Die Ausstattung der Räumlichkeiten entspricht einem **einfachen Standard**. Die Böden im Erdgeschoss wurden mit Fertigmarmor belegt, die Wände zeigen die Rundbalkenkonstruktion des Gebäudes; auch die Decken zeigen die Holzkonstruktion. Das Bad im Erdgeschoss ist mit einem Waschbecken, einer Dusche, einem Whirlpool und einem Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten.

Über die Ausstattung der Räumlichkeiten im Dachgeschoss kann aufgrund der nicht stattgefundenen Besichtigung keine Auskunft gegeben werden.

**Baulicher Zustand:**

Das Gebäude befindet sich in einem **sehr schlechten** baulichen Zustand. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf. Der gesamte Innenausbau ist erneuerungsbedürftig.

Die Räumlichkeiten samt Einrichtungsgegenständen sowie die Wölbungen der Rundhölzer sind mit einer Staubschicht bedeckt. Aufgrund der Vogelhaltung im Haus ist hier von einer Gesundheitsgefährdung auszugehen.

Zwischen den Rundhölzern zeigen sich stellenweise massive Spaltmaße, so dass eine Luftdichtheit der Gebäudeaußenhülle nicht gegeben ist. Diese bei Rundholzkonstruktionen zu erwartenden Schwind- und Setzungen werden in der Regel durch Gewindedemuttern nachjustiert. Dies fand augenscheinlich bisher nicht statt. Die Anschlussbereiche der Fensterelemente an die Rundholzkonstruktion wurden lediglich mit Dämmwolle ausgestopft. Hier fehlt eine abschließende Verkleidung.

Nach Auskunft des Mieters sind die Elektroinstallationen nicht ausreichend. Zur Kompensation wurden provisorisch Leitungen frei verlegt, die größtenteils aus mehreren, hintereinander geschalteten Verlängerungskabeln bestehen. Dies stellt aus brandschutztechnischen Gründen eine erhebliche Gefahr dar.

Eine zentrale Beheizungsmöglichkeit ist nicht vorhanden. Aufgrund der Bauart ist von erhöhten Heizkosten auszugehen.

Laut Mieter ist ein Nagerbefall vorhanden, der den Einsatz eines Kammerjägers erfordert.

**Außenanlagen:**

Die Außenanlagen des Bewertungsgrundstückes befinden sich in einem stark vernachlässigten Zustand, so dass das Grundstück nur sehr eingeschränkt zu besichtigen war.

Der Vorgarten wurde entlang des Bürgersteiges größtenteils mit einem einfachen Jägerzaun eingefriedet. Das Törchen und einzelne Elemente fehlen. Die Zuwegung zum Wohnhouseingang wurde gepflastert.

**Besonderheiten des Auftrags:**

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

Es wird weiter ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine Untersuchungen über

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

durchgeführt wurden.

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

## 1.5 Rechtliche Gegebenheiten:

### Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In Abteilung II des Grundbuchs von Langenscheid  
Blatt 829

besteht **folgende** Eintragung:

lfd.Nr. 1: „Beschränkte persönliche Dienstbarkeit: Die Tyczka GmbH & Co. hat das alleinige Recht, auf den Grundstücken Flüssiggas oder andere der Wärmeerzeugung dienende Gase oder Gasgeräte und -ausrüstungen aller Art zu lagern, zu vertreiben oder durch Dritte vertreiben zu lassen sowie Einrichtungen zur Umfüllung von Flüssiggas oder anderen der Wärmeerzeugung dienende Gasen zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben mit der Maßgabe, daß die Ausübung der Dienstbarkeit einem Dritten überlassen werden kann; gemäß Bewilligung vom 08.03.1999 (UR.-Nr. 63/1999 Notar Naujoks, Frankfurt); in Blatt 765 eingetragen am 10.11.2000; hierher übertragen am 04.06.2002.“

Grundbuch nach dem Stand vom 03.12.2024

Anmerkung: Diese Eintragung wurde vor der Zusammenlegung einzelner, kleinerer Flurstücke zu Baugrundstücken vorgenommen. Nach Auskunft des Ortsbürgermeisters ist ein zentraler Flüssiggastank für das Wohngebiet vorhanden und eine Leitung in der Rosenstraße verlegt, über die die Wohnhäuser versorgt werden können. Das Bewertungsobjekt ist bislang nicht angeschlossen. Aus dieser Eintragung ergeht keine Wertbeeinflussung.

### 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:

Wohnbaufläche (W)

- Bebauungsplan:** Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans i.S.d. § 30 BauGB.
- Festsetzungen im Bebauungsplan:
- |                         |                             |
|-------------------------|-----------------------------|
| Art der baul. Nutzung:  | WA (allgemeines Wohngebiet) |
| Maß der baul. Nutzung:  | GRZ: 0,3                    |
|                         | GFZ: 0,6                    |
| Zahl der Vollgeschosse: | II                          |
- Baugenehmigung:** Für die baulichen Anlagen auf dem Bewertungsgrundstück lagen Bauunterlagen vor. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt. Der in den Bauunterlagen dargestellte Carport wurde nicht realisiert.

### 1.6 Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Baugesetzbuch – BauGB  
Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV Wertermittlungsrichtlinie – WertR 2006  
Landesbauordnung  
einschlägige Fachliteratur und Tabellenwerke  
Grundbuchauszug, Flurkarte  
Straßenkarte, Topografische Karte  
Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitte, etc.), Baubeschreibung  
Wohn-, bzw. Nutzflächen- und Kubaturberechnung  
Erforderliche Daten der Wertermittlung aus eigener Bibliothek  
Vergleichskaufpreise aus der eigenen Sammlung  
Bodenrichtwerte und Auskünfte des Gutachterausschusses  
Bodenrichtwertkarte  
Flächennutzungsplan und ggf. Bebauungsplan (soweit vorhanden)  
örtliche Feststellungen,  
Fotografien

## 2 Ermittlung des Verkehrswerts

### 2.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilien-Wohnhaus (Blockhaus aus Rundholz) bebaute Grundstück in 65558 Langenscheid, Rosenstraße 8, zum Wertermittlungsstichtag 19.05.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Langenscheid	829	3	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Langenscheid	6	40/28	673 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 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 Vergleichsverfahren (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 **70,00 €/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 Bewertungsgrundstücks**

Wertermittlungsstichtag	=	19.05.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	673 m <sup>2</sup>

### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 19.05.2025 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)	= 70,00 €/m <sup>2</sup>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	19.05.2025	x 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	70,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	700		673	x 1,000
Entwicklungsstufe	baureifes Land		baureifes Land	x 1,000
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	70,00 €/m <sup>2</sup>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	70,00 €/m <sup>2</sup>
Fläche		x	673 m <sup>2</sup>
beitragsfreier Bodenwert		=	47.110,00 € <u>rd. 47.100,00 €</u>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 19.05.2025 insgesamt 47.100,00 €.

## 2.4 Sachwertermittlung

### 2.4.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienwohnhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	811,00 €/m <sup>2</sup> BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	230,00 m <sup>2</sup>
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	186.530,00 €
Baupreisindex (BPI) 19.05.2025 (2010 = 100)	x	187,2/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	349.184,16 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	349.184,16 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		58 Jahre
• prozentual		27,50 %
• Faktor	x	0,725
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	<b>=</b>	<b>253.158,52 €</b>

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		253.158,52 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	3.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	256.158,52 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	47.100,00 €
vorläufiger Sachwert	=	303.258,52 €
Sachwertfaktor	x	0,85
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	257.769,74 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	172.000,00 €
Sachwert	=	85.769,74 €
	rd.	<u>85.800,00 €</u>

## 2.4.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17).

### Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

### Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

### Baunebenkosten

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

### Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
pauschale Schätzung	3.000,00 €
Summe	3.000,00 €

### 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 Instandhaltungssaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

### **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.
Mietabweichungen	-37.000,00 €
•	-37.000,00 €
Weitere Besonderheiten	-135.000,00 €
• Rodung Grundstück	-5.000,00 €
• Entrümpelung mit Schutzmaßnahmen	-5.000,00 €
• Entkernung	-20.000,00 €
• Instandsetzung Holzwerk	-25.000,00 €
• Innenausbau inkl. haustechnischer Anlagen	-75.000,00 €
• Anschlüsse (Fenster, Dach) fachgerecht herstellen	-2.000,00 €
• Geländer für bodentiefe Fenster Dachgeschoss	-3.000,00 €
Summe	-172.000,00 €

Ermittlung des Werteeinflusses der Abweichungen der tatsächlichen Miete von der marktüblich erzielbaren Miete mittels Barwertdifferenz (gemäß § 8 Abs. 3 Satz 2 Ziffer 1 ImmoWertV 21):

Miete	marktüblich erzielbare Miete	tatsächliche Miete
jährlicher Dynamikszinssatz der Miete	$i_m = 1,5 \%$	$i_t = 6,33 \%$
Dauer der Mietabweichung	13,70 Jahre	
Kapitalisierungszinssatz	$k = 2,3 \%$	
Zahlungsweise der Miete	unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr	unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr
Nettokaltmiete/Jahr	10.200,00 €	5.400,00 €
x Kapitalisierungsfaktor (einer dynamischen Zeitrente)	$\times 12,904532$ (13,70 Jahre; $k = 2,3 \%$ , $i_m = 1,5 \%$ )	$\times 17,529546$ (13,70 Jahre; $k = 2,3 \%$ , $i_t = 6,33 \%$ )
= Barwert	= 131.626,23 €	= 94.659,55 €

Barwertdifferenz (Barwert der tatsächlichen Miete abzüglich Barwert der marktüblich erzielbaren Miete) = -36.966,68 €; rd. -37.000,00 €

Diese Barwertdifferenz wird als Werteeinfluss angesetzt. Die Marktanpassung erfolgte durch die Ableitung der Kapitalisierungszinssätze aus dem Liegenschaftszinssatz (Berücksichtigung der Dynamiken von marktüblicher und tatsächlicher Miete sowie des spezifischen Risikos der tatsächlichen Miete).

## 2.5 Ertragswertermittlung

### 2.5.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche (m <sup>2</sup> )	tatsächliche Nettokaltmiete	
	Nutzung/Lage		monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilien-Wohnhaus		150,00	450,00	5.400,00
Summe		150,00	450,00	5.400,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche (m <sup>2</sup> )	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete	
	Nutzung/Lage		monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilien-Wohnhaus		150,00	850,00	10.200,00
Summe		150,00	850,00	10.200,00

Die **tatsächliche Nettokaltmiete** weicht von der **marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete** jährlich um - **4.800,00 €** ab. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21). Der Einfluss der Mietabweichungen wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	10.200,00 €
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters)	
(vgl. Einzelaufstellung)	- 2.663,00 €
<b>jährlicher Reinertrag</b>	= 7.537,00 €
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b>	
<b>2,30 %</b> von 47.100,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	- 1.083,30 €
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	= 6.453,70 €
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)	
bei LZ = <b>2,30 %</b> Liegenschaftszinssatz	
und RND = <b>58</b> Jahren Restnutzungsdauer	× 31,851
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	= 205.556,80 €
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 47.100,00 €
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	= 252.656,80 €
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	- 172.000,00 €
<b>Ertragswert</b>	= 80.656,80 €
	<u>rd. 80.700,00 €</u>

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

### Rohertrag

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

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

- 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.

### Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 359,00 €	359,00 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	150,00 m <sup>2</sup> × 14,00 €/m <sup>2</sup>	2.100,00 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		204,00 €
Summe			2.663,00 €

### **Liegenschaftszinssatz**

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

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

bestimmt.

### **Gesamtnutzungsdauer**

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

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

### **Restnutzungsdauer**

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

### 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.
Mietabweichungen		-37.000,00 €
•	-37.000,00 €	
Weitere Besonderheiten		-135.000,00 €
• Rodung Grundstück	-5.000,00 €	
• Entrümpelung mit Schutzmaßnahmen	-5.000,00 €	
• Entkernung	-20.000,00 €	
• Instandsetzung Holzwerk	-25.000,00 €	
• Innenausbau inkl. haustechnischer Anlagen	-75.000,00 €	
• Anschlüsse (Fenster, Dach) fachgerecht herstellen	-2.000,00 €	
• Geländer für bodentiefe Fenster Dachgeschoss	-3.000,00 €	
Summe		-172.000,00 €

Ermittlung des Werteeinflusses der Abweichungen der tatsächlichen Miete von der marktüblich erzielbaren Miete mittels Barwertdifferenz (gemäß § 8 Abs. 3 Satz 2 Ziffer 1 ImmoWertV 21):

Miete	marktüblich erzielbare Miete	tatsächliche Miete
jährlicher Dynamikszinssatz der Miete	$i_m = 1,5 \%$	$i_t = 6,33 \%$
Dauer der Mietabweichung	13,70 Jahre	
Kapitalisierungszinssatz	$k = 2,3 \%$	
Zahlungsweise der Miete	unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr	unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr
Nettokaltmiete/Jahr	10.200,00 €	5.400,00 €
x Kapitalisierungsfaktor (einer dynamischen Zeitrente)	$\times 12,904532$ (13,70 Jahre; $k = 2,3 \%$ , $i_m = 1,5 \%$ )	$\times 17,529546$ (13,70 Jahre; $k = 2,3 \%$ , $i_t = 6,33 \%$ )
= Barwert	= 131.626,23 €	= 94.659,55 €

Barwertdifferenz (Barwert der tatsächlichen Miete abzüglich Barwert der marktüblich erzielbaren Miete) = -36.966,68 €; rd. -37.000,00 €

Diese Barwertdifferenz wird als Werteeinfluss angesetzt. Die Marktanpassung erfolgte durch die Ableitung der Kapitalisierungszinssätze aus dem Liegenschaftszinssatz (Berücksichtigung der Dynamiken von marktüblicher und tatsächlicher Miete sowie des spezifischen Risikos der tatsächlichen Miete).