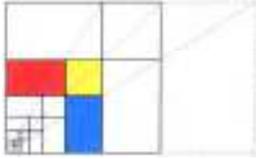


Kein Original
Gutachten!

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

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



**Architekt Dipl.-Ing.
Hans-Joachim Heck**

- Freier und geprüfter Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke, geprüft und überwacht von der Sprengnetter-Akademie Bad-Neuenahr-Ahrweiler, Reg.-Nr.: S0040309
- Mitglied im Sprengnetter Expertengremium für Immobilienwerte für den Bereich Rheinland-Pfalz West

**Hauptstraße 4
54666 Irrel**

Tel.: 06525-934820
Fax 06525-9348210
Email: heck@architekten-irrel.de

Amtsgericht Bitburg
Gerichtsstraße 2-4
54634 Bitburg



Geprüfte Fachkompetenz
Geprüfter Sachverständiger
der Sprengnetter Akademie

Geprüfte Marktcompetenz
Mitglied Expertengremium
Rheinland-Pfalz West

Reg.-Nr.: S 00403-09

Datum: 19.02.2025

Az.: 10 K 16/24,

Minden

GUTACHTEN

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

**Einfamilienhaus mit Garagen/Remise bebaute Grundstück
in 54310 Minden, Hauptstraße 14, sowie das als Freizeitgelände und
Grünland genutzte Grundstück**



im Zwangsversteigerungsverfahren Sparkasse Trier ./.
betreffend den Grundbesitz, eingetragen im Grundbuch von Minden Blatt 926, lfd. Nr. 1 Gemarkung Minden, Flur 14, Flurstück 34, lfd. Nr. 2 Gemarkung Minden, Flur 14, Flurstück 38

Der **unbelastete Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
14.10.2024 ermittelt mit rd.

80.800 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 115 Seiten inkl. 10 Anlagen mit insgesamt 64 Seiten.
Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Verfahren	4
1.2	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	6
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	6
2.1	Lage.....	6
2.1.1	Großräumige Lage.....	6
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	7
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	9
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	9
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	9
2.5.3	Bauordnungsrecht	10
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	10
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	10
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	10
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	10
3.2	Einfamilienhaus mit Garagen.....	11
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	11
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	12
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	12
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	13
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	13
3.2.5.1	Wohnung	13
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	15
3.3	Nebengebäude	15
3.4	Außenanlagen	15
4	Ermittlung des Verkehrswerts	15
4.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke	15
4.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück A.....	16

4.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	16
4.2.2	Bodenwertermittlung.....	17
4.2.3	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	18
4.2.4	Vergleichswertermittlung	19
4.2.5	Wert des Teilgrundstücks A.....	19
4.3	Wertermittlung für das Teilgrundstück B.....	19
4.3.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	19
4.3.1.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	19
4.3.1.2	Zu den herangezogenen Verfahren	20
4.3.2	Bodenwertermittlung.....	22
4.3.3	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	23
4.3.4	Sachwertermittlung	24
4.3.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	24
4.3.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	25
4.3.4.3	Sachwertberechnung.....	27
4.3.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	28
4.3.5	Ertragswertermittlung.....	37
4.3.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	37
4.3.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	38
4.3.5.3	Ertragswertberechnung	40
4.3.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	41
4.3.6	Ableitung des Teilgrundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen.....	43
4.3.7	Wert des Teilgrundstücks B.....	45
4.3.8	Zubehör, Sonstige Angaben zum Gutachten.....	45
4.4	Verkehrswert.....	45
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	49
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	49
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	49
5.3	Verwendete fachspezifische Software	50
6	Verzeichnis der Anlagen	51

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Verfahren

Zwangsversteigerungsverfahren Sparkasse Trier ./.

Sparkasse Trier, **betreibende Gläubigerin**
vertreten durch den Vorstand , Kreditma-
nagement u. Recht
Theodor-Heuss-Allee 1
54292 Trier

gegen

Frau **Schuldnerin**
Hauptstraße 14
54310 Minden

Verfahrensbevollmächtigte: Rechtsanwältin

Az. des Gerichts: 10 K 16/24

1.2 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Ein Grundstück bebaut mit einem Einfamilienhaus mit
Garagen/Remise, ein Grundstück unbebaut, als Frei-
zeitgelände/Grünfläche genutzt;

Objektadresse: Hauptstraße 14
54310 Minden

Grundbuchangaben: Grundbuch von Minden, Blatt 926, lfd. Nr. 1;
Grundbuch von Minden, Blatt 926, lfd. Nr. 2

Katasterangaben: Gemarkung Minden,
Flur 14, Flurstück 34, zu bewertende Fläche 86 m²;
Gemarkung Minden,
Flur 14, Flurstück 38, zu bewertende Fläche 338 m²

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag: Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Bitburg vom
06.09.2024, soll durch schriftliches Sachverständi-
gengutachten. betreffend den Grundbesitz, eingetra-
gen im Grundbuch von Minden Blatt 926, lfd. Nr. 1 Ge-
markung Minden, Flur 14, Flurstück 34,
lfd. Nr. 2 Gemarkung Minden, Flur 14, Flurstück 38,
der Verkehrswert geschätzt werden.

Wertermittlungsstichtag: 14.10.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

- Qualitätsstichtag: 14.10.2024 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
- Ortsbesichtigung: Zu dem Ortstermin am 14.10.2024 wurden die am Verfahren zu Beteiligten durch Einschreiben mit Rückschein vom 18.09.2012 fristgerecht eingeladen.
- Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei größtenteils in Augenschein genommen werden.
Folgende Bereiche waren nicht zugänglich bzw. konnten nicht in Augenschein genommen werden: Dachgeschoss
- Hinweis**
Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist.
- Teilnehmer am Ortstermin: Herr Frau sowie der Sachverständige
- Eigentümerin: Frau
- herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: Mit Schreiben vom 18.09.2024 an die Beteiligten am Verfahren wurden die für die Gutachtenerstellung benötigten Objektunterlagen angefordert.
Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:
- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 06.05.2024
 - Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:
 - Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 12.02.2025
 - Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
 - Berechnung des Bruttorauminhalts und der Wohn- und Nutzflächen
 - Sonstige Bewertungsdaten aus der unter dem Abschnitt "Verwendete Wertermittlungsliteratur" aufgeführten Literatur.
 - Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremiums für Immobilienwerte
 - Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
 - Auszug aus der Straßenkarte und aus dem Ortsplan
 - Zum Zeitpunkt der Wertermittlung gültiger Grundstücksmarktberichts des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Eifelkreis Bitburg-Prüm, sowie gültiger Landesgrundstücksmarktbericht für das

Land Rheinland-Pfalz.

- Preisspiegel Wohnmieten – Sprengnetter Marktdatenshop, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Maßgaben:

Laut Auftraggeber soll das Gutachten auch folgende Angaben enthalten:

- a) Welche Nutzungsberechtigten (z.B. Mieter, Pächter – jeweils mit Vor- und Zunamen sowie ggfls. abweichender Anschrift) vorhanden sind,
- b) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber),
- c) ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang),
- d) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht,
- e) ob behördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:

Rheinland-Pfalz

Kreis:

Eifelkreis Bitburg-Prüm

Ort und Einwohnerzahl:

Minden (ca. 260 Einwohner)

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

nächstgelegene größere Städte:
Bitburg (ca. 20 km entfernt)

Landeshauptstadt:

Mainz (ca. 160 km entfernt)

Bundesstraßen:

B 418

Autobahnzufahrt:

A60, Anschluß Nattenheimer Barriere (ca. 27 km entfernt)

Bahnhof:

Bitburg/Erdorf (ca. 26 km entfernt)

Flughafen:

Hahn (ca. 82 km entfernt)

Findel/Lux. (ca. 34 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Ortskern; Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 4 km entfernt; Schulen und Ärzte ca. 4 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe; Verwaltung (Zweigstelle der Verbandsgemeindeverwaltung) ca. 4 km entfernt; mittlere Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	landwirtschaftliche und wohnbauliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	normal (durch Straßenverkehr)
Topografie:	leicht hängig; von der Straße abfallend

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 3)	<u>Straßenfront:</u> ca. 6 m; <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 28 m, bzw. 8 m; <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 424,00 m ² ; <u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksformen
--------------------------------------	--

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Gemeindefstraße
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	mehrseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch Mauer
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich altlastverdächtigter Fläche liegen nicht vor.

Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich altlastverdächtiger Fläche gehören nicht zum Gutachtauftrag und werden nicht vorgenommen.

In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastfreie Fläche unterstellt.

Anmerkung:

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

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 06.11.2012 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II und III des Grundbuchs von Minden folgende wertbeeinflussende Eintragungen:

Zwangsversteigerungsvermerk, Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Abwasser-, Regenwasser-, Wasserleitungsrecht).

- Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Abwasserleitungsrecht) für Verbandsgemeinde Irrel -Verbandsgemeindewerke-. Gleichrang mit Abt. II Nr. 2, 3. Rang vor Abt. III Nr. 1. Gemäß Ersuchen des Dienstleistungszentrums Ländlicher Raum (DLR) Mosel in Trier vom 10.12.2007 im Flurbereinigungsverfahren Minden (Ordn. Nr. 288.02) eingetragen am 19.08.2008.
- Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Regenwasserleitungsrecht) für Verbandsgemeinde Irrel -Verbandsgemeindewerke-. Gleichrang mit Abt. II Nr. 1, 3. Rang vor Abt. III Nr. 1. Gemäß Ersuchen des Dienstleistungszentrums Ländlicher Raum (DLR) Mosel in Trier vom 10.12.2007 im Flurbereinigungsverfahren Minden (Ordn. Nr. 288.02) eingetragen am 19.08.2008.
- Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserleitungsrecht) für Verbandsgemeinde Irrel -Verbandsgemeindewerke-. Gleichrang mit Abt. II Nr. 1, 2. Rang vor Abt. III Nr. 1. Gemäß Ersuchen des Dienstleistungszentrums Ländlicher Raum (DLR) Mosel in Trier vom 10.12.2007 im Flurbereinigungsverfahren Minden (Ordn. Nr. 288.02) eingetragen am 19.08.2008.

- Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bitburg – Vollstreckungsstelle -, 10 K 16/24; eingetragen am 06.05.2024

- **Die zuvor aufgeführten „beschränkte persönliche Dienstbarkeiten“ (Abwasserleitungsrecht, Regenwasserleitungsrecht, Wasserleitungsrecht) beeinflussen nicht den Wert des Grundstückes. Die Leitungen befinden sich auf der inneren, notwendigen Erschließung des Grundstückes.**

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 bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach derzeitigem Kenntnisstand und nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen tel. erfragt.

Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Bodenordnungsverfahren: Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit dem Bauordnungsrecht wurde nicht geprüft.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

abgabenrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei.

Anmerkung: Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden telefonisch erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

(vgl. Anlage 3);

Ein Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus mit Garagen/Remise bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Ein Grundstück ist unbebaut und wird als private Grünfläche genutzt.

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 3 Garagenplätze.

Das Objekt ist eigengenutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. 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 wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. 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 gesundheits-schädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Einfamilienhaus mit Garagen

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus mit Garagen; zweigeschossig; nicht unterkellert; teilw. ausgebautes Dachgeschoss; mehrseitig angebaut
Baujahr:	1857 (gemäß Befragung und Erkundung zum Ortstermin)
Modernisierung:	Ca. 1950-1955 Wiederaufbau und Renovierung nach Kriegseinwirkung, 2009-2012 überwiegend modernisiert, Abbruch des ehem. Ökonomiegebäudes, Wiederaufbau als Doppelgarage im EG und zu Wohnzwecken im OG (Rohbauzustand), nach dem Hochwasserereignis 2021 provisorischer Ausbau im OG zu Wohnzwecken. Das EG im Altbau befindet sich zum jetzigen Zeitpunkt auf Grund des Einwirkens durch das Hochwasser im Rohbauzustand. Die Spindeltreppe vom EG zum DG ist komplett zu erneuern. Ein Zugang zum OG im Altbaubereich ist nur möglich über das OG im neubauteil. Das DG ist nur über eine Leiter z.Z. zu erreichen. Die Bewohnbarkeit des Gesamtobjektes ist z.Z. stark eingeschränkt.
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt 194 m ² ; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 508 m ²
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser

Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

Außenansicht: insgesamt verputzt und gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:

Altbau: Diele/Flur/Treppenhaus, Küche, Wohnzimmer, Abstellraum, Bad (z.Z. wegen Hochwasserschaden nicht nutzbar);

Neubau: Doppelgarage, Öllagerraum, Treppenhaus, Küche

Obergeschoss:

Flur/Treppenhaus, Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Bad, Garage/Heizung, Wohn-Esszimmer/Küche, Schlafzimmer;

Dachgeschoss:

Flur/Treppenhaus, Abstellraum, Schlafzimmer (z.Z. nur über eine Leiter zugänglich)

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

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente: Streifenfundament, Beton, Bruchstein gemäß Baunormen

Umfassungswände: einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung, Bruchsteinmauerwerk, Schwemmsteinmauerwerk, Ziegelmauerwerk

Innenwände: tragende Innenwände: Ziegelmauerwerk, Schwemmsteinmauerwerk, Bruchsteinmauerwerk;
nichttragende Innenwände: Schwemmsteinmauerwerk, GK-Ständerwände

Geschossdecken: Stahlbeton;
Dämmung der obersten Geschossdecke vorhanden

Treppen: Geschosstreppe:
Stahlkonstruktion mit Stufen aus Fliesen;
einfaches Metallgeländer

Hauseingang(sbereich): Eingangstür aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt, Hauseingang vernachlässigt

Dach: Dachkonstruktion:
Holzdach ohne Aufbauten

Dachform:

Sattel- oder Giebeldach

Dacheindeckung:

Dachziegel (Ton), Wellplatten mit Dachflächenlichtplatten;

Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech;

Dachflächen teilw. schallgedämmt

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen ausschließlich in beheizten Räumen
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung; je Raum ein bis zwei Lichtauslässe; durchschnittliche Beleuchtungskörper, Klingelanlage, Telefonanschluss, Satellitenantenne, Zählerschrank, Kippsicherungen, Fi-Schutzschalter, Starkstromanschluss
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung, mit festen Brennstoffen (Öl), Baujahr 2011; Stahlradiatoren, mit Thermostatventilen; Kunststofftank im Gebäude, Tankgröße ca. 1500 Liter, Baujahr 2011
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung); mechanische, d.h. ventilatorbetriebene Lüftung als Einzelraumlüfter in innenliegendem Bad/WC
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand**3.2.5.1 Wohnung**

Erdgeschoss:

Altbau: teilw. Rohbauzustand, Fliesenbelag im Bad ist noch zu entfernen und zu erneuern

Neubau:

Rohbeton, Estrich

Obergeschoss:

Altbau:

schw. Estrich, Fliesenbelag im Bad, ansonsten Textil- und Parkettbodenbelag;

Neubau:

schw. Estrich, Textilbelag, Fliesenbelag;

	Dachgeschoss: Altbau: Zementestrich mit Parkettbelag;
Wandbekleidungen:	Erdgeschoss: Altbau: überwiegend rohes Mauerwerk, im Bad Fliesenbelag (Schäden durch Hochwasser, Fliesenbelag ist zu erneuern); Neubau: glatt verputzt und gestrichen; Obergeschoss: Alt-u. Neubau: raumhoch Fliesen im Bad, ansonsten Tapete, bzw. glatt verputzt und gestrichen; Dachgeschoss: Altbau: Tapete, bzw. glatt verputzt und gestrichen;
Deckenbekleidungen:	Erdgeschoss: Altbau: überwiegend Rohbetondecke; Neubau: Rohbeton, gestrichen; Obergeschoss: Altbau: glatt verputzt und gestrichen; Neubau: Deckenuntersicht in OSB-Platten (Provisorium)
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; Dachflächenfenster; normale Beschläge; Fensterläden aus Holz; Fensterbänke außen aus Naturstein, bzw. Aluminium
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Kunststofftür mit Lichtausschnitt (Tür neben Garagentor, z.Z. provisorischer Hauszugang, die Hauptzugangstür ist durch Hochwasser geschädigt) <u>Zimmertüren:</u> glatte Türen, aus Holzwerkstoffen; normale Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	normale Wasser- und Abwasserinstallation, ausreichend vorhanden; <u>Bad im EG:</u> ist z.Z. wegen Hochwasserschaden nicht nutzbar) <u>Bad im OG:</u> 1 eingebaute Dusche, 1 Stand-WC mit Spülkasten, 1 Waschbecken;

normale Ausstattung und Qualität, weiße und farbige Sanitärobjekte

Küchenausstattung: nicht in der Wertermittlung enthalten

Grundrissgestaltung: zweckmäßig, individuell

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: keine

besondere Einrichtungen: keine vorhanden

Besonnung und Belichtung: gut bis ausreichend

Bauschäden und Baumängel: Hochwasserschaden, hier überwiegend im Erdgeschoss-Altbau; Schaden ist noch nicht behoben – dieser Gebäudeteil ist z.Z. nicht bewohnbar

wirtschaftliche Wertminderungen: unwirtschaftliche Grundrisse, mangelnde Wärmedämmung

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist ausreichend. Es besteht ein überdurchschnittlicher Unterhaltungszustand und allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.3 Nebengebäude

Gartenhaus

3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung, Einfriedung (Mauer)

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus mit Garage/Remise bebaute Grundstück in 54310 Minden, Hauptstraße 14 zum Wertermittlungsstichtag 14.10.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Minden	926	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Minden	14	34	86 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Minden	926	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Minden	14	38	338 m ²

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
A	unbebaut (Freizeitgelände, Grünfläche,)	86 m ²
B	Einfamilienwohnhaus mit Garagen	338 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		424 m ²

4.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück A

4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichspreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichspreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können (§ 9 Abs. 1 ImmoWertV 21). Das setzt voraus, dass sie nach

- den örtlichen Verhältnissen,
 - der Lage und
 - des Entwicklungszustandes gegliedert
- und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
 - der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und
 - der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter und auch hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

4.2.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (mittlere Lage) **90,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	800 m ²

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	14.10.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	86 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 14.10.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 90,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	14.10.2024	× 1,04	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 0,70	E2
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 65,52 €/m ²	
Fläche (m ²)	800	86	× 1,00	E3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Bauweise	offen		× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 65,52 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 65,52 €/m²	
Fläche	× 86 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 5.634,72 € rd. 5.640,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 14.10.2024 insgesamt **5.640,00 €**.

4.2.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten Bodenpreisentwicklung.

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Index für Baureifes Land (Deutschland)

	Datum	Index
Wertermittlungsstichtag	14.10.2024	273,20
BRW-Stichtag	01.01.2024	261,60

Anpassungsfaktor (Stichtag) = Index(Wertermittlungsstichtag) / Index(BRW-Stichtag) = **1,04**

E2

Die Lage des Bewertungsobjekts ist aufgrund der direkten Lage an der L4 wegen starker Belästigung durch Verkehrslärm wesentlich schlechter als der Durchschnitt alle Grundstücke in der Bodenrichtwertzone. Es wurde diesbezüglich ein Lageabschlag von 30 % auf den Bodenrichtwert angenommen.

E3

Hier erfolgt keine Flächenanpassung an das Richtwertgrundstück. Die vorh. Grundstücksgröße ist für eine Bebauung nur stark eingeschränkt geeignet. Es befindet sich ca. 2,0 m unter dem Straßenniveau der angrenzenden und stark befahrenen L4.

4.2.4 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „A“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		5.640,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	5.640,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	5.640,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert	=	5.640,00 €
	rd.	5.640,00 €

4.2.5 Wert des Teilgrundstücks A

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **5.640,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück A wird zum Wertermittlungsstichtag 14.10.2024 mit rd.

5.640,00 €

geschätzt.

4.3 Wertermittlung für das Teilgrundstück B

4.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

4.3.1.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

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

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1, Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls**, insbesondere der **Eignung der zur Verfügung stehenden Daten**, zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

4.3.1.2 Zu den herangezogenen Verfahren

Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichspreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichspreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können (§ 9 Abs. 1 ImmoWertV 21). Das setzt voraus, dass sie nach

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert

und

- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und

- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter und auch hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

4.3.1.2.1 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

4.3.1.2.1.1 Anwendbare Verfahren

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

Vergleichswertverfahren

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall **nicht möglich**, weil

- keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist

und auch

- keine hinreichend differenziert beschriebenen **Vergleichsfaktoren** des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen.

Zudem stehen sowohl

- keine geeignete **Indexreihe** zur Anpassung der Vergleichskaufpreise und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag

als auch

- keine **Umrechnungskoeffizienten** für alle wesentlichen wertbeeinflussenden

Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart zwecks Anpassung der Vergleichskaufpreise und Vergleichsfaktoren an die Wertmerkmale des Bewertungsobjekts

zur Verfügung.

Ertragswertverfahren

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

Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um **kein typisches Renditeobjekt** handelt. Dennoch wird das Ertragswertverfahren angewendet. Dies ist wie folgt begründet:

- Auch bei mit dem Bewertungsobjekt vergleichbaren Grundstücken kalkuliert der Erwerber die Rendite seines Objekts, z. B. die eingesparte Miete, die eingesparten Steuern oder die möglichen Fördermittel.
- Für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücksarten stehen die für marktkonforme Ertragswertermittlungen erforderlichen Daten (marktüblich erzielbare Mieten, Liegenschaftszinssätze) zur Verfügung.
- Die Anwendung eines zweiten Wertermittlungsverfahrens ist grundsätzlich zur Ergebnisstützung unverzichtbar.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 - 34 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (in erster Näherung Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Sachwertverfahren

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

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

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

4.3.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (mittlere Lage) **90,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei

Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	800 m ²

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	14.10.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	338 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 14.10.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 90,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	14.10.2024	× 1,04	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	einfache Lage	× 0,90	E2
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)		× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 84,24 €/m ²	E3
Fläche (m ²)	800	338	× 1,21	E4
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Bauweise	offen		× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 101,93 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 101,93 €/m ²	
Fläche	× 338 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 34.452,34 € <u>rd. 34.500,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 14.10.2024 insgesamt **34.500,00 €**.

4.3.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten Bodenpreisentwicklung.

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Index für Baureifes Land (Deutschland)

	Datum	Index
Wertermittlungsstichtag	14.10.2024	273,20
BRW-Stichtag	01.01.2024	261,60

Anpassungsfaktor (Stichtag) = Index(Wertermittlungsstichtag) / Index(BRW-Stichtag) = **1,04**

E2

Bei Wohnbaugrundstücken ist die Ausrichtung (insbesondere die Orientierung des straßenabgewandten Gartens zur Himmelsrichtung) grundsätzlich als wertbeeinflussendes Zustandsmerkmal zu berücksichtigen. Dies ist selbst dann der Fall, wenn die Grundstücke eines (Neu-)Baugebiets trotz unterschiedlicher Orientierung zu gleichen Preisen veräußert wurden. Hier zeigt die Markterfahrung, dass die Grundstücke mit einer vorteilhaften Orientierung regelmäßig zuerst veräußert werden.

Bei der ggf. durchzuführenden Boden(richt)wertanpassung wird i. d. R. von folgenden Wertrelationen (Umrechnungskoeffizienten) ausgegangen:

Durchschnitt aller Grundstücke in der Bodenrichtwertzone i. d. R. SO bzw. NW = 1,00; SSW = 1,10; NNO = 0,90 (wobei: S = Süd; W = West; O = Ost; N = Nord).

E3

Auf diesen „an die Lage und die Anbauart angepassten beitragsfreien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens (Sachwertfaktor) abzustellen (der lageangepasste Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage; die Anbauart bestimmt den objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor mit). Die danach ggf. noch berücksichtigten den Bodenwert beeinflussenden Grundstücksmerkmale gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts (Substanzwert) den Sachwertfaktor.

E4

Grundsätzlich gilt: Je kleiner eine Grundstücksfläche ist, umso geringer ist der absolute Bodenwert. Damit steigt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen höheren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der in [1], Kapitel 3.10.2 mitgeteilten nicht WGFZ-bereinigten Umrechnungskoeffizienten.

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: Sprengnetter (nicht GFZ bereinigt)

Objektart: Ein- und Zweifamilienwohnhaus (freistehend)

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	338,00	1,03
Vergleichsobjekt	800,00	0,85

Anpassungsfaktor = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **1,21**

4.3.4 Sachwertermittlung**4.3.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. 1.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert

sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen

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

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

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

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

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

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

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

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

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

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

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

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

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

4.3.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus mit Garagen
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	699,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	508,43 m ²

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	355.392,57 €
Baupreisindex (BPI) 14.10.2024 (2010 = 100)	x	105,9/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	376.360,73 €
Regionalfaktor	x	0,990
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	372.597,13 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		67 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		51 Jahre
• prozentual		23,88 %
• Faktor	x	0,7612
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	283.620,93 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		283.620,93 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	13.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	296.620,93 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	34.500,00 €
vorläufiger Sachwert	=	331.120,93 €
Sachwertfaktor	x	0,74
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	-12.251,47 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	232.778,02 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	156.500,00 €
Sachwert	=	76.278,02 €
	rd.	76.300,00 €

4.3.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277) 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), z. B.:

(Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone).

Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten mit dem Basisjahr 2010 – NHK 2010). Diese sind mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Der Ansatz der NHK 2010 ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus mit Doppelgarage

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	23,0 %	20,5 %	56,5 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus mit Garage

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudetyp: EG, OG, nicht unterkellert, ausgebauter DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	720,00	23,0	165,60
2	800,00	20,5	164,00
3	920,00	56,5	519,80
4	1.105,00	0,0	0,00
5	1.385,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			849,40
gewogener Standard = 2,4			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 849,40 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

- (fehlender) Drempel bei ausgebautem DG × 0,900

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

- Objektgröße × 0,860

NHK 2010 für den Gebäudeteil 1 = 657,44 €/m² BGF

rd. 657,00 €/m² BGF

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise: freistehend

Gebäudeart: EG, OG, nicht unterkellert, nicht ausgebauter DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	620,00	23,0	142,60
2	690,00	20,5	141,45
3	790,00	56,5	446,35
4	955,00	0,0	0,00
5	1.190,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			730,40
gewogener Standard = 2,4			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 730,40 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

• Objektgröße × 1,000

NHK 2010 für den Gebäudeteil 2 = 730,40 €/m² BGF

rd. 730,00 €/m² BGF

Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

Gebäudeteil	NHK 2010 [€/m ² BGF]	Anteil am Gesamtgebäude		NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
		BGF [m ²]	[%]	
Gebäudeteil 1	657,00	213,79	42,05	276,27
Gebäudeteil 2	730,00	294,64	57,95	423,04
gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =				699,00

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

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

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses 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.

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 Zeitwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen sind fest mit dem Grundstück verbundene bauliche und nicht bauliche

Anlagen, die jedoch keine Gebäude oder Gebäudeteile sind. Hierzu gehören insbesondere:

- Aufwuchs,
- Einfriedungen,
- Bodenverbesserungen (z.B. Drainagen).
- Im weiteren Sinne können unter dieser Position auch kleinere Aufbauten mit bewertet werden (z.B. ein kleiner Schuppen), obwohl diese korrekter den Gebäuden zuzuordnen sind.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Einfriedungen	4.000,00 €
Hofbefestigung	6.500,00 €
Versorgungs- und Entwässerungsanlagen	2.000,00 €
Gartengerätehaus	500,00 €
Summe	13.000,00 €

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, wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Einfamilienhaus mit Doppelgarage

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]	60	65	70	75	80

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,4 beträgt demnach rd. 67 Jahre.

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: Einfamilienhaus mit Doppelgarage

Das (gemäß Angaben der Eigentümerin) ca. 1857 errichtete Gebäude wurde im Jahr 2008 kernsaniert und anschließend modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind wesentliche Modernisierungen

erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Aufgrund der durchgeführten Kernsanierung wird zunächst das „vorläufige fiktive Baujahr“ in Ansatz gebracht.

Zur Ermittlung des „vorläufigen fiktiven Baujahrs“ aufgrund der durchgeführten Kernsanierung werden folgende Einflussgrößen herangezogen:

- Jahr der Kernsanierung: 2008,
- übliche Gesamtnutzungsdauer: 67 Jahre.

Da bei der Kernsanierung (Entkernung und Erneuerung) einige Gebäudeteile erhalten geblieben sind, wird nicht das Jahr der Kernsanierung als „vorläufiges fiktives Baujahr“ angesetzt. In Abhängigkeit vom Umfang der erhalten gebliebenen Gebäudeteile wird dem Gebäude nachfolgend ein „vorläufiges fiktives Alter im Jahr der Kernsanierung“ zugeordnet.

erhalten gebliebenen Gebäudeteile	prozentuale Anteile
<ul style="list-style-type: none"> • Für Fundamente, Fassaden und Dachkonstruktionen • Für tragende / nicht tragende Wände 	<p>10 %</p> <p>5 %</p>
Summe	15 %

Daraus ergibt sich folgender Abschlag am bzw. folgendes fiktives Alter im Erneuerungsjahr:

$$67 \text{ Jahre Gesamtnutzungsdauer} \times 15 \% = 10 \text{ Jahre.}$$

Das „vorläufige fiktive neue Baujahr“ des Gebäudes aufgrund der durchgeführten Kernsanierung beträgt somit:

Jahr der Kernsanierung 2008 – fiktives Alter im Erneuerungsjahr 10 Jahre = 1998.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 15,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	1,0	3,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5	1,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,5	1,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	4,0	
Modernisierung von Bädern	2	0,5	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,5	1,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,5	1,0	

Summe		4,5	11,0	
-------	--	-----	------	--

Ausgehend von den 15,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (67 Jahre) und
- dem („vorläufigen fiktiven neuen“) Gebäudealter (2024 – 1998 = 26 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige fiktive) Restnutzungsdauer von (67 Jahre – 26 Jahre =) 41 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 51 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 objektartspezifische Sachwertfaktor k 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
- der gemeinsamen Ableitungen im örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremium, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v.g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des Sprengnetter-Sachwertfaktors

bestimmt.

Sachwertfaktoren werden von den Gutachterausschüssen seit geraumer Zeit und dabei häufig erst einmalig bzw. in mehr oder weniger regelmäßigen Abständen abgeleitet und in den Grundstücksmarktberichten veröffentlicht. Diese Veröffentlichungen sind jedoch mangels genauer Beschreibung bzw. tatsächlich geänderter Bewertungs- und Auswertemodelle i. d. R. nicht miteinander vergleichbar. Es kann deshalb noch nicht hinreichend sicher beurteilt werden, ob die Sachwertfaktoren wesentlichen zeitlichen Änderungen unterliegen. Die Auswertungen müssen deshalb in regelmäßigen zeitlichen Abständen wiederholt werden.

Aus empirischen Untersuchungen im Zusammenhang mit Wertermittlungen zu zurückliegenden Stichtagen ist jedoch bekannt, dass durch den Bezug der Sachwertfaktoren auf das Bodenwertniveau auch für diese Fälle plausible Ergebnisse erzielt wurden, wenn der anzusetzende Sachwertfaktor entsprechend dem Bodenwertniveau und dem vorläufigen Sachwert am jeweiligen Wertermittlungsstichtag aus dem Sprengnetter Sachwertfaktor-Gesamt-

und Referenzsystem bestimmt wurde. Diese Vorgehensweise erscheint zumindest dann auch für aktuelle Verkehrswertermittlungen sachgemäß, wenn die Preisentwicklung auf dem örtlichen Grundstücksteilmarkt für bebaute und unbebaute (vorrangig EFH/ZFH-)Grundstücke tendenziell einheitlich verläuft.

Das Gesamtsystem der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren wurde entsprechend den Angaben in [1], Band 3, Kapitel 3.03 auf der Grundlage mehrerer von Sprengnetter Immobilienbewertung und zahlreicher Gutachterausschüsse durchgeführten Kaufpreisanalysen und sonstiger mitgeteilter Sachwertfaktor-Tabellen entwickelt. Allein die von Sprengnetter Immobilienbewertung hierfür durchgeführte Kaufpreisanalyse umfasste 21 Stichproben aus unterschiedlichen Regionen verteilt über ganz Deutschland mit insgesamt über 4.400 Kauffällen.

Die dem v. g. bundesdurchschnittlichen Überblick zugrunde gelegten Sachwertfaktorkurven stimmen im Rahmen der erzielbaren Genauigkeit für das jeweilige Bodenwertniveau gut überein. D. h. bei gleichem Bodenwertniveau liegen auch weitgehend übereinstimmende Sachwertfaktorkurven vor.

Es kann deshalb mangels verfügbarer örtlicher Auswertungen grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass die v. g. Sachwertfaktoren durch den Bezug auf das durchschnittliche Bodenwertniveau (in der Gemeinde bzw. im Baugebiet) auch auf andere Gemeinden übertragen werden können (vgl. hierzu ausführlichen Fachbeitrag "Zur Ableitung von Sachwertmarktanpassungsfaktoren im NHK 95-Modell" von Sprengnetter in [4], Heft 1/2000, S. 7ff. bzw. Erläuterungen zur Anwendung der Sachwertfaktor-Tabellen in [1], S. 3.03/3/2).

Der Sachverständige ist Mitglied in dem örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremium. In dem Sprengnetter Expertengremium werden die zur Verfügung stehenden Wertermittlungsdaten nach in sog. Arbeitspapieren definierten einheitlichen fachlichen „Sprengnetter Standards“ (Arbeitspapiere) aufbereitet. Dazu werden kontinuierlich u.a. Kaufpreise von bewerteten Objekten recherchiert oder/oder Objekte mit bekanntem Kaufpreis nachbewertet. Durch die konsequente Auswertung von tatsächlichen Kaufpreisen zu Objekten, zu den jeweils ein Wertgutachten oder eine Nachbewertung erstellt wurde, die Objekte somit innen und außen bekannt sind, werden örtliche Sachwertfaktoren berechnet. Diese werden sowohl mit den bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren in [1] als auch mit den Sprengnetter-Korrekturgliedern für Sachwertfaktoren für die Region des Bewertungsobjekts verglichen und hieraus eine regionale Anpassung zu den v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren ermittelt. Durch diesen doppelten Abgleich wird ein Höchstmaß an Marktnähe garantiert.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Zurzeit stagniert der Immobilienmarkt für Ein-Zweifamilienwohnhäuser auf Grund der aktuellen Zinspolitik. Der Sachwertfaktor ist immer nachläufig. Dies erfolgt aus dem Sachverhalt, dass im Grundstücksmarktbericht der Gutachterausschüsse immer das abgelaufene Jahr ausgewertet wird. Zur Zeit ist eine Anpassung von -5% anzusetzen.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -5,00 % von (245.029,49 €)	-12.251,47 €
Summe	-12.251,47 €

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.
Bauschäden	-72.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • nicht behobener Hochwasserschaden im EG • neue Bodenbeläge im EG -15.500,00 € • neuer Innenputz mit Anstrich im EG -18.200,00 € • neue Elektroinstallation im EG -5.600,00 € • neue Heizungsinstallation im EG -4.500,00 € • Baderneuerung im EG -16.300,00 € • neue Spindeltreppe vom EG zum DG in Holz -8.400,00 € • neue Fenster und Haustüranlage im EG -3.500,00 € 	
Unterstellte Modernisierungen	-84.500,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Einfamilienhaus mit Doppelgarage -84.500,00 € 	
Summe	-156.500,00 €

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Einfamilienhaus mit Doppelgarage“

Modernisierungskosten u.ä:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 11,00 Modernisierungspunkten) 655,00 €/m²

Wohn-/Nutzfläche × 194,37 m²

Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a] = 127.312,35 €

Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [b] + 0,00 €

davon Anteil für gestaltbare Maßnahmen [c] 0,00 €

davon Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen [d] 0,00 €

Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt = 127.312,35 €

Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik) × 0,85

regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt = 108.215,50 €

gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) x Rf(Ik) = 108.215,50 €

relative regionalisierte Neubaukosten 1.576,00 €/m²

Wohn-/Nutzfläche × 194,37 m²

regionalisierte Neubaukosten HK = 306.327,12 €

relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(Ik) / HK 0,35

Erstnutzungsfaktor 1,25

Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung (GEZ):

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert x	NS	x (Erstnutzungsfaktor – 1)	
GEZ = 232.778,02 €	x	0,35	x (1,25 – 1) = 20.368,08 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen		31,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	x	194,37 m ²
Kostenanteil	x	11,0 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	3.314,01 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen $((a) + [b]) \times Rf(Ik)$	–	108.215,50 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	20.368,08 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	3.314,01 €
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u.ä. [g]	–	0,00 €
sonstige zustandsbedingte Werteinflüsse (Neuvermietungsaufwand etc.) [h]	–	0,00 €

Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]	=	–84.533,41 €
	rd.	–84.500,00 €

Zur Information: $k_{IM} = \text{Werteinfluss IM [i]} / IKg$; mit $IKg = (([a] + [b]) \times Rf(Ik)) + [g] + [h] = 0,781$

4.3.5 Ertragswertermittlung

4.3.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere

Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

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

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

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

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

4.3.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. (€/Stck.))	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus mit Garagen	1	Wohnung	194,37		5,47	1.063,20	12.758,40
	2	Garagen		1,00	30,00	30,00	360,00
	3	Garage/Remise		1,00	40,00	40,00	480,00
Summe			194,37	2,00		1.133,20	13.598,40

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	13.598,40 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (24,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 3.263,62 €
jährlicher Reinertrag	= 10.334,78 €
Reinertragsanteil des Bodens 3,70 % von 34.500,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 1.276,50 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 9.058,28 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 3,70 % Liegenschaftszinssatz und RND = 51 Jahren Restnutzungsdauer	× 22,790
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 206.438,20 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 34.500,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 240.938,20 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ -12.046,91 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 228.891,29 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 156.500,00 €
Ertragswert	= 72.391,29 €
	rd. 72.400,00 €

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

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

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.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -5,00 % von (240.938,20 €)	-12.046,91 €
Summe	-12.046,91 €

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 Unterhaltungstaus 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.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV 21 in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die

Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-72.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • nicht behobener Hochwasserschaden im EG • neue Bodenbeläge im EG -15.500,00 € • neuer Innenputz mit Anstrich im EG -18.200,00 € • neue Elektroinstallation im EG -5.600,00 € • neue Heizungsinstallation im EG -4.500,00 € • Baderneuerung im EG -16.300,00 € • neue Spindeltreppe vom EG zum DG in Holz -8.400,00 € • neue Fenster und Haustüranlage im EG -3.500,00 € 	
Unterstellte Modernisierungen	-84.500,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Einfamilienhaus mit Doppelgarage -84.500,00 € 	
Summe	-156.500,00 €

4.3.6 Ableitung des Teilgrundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen

Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ dieses Verkehrswertgutachten enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und

- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **76.300,00 €**,

der **Ertragswert** mit rd. **72.400,00 €**

ermittelt.

Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21.

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für die Ertragswertermittlung in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** 1,00 (c) × 0,90 (d) = **0,900** und

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** 0,40 (a) × 0,90 (b) = **0,360**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[76.300,00 \text{ €} \times 0,900 + 72.400,00 \text{ €} \times 0,360] \div 1,260 = \text{rd. } \underline{\underline{75.200,00 \text{ €}}}$.

4.3.7 Wert des Teilgrundstücks B

Der Wert für das Teilgrundstück B wird zum Wertermittlungsstichtag 14.10.2024 mit rd.

75.200,00 €

geschätzt.

4.3.8 Zubehör, Sonstige Angaben zum Gutachten

1. Ein Grundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus mit Garagen/Remise bebaut, ein Grundstück wird als Freizeitgelände und Grünfläche genutzt. Der bauliche Zustand des Gebäudekomplexes ist ausreichend bis mangelhaft. Das Objekt wurde stark durch das Hochwasserereignis am 14/15.07.2021 geschädigt. Der Schaden wurde überwiegend noch nicht behoben.
2. Ein Gewerbebetrieb wird z. Z. nicht geführt.
3. Ob Maschinen und Betriebseinrichtungen, welche einen Gewerbebetrieb, bzw. landwirtschaftlichen Betrieb betreffen könnten, sind keine vorhanden.
4. Zu einem Verdacht auf Hausschwamm und zu einem möglichen Befall mit Holzschädlingen etc. könnte nur ein spezielles Fachgutachten erbringen.
- 5) Behördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht.
- 6) Bauauflagen oder behördliche Beschränkungen oder Beanstandungen liegen nicht vor.
- 7) Ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nicht.
- 8) Ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des GEG liegt nicht vor.
- 9) Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und Renovierungs-/Modernisierungsbedarf (Hochwasserschaden)
- 10) Die im Grundbuch in Abteilung II Nr. 1, 2, 3 eingetragenen Rechte haben keinen Einfluss auf den Wert des Objektes (s. hierzu die Ausführungen unter Pkt. 2.4)**

4.4 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
A	unbebaut (Freizeitgelände, Grünfläche,)	86,00 m ²	5.640,00 € gerundet: 5.600,00 €.
B	Einfamilienwohnhaus mit Garagen	338,00 m ²	75.200,00 €
Summe		424,00 m ²	80.800,00 €

Der unbelastete Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus mit Garage/Remise bebaute Grundstück in 54310 Minden, Hauptstraße 14

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Minden	926	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Minden	14	34
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Minden	926	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Minden	14	38

wird zum Wertermittlungsstichtag 14.10.2024 mit rd.

80.800,00 €

in Worten: achtzigtausendachthundert Euro

geschätzt.

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

Irrel, den 19. Februar 2025



Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

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

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

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

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

Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das mit einem **Einfamilienwohnhaus mit Garage** in **Minden, Hauptstraße 14**
gen bebaute Grundstück

Flur **14** Flurstücksnummer **38**

Wertermittlungsstichtag: **14.10.2024**

Bodenwert					
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m ²]	Fläche [m ²]	Bodenwert (BW) [€]
B	baureifes Land	frei	102,07	338,00	34.500,00
Summe:			102,07	338,00	34.500,00

Objektdaten							
Grundstücksteil	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m ³]	BGF [m ²]	WF/NF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
B	Einfamilienhaus mit Doppelgarage		508,43	194,37	1857	67	51

Wesentliche Daten					
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
B	13.598,40	3.263,62 € (24,00 %)	3,70	0,74	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	177,50 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-805,17 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	386,89 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	5,53
Verkehrswert/Reinertrag:	7,28

Ergebnisse	
Ertragswert:	72.400,00 € (95 % vom Sachwert)
Sachwert:	76.300,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	75.200,00 €
Wertermittlungsstichtag	14.10.2024

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

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 weiter Anwendung)

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024

- [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 2014
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [7] Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremiums für Immobilienwerte Rheinland-Pfalz West
- [8] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte, Bad Neuenahr Febr. 2025
- [9] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – lizenzierter Stadtplan, Bad Neuenahr Febr. 2025
- [10] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – lizenzierte Übersichtskarte, Bad Neuenahr Febr. 2025
- [11] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – lizenzierte Bodenrichtwertkarte, Bad Neuenahr Febr. 2025
- [12] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – regionalisierter Liegenschaftszinssatz, Bad Neuenahr Febr. 2025
- [13] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – regionalisierter Sachwertfaktor, Bad Neuenahr Febr. 2025
- [14] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – marktübliche Vergleichsmiete, Bad Neuenahr Febr. 2025
- [15] BKI Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH Stuttgart: Baukosten 2006, Statistische Kostenkennwerte für Gebäude
- [16] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023
- [17] Dieterich, Kleiber: Die Ermittlung von Grundstückswerten
- [18] Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für den Bereich Westeifel-Mosel, Landesgrundstücksmarktbericht RLP, 2023 des Gutachterausschusses für den Eifelkreis Bitburg-Prüm, Landesgrundstücksmarktbericht RLP, 2011

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 18.07.2024) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 01: Auszug aus der Straßenkarte, ohne Maßstab, mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes
- Anlage 02: Auszug aus dem Ortsplan, ohne Maßstab, mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes
- Anlage 03: Auszug aus der Katasterkarte, ohne Maßstab, mit Kennzeichnung des Bewertungsobjektes
- Anlage 04: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, ohne Maßstab, mit Kennzeichnung des Bewertungsobjektes
- Anlage 05: Grundbuchauszug
- Anlage 06: Auszug aus dem Flächennutzungsplan und Plan mit Eintragung der Kanalisation Und Wasserversorgung
- Anlage 07: Grundrisse und Schnitte
- Anlage 08: ImmoMarkt- & StandortReport, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- Anlage 09: Preisspiegel Wohnmieten, Marktdaten-Support, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- Anlage 10: Fotos

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte, ohne Maßstab, mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes

Seite 1 von 1

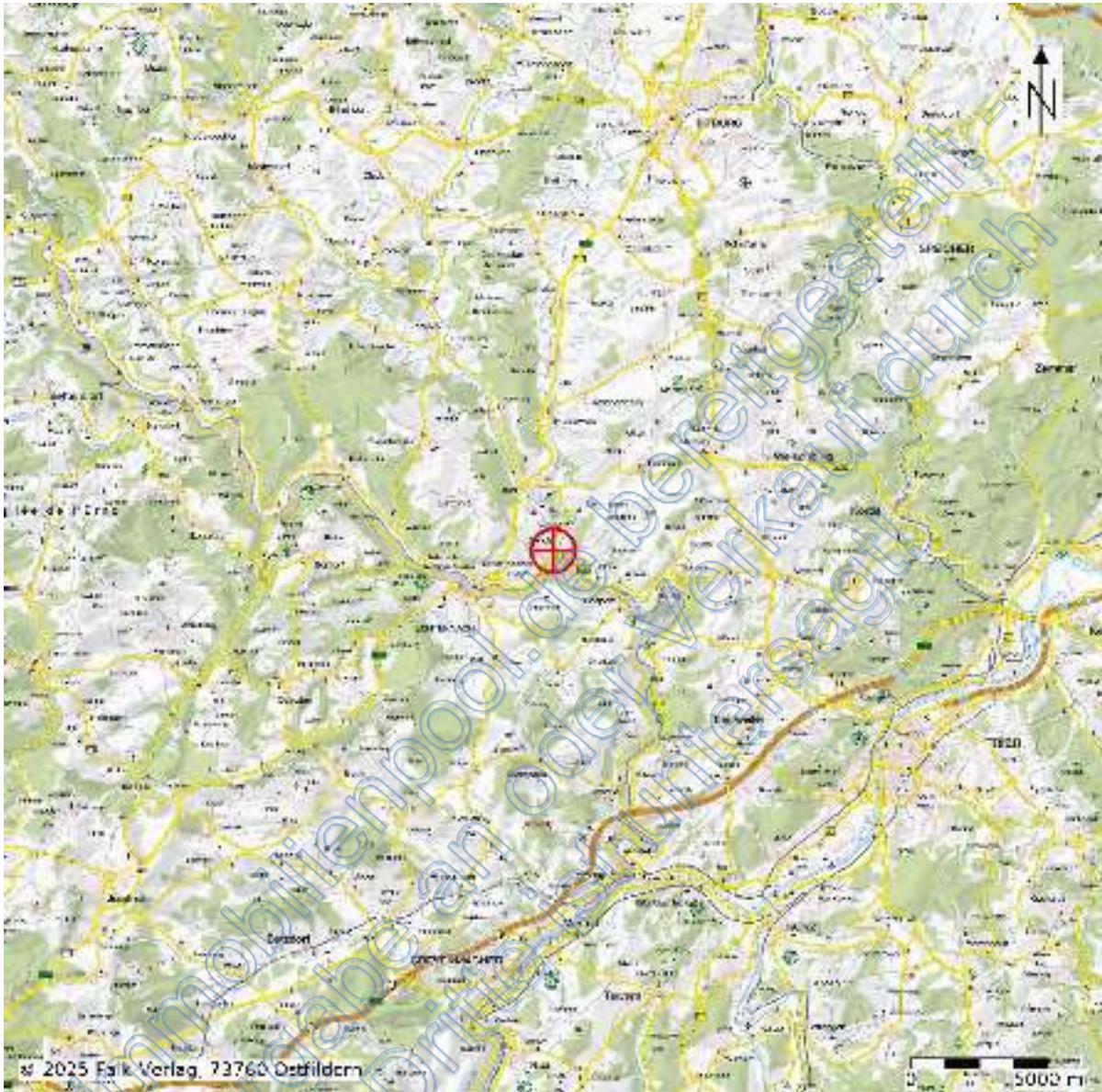


Bild 1: Auszug aus der Straßenkarte (lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 2: Auszug aus dem Ortsplan, ohne Maßstab, mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes

Seite 1 von 1



Bild 1: Auszug aus dem Ortsplan (lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte, ohne Maßstab, mit Kennzeichnung des Bewertungsobjektes

Seite 1 von 1

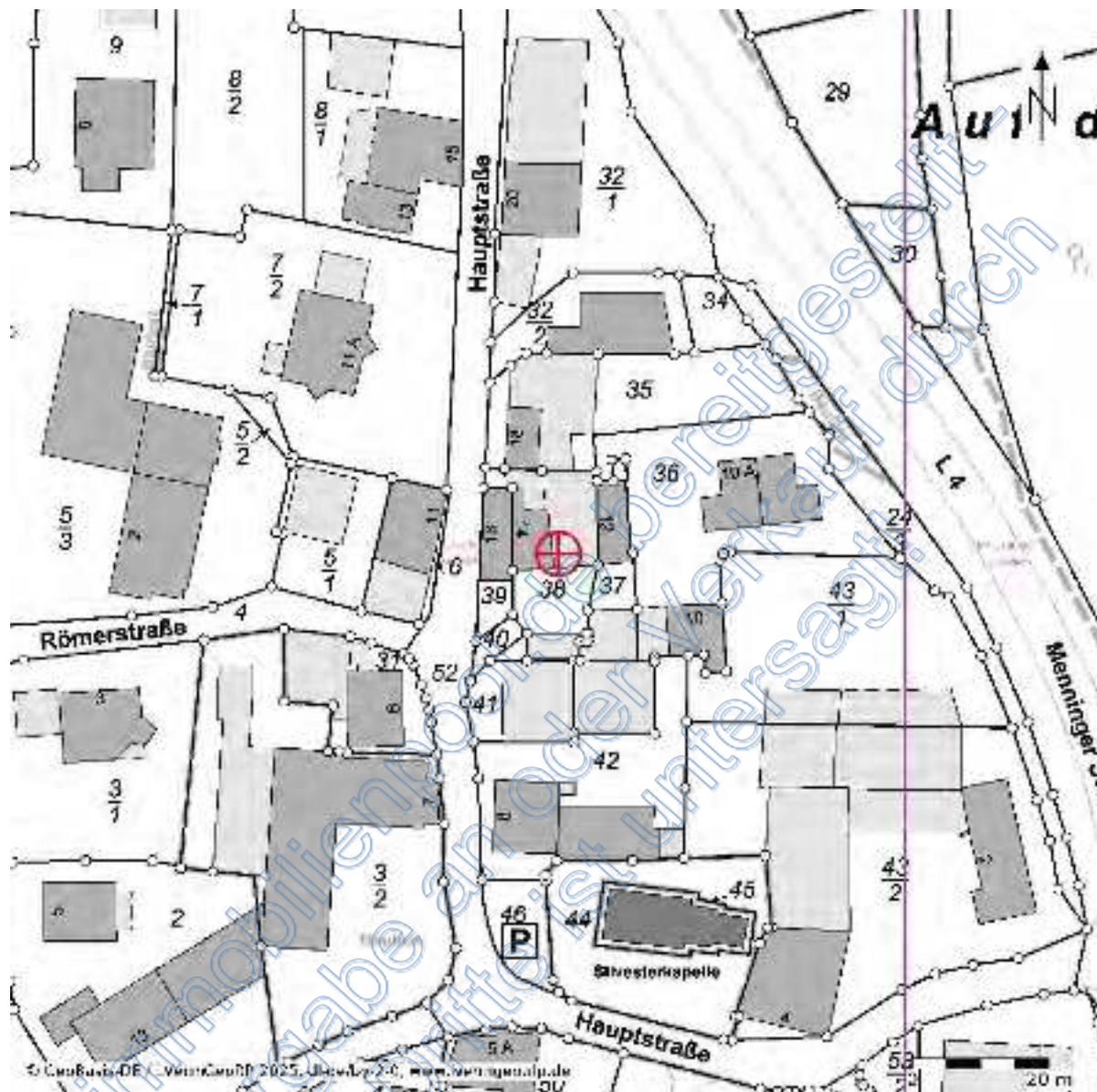


Bild 1: Auszug aus dem Lageplan (lizenzier über www.geoportal.rlp.de)

Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, ohne Maßstab, mit Kennzeichnung des Bewertungsobjektes

Seite 1 von 1

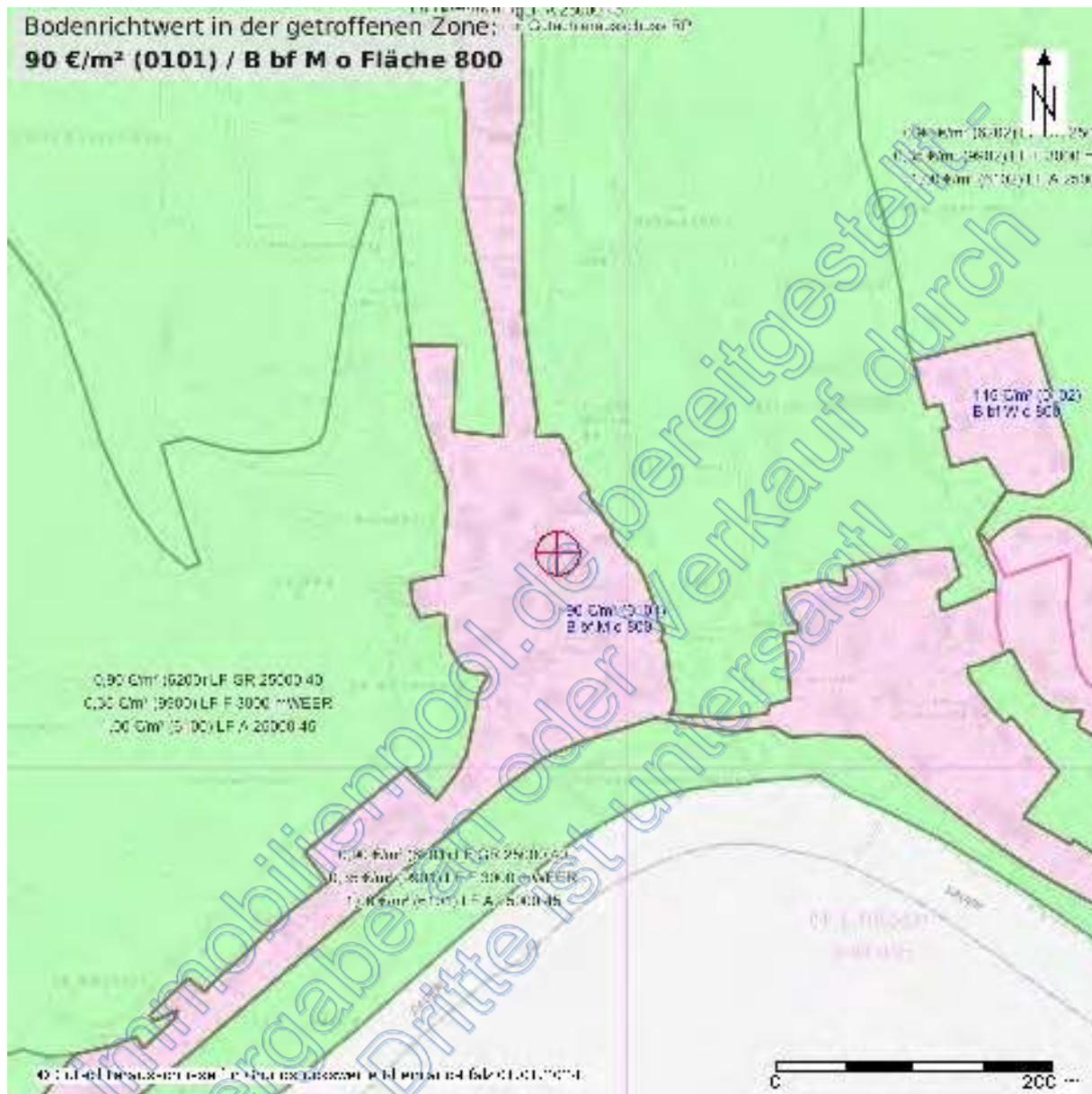


Bild 1: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (lizenzieren über www.geoportal.rlp.de)

Anlage 7: Grundrisse und Schnitte

Seite 1 von 7

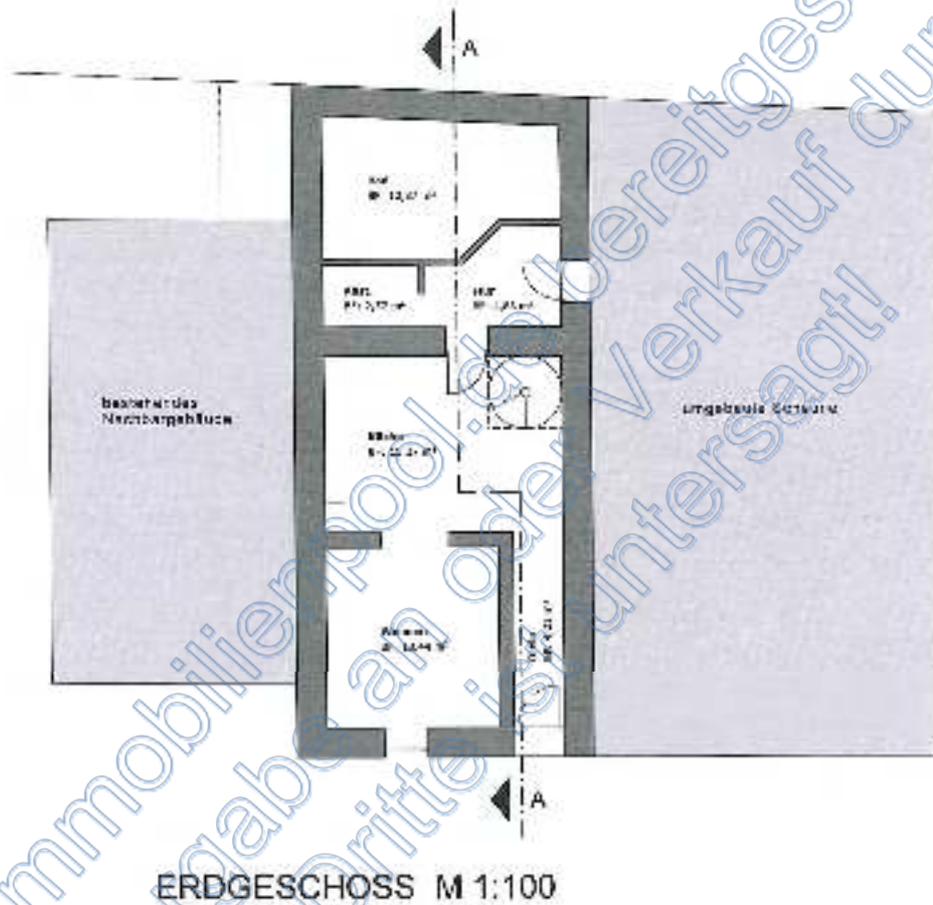


Bild 1: Bauzeichnung - Grundriss

Anlage 7: Grundrisse und Schnitte

Seite 2 von 7

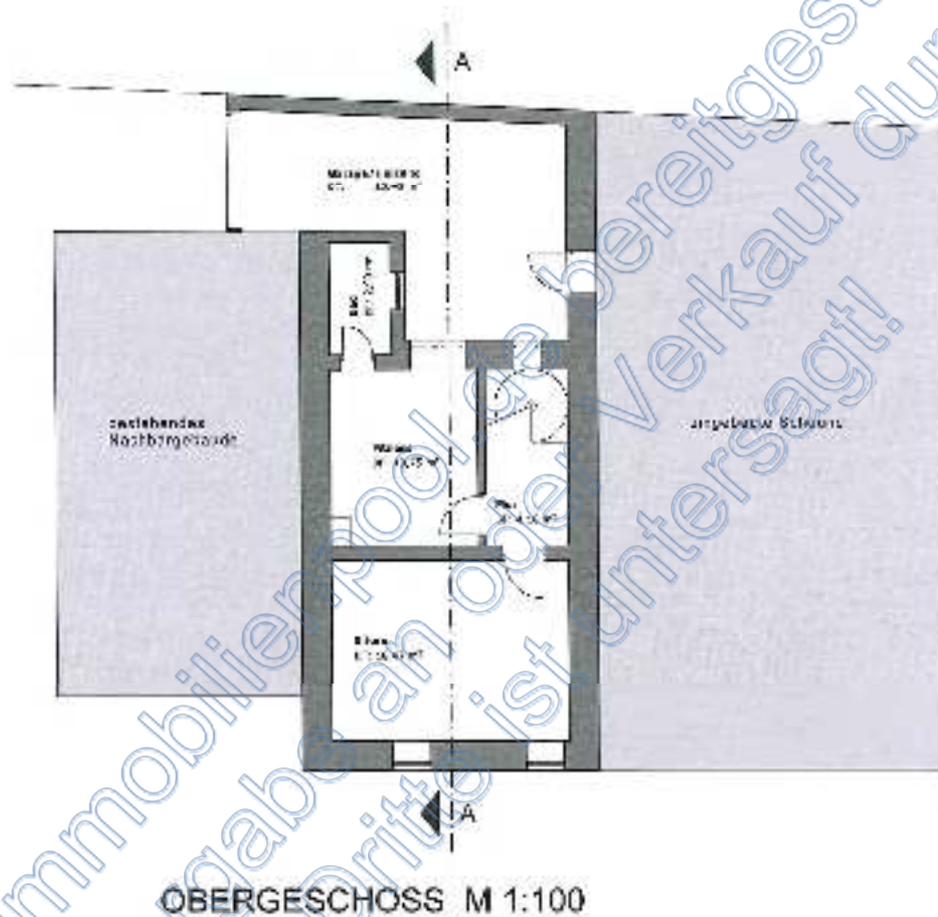


Bild 2: Bauzeichnung - Grundriss

Anlage 7: Grundrisse und Schnitte

Seite 3 von 7

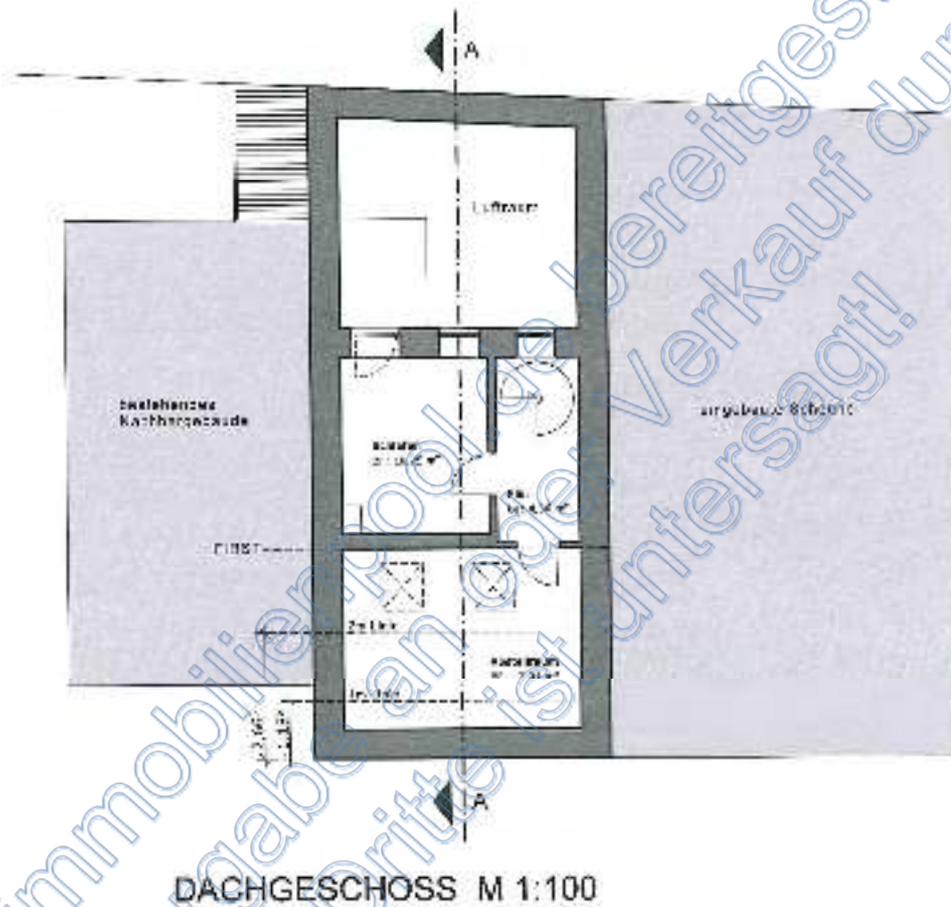
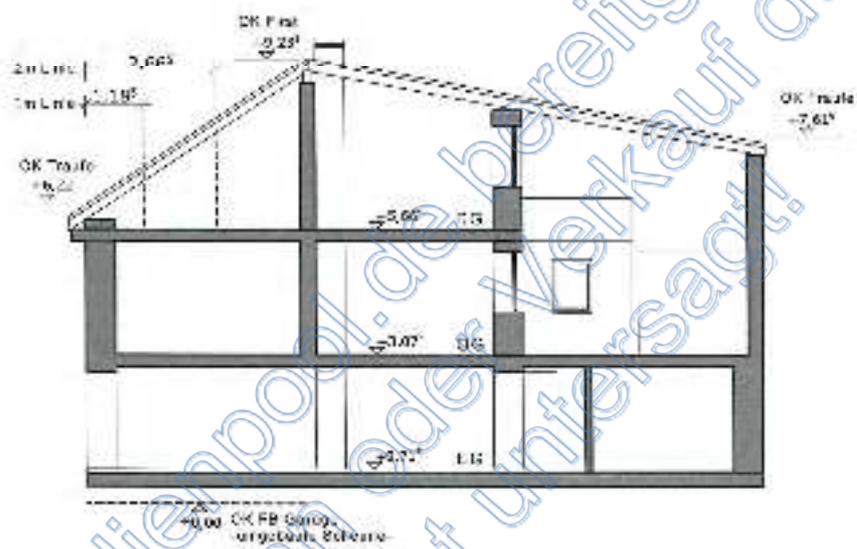


Bild 3: Bauzeichnung - Grundriss

Anlage 7: Grundrisse und Schnitte

Seite 4 von 7



SCHNITT A-A M 1:100

Bild 4: Bauzeichnung - Schnitt

Anlage 7: Grundrisse und Schnitte

Seite 5 von 7

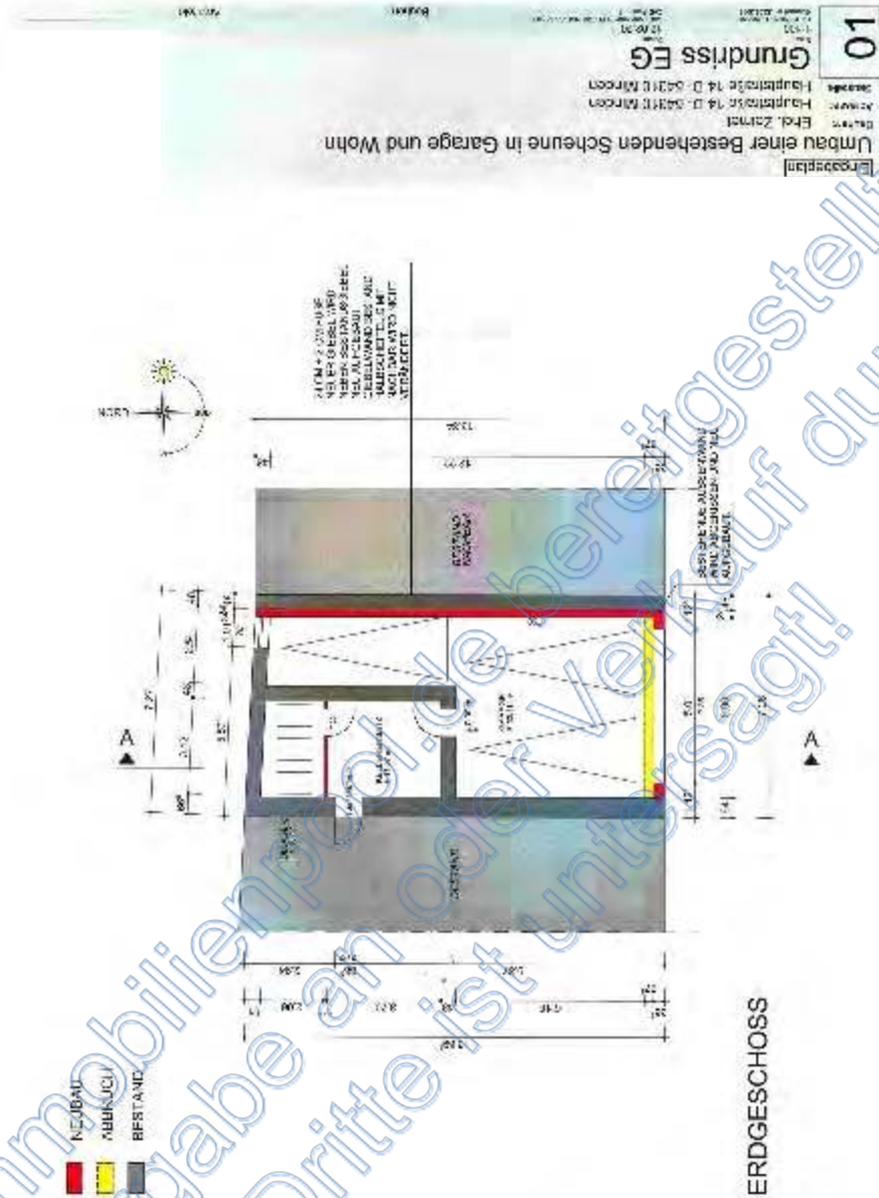


Bild 5: Bauzeichnung - Grundriss

Anlage 7: Grundrisse und Schnitte

Seite 6 von 7

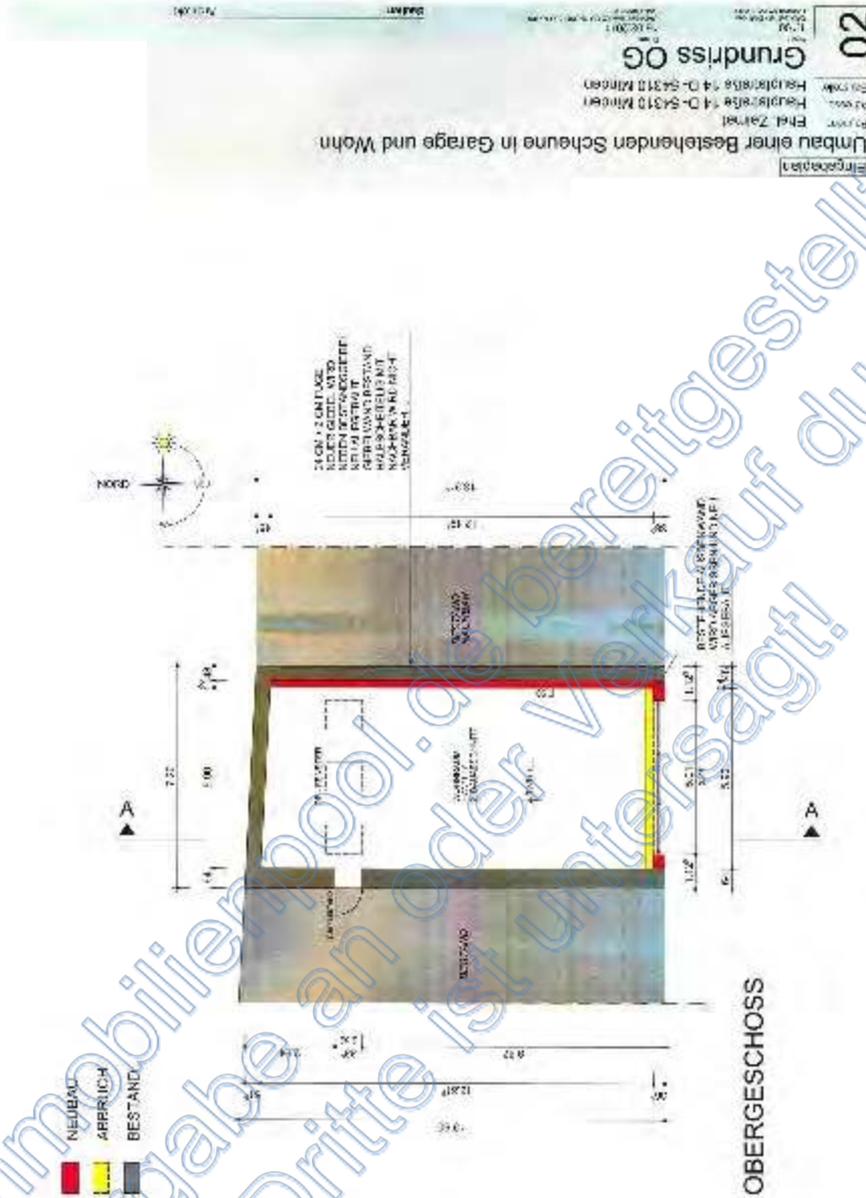


Bild 6: Bauzeichnung - Grundriss

Anlage 7: Grundrisse und Schnitte

Seite 7 von 7

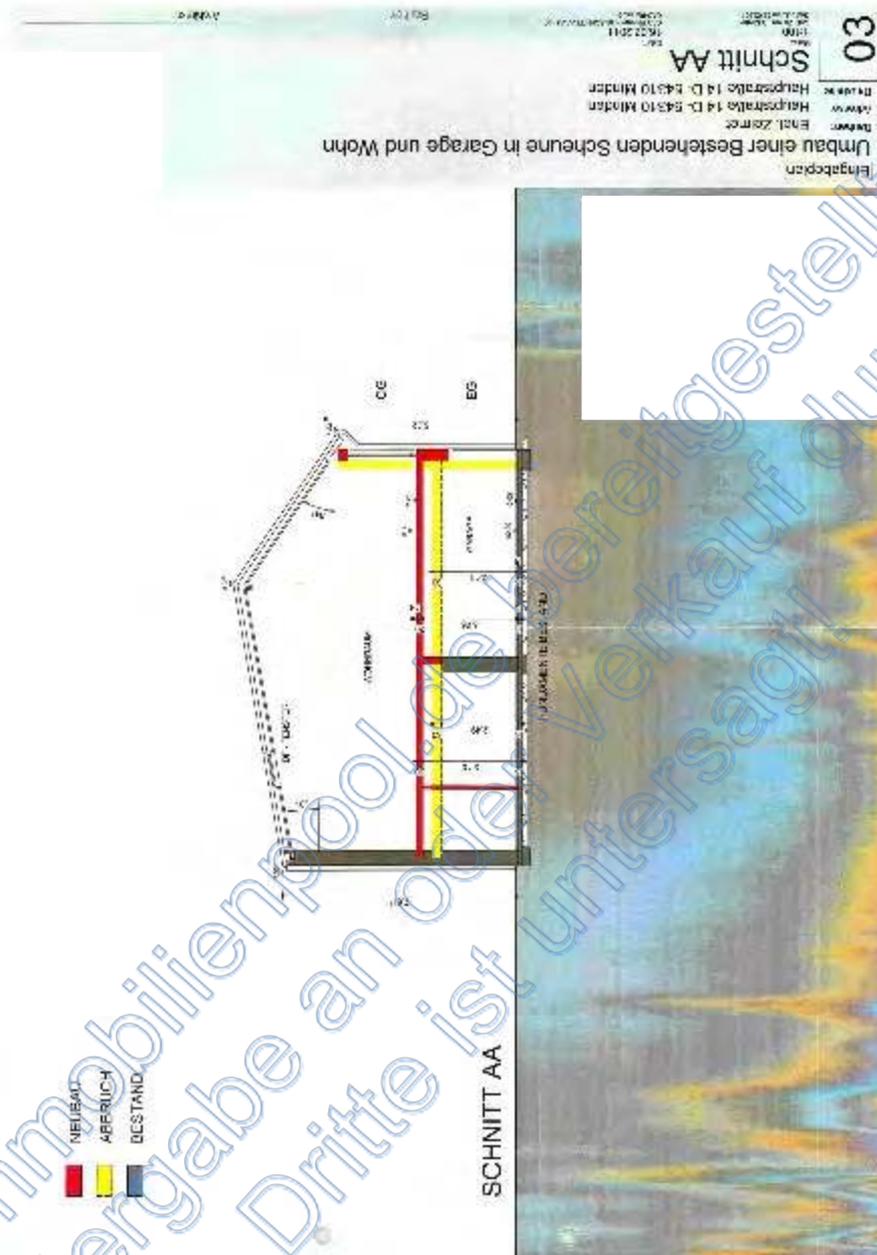


Bild 7: Bauzeichnung - Schnitt

Anlage 8: ImmoMarkt- & StandortReport, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler

Seite 1 von 12

Immobilien.
Einfach. Nicht bewerten.

SPRENGNETTER

ImmoMarkt- & StandortReport

Analyse vom 12.02.2025

Lage

Straße / Hausnummer	Hauptstraße 7
PLZ / Ort	54310 Minden
amtlicher Gemeindeschlüssel	07232082
Gemeinde-Fläche	3,72 km ²
Kreis / kreisfreie Stadt	Eifelkreis Bitburg-Prüm
Bundesland	Rheinland-Pfalz

Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), Gemeindeverzeichnis GV-45; Stand: 31.12.2022

Raumtyp Ländliche Region - Kleinstädtischer, dörflicher Raum

Quelle: Bundesministerium für Digitales und Verkehr (BMDV), 2024. Dieses Werk ist lizenziert unter der Definitionen Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. Stand: Dezember 2023.

Lage in der Gemeinde

Baugebietscharakter Wohngebiet

Quelle: Sprengnetter POI-Service; Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH; Nov. 2023 / © OpenStreetMap contributors

Lagescore (Punkte von -10 bis +10)

Postleitzahlgebiet	-1	befriedigend
Kreis / kreisfreie Stadt	-1	befriedigend
Bundesland	-1	befriedigend
Deutschland	0	befriedigend

Quelle: Sprengnetter-Lagescore; Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH; Stand: Jul. 24

Sprengnetter ImmoMarktReport

Seite 1 von 12

Anlage 8: ImmoMarkt- & StandortReport, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler

Seite 2 von 12

Immobilien.
Einfach. Nicht bewerten.



Infrastruktur und Immissionen

Nächstgelegene Infrastruktureinrichtungen (Luftlinie)

Bildungseinrichtungen

Kindergarten	2.480 m
Grundschule	3.510 m
weiterführende Schule	2.420 m

Nahversorgungseinrichtungen

Bäckerei	2.660 m
Lebensmittelladen	2.480 m
Supermarkt	2.670 m
Einkaufszentrum	-
Kaufhaus	-
Gemischtwarenhandel	-
Drogerie	2.720 m
Bekleidungsgeschäft	2.630 m
Frisör	3.860 m
Arzt	2.840 m
Apotheke	2.580 m
Bank	2.380 m
Post	2.500 m
Spiel-/Sportplatz	640 m
Park-/Grünfläche	50 m

Verkehr

Bushaltestelle	100 m
Straßenbahn	-
U-Bahn	-
S-Bahn	-
Bahn (Regionalverkehr)	-
Regionalflughafen	59,2 km
Internationaler Flughafen	81,8 km

Mögliche Beeinträchtigungen

Fluglärm	-
Schienenlärm	-
Straßenlärm	-

Nächstgelegene Störquelle (Luftlinie)

Funkmast	-
Hochspannungsmast	-
landwirtschaftliche Anlage	-
Mülldeponie	-
Windkraftanlage	-

Quelle: Sprengnetter PCI-Service; Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH; Nov. 2023 / © OpenStreetMap contributors

Wohnungsleerstand

Anteil leerstehender Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum (Ergebnisse des Zensus 2011) und Hochrechnung der Leerstands-Entwicklung bis 2022

	Wohnungs-leerstand 2011	Wohnungs-leerstand 2022
Gemeinde	4,0 %	11,6 %
Kreis / kreisfreie Stadt	4,5 %	6,0 %
Bundesland	4,4 %	4,8 %
Deutschland	4,5 %	4,3 %

Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2021. Lizenziert unter der Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 | Stand: 16.06.2021

Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), Anteil unbewohnter Wohnungen nach Bundesländern; 26.05.2020

BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, BBSR-Abschätzung des Wohnungsleerstands (Berechnungsverfahren zum Stand 31.03.2020), basierend auf Leerstandsdaten des Zensus 2011, Gebäude- und Wohnungszählung, eigene Berechnungen

Sprengnetter ImmoMarktReport

Seite 2 von 12



Anlage 8: ImmoMarkt- & StandortReport, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler

Seite 3 von 12

**Immobilien.
Einfach. Mehr bewerten.**



Wertentwicklung

Marktwertentwicklungen von Wohnimmobilien in der Auswerteregion „Trier-Saarburg-Grenze“ (AWR) im Vergleich zu durchschnittlichen Wertentwicklungen in Regionen gleichen Raumtyps „Ländliche Region - Kleinstädtischer, dörflicher Raum“ (RT) und in Deutschland (D) insgesamt

Teilmarkt	1-jährige Entwicklung (2023-2024)			10-jährige Entwicklung (2014-2024)		
	AWR	RT	D	AWR	RT	D
Eigentumswohnung	-0,9 %	-4,3 %	-4,5 %	51,1 %	71,8 %	77,3 %
Ein- / Zweifamilienhaus	-5,0 %	-4,5 %	-4,9 %	69,7 %	77,3 %	76,9 %
Mehrfamilienhaus	-4,9 %	-4,5 %	-5,5 %	57,7 %	55,0 %	69,6 %

Quelle: Sprengnetter ImmobilienmarktMonitoring; Sprengnetter Property Valuation GmbH, 06.11.2024

ETW-Index

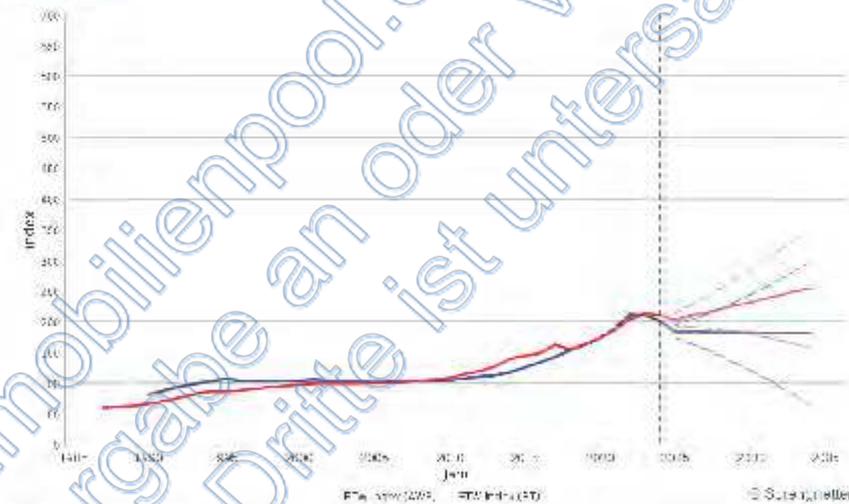


Abb.: Indexentwicklung von Eigentumswohnungen der Auswerteregion (AWR) im Vergleich zur raumtypischen (RT) Indexentwicklung (Basis 2005 = 100)

Quelle: Sprengnetter ImmobilienmarktMonitoring; Sprengnetter Property Valuation GmbH, 06.11.2024



Anlage 8: ImmoMarkt- & StandortReport, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler

Seite 4 von 12

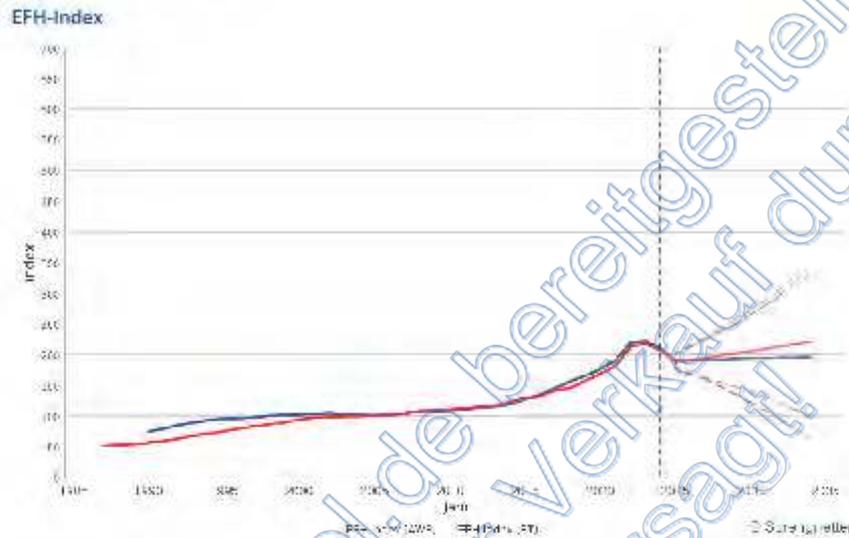


Abb.: Indexentwicklung von Ein- und Zweifamilienhäusern der Auswerteregion (AWR) im Vergleich zur raumtypischen (RT) Indexentwicklung (Basis 2005 = 100)

Quelle: Sprengnetter ImmobilienmarktMonitoring; Sprengnetter Property Valuation GmbH; 06.11.2024

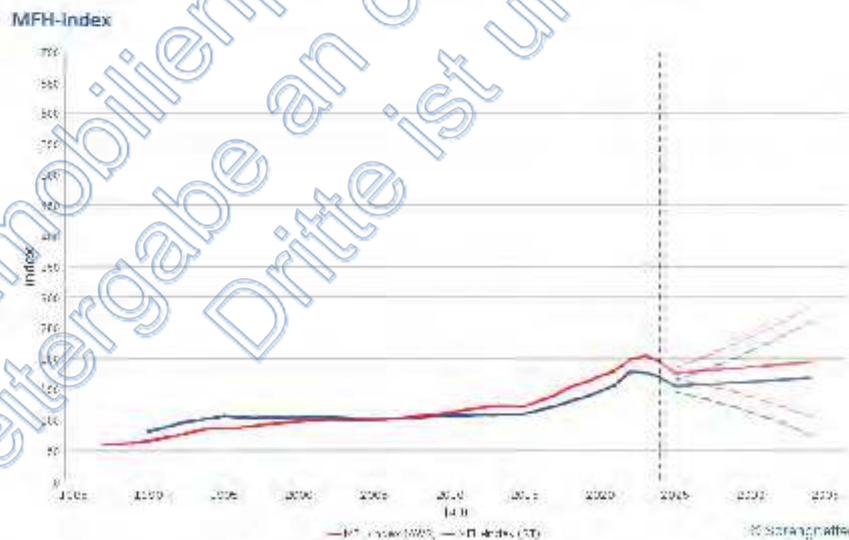


Abb.: Indexentwicklung von Mehrfamilienhäusern der Auswerteregion (AWR) im Vergleich zur raumtypischen (RT) Indexentwicklung (Basis 2005 = 100)

Quelle: Sprengnetter ImmobilienmarktMonitoring; Sprengnetter Property Valuation GmbH; 06.11.2024



Anlage 8: ImmoMarkt- & StandortReport, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler

Seite 5 von 12

Immobilien.

Erforsch. Mischen. Bewerten.

SPRENGNETTER

Marktschwankungen

Volatilitäten der Marktwertentwicklungen ausgewertet über die letzten zehn Jahre von Wohnimmobilien in der Auswerteregion „Trier-Saarburg-Grenze“ (AWR) im Vergleich zu Volatilitäten der Wertentwicklungen in Regionen gleichen Raumtyps „Ländliche Region - Kleinstädtischer, dörflicher Raum“ (RT) und in Deutschland insgesamt (D).

Teilmarkt	1-jährige Volatilität			10-jährige Volatilität		
	AWR	RT	D	AWR	RT	D
Eigentumswohnung	4,7 %	5,7 %	5,9 %	14,9 %	18,0 %	18,7 %
Ein- / Zweifamilienhaus	5,8 %	6,1 %	6,2 %	18,3 %	19,3 %	19,6 %
Mehrfamilienhaus	4,3 %	5,8 %	6,0 %	13,6 %	18,3 %	19,0 %

Quelle: Sprengnetter ImmobilienmarktMonitoring; Sprengnetter Property Valuation GmbH; 05.11.2024

Zum Vergleich die durchschnittlichen 10-jährigen Volatilitäten zu unterschiedlich ausgeprägten Marktwertentwicklungen ausgewertet über die letzten zehn Jahre von Wohnimmobilien in Regionen gleichen Raumtyps „Ländliche Region - Kleinstädtischer, dörflicher Raum“ (RT) und in Deutschland insgesamt (D).

Teilmarkt	10-jährige Volatilität			
	niedrige Marktschwankungen		hohe Marktschwankungen	
	RT	D	RT	D
Eigentumswohnung	5,6 %	5,8 %	18,2 %	18,7 %
Ein- / Zweifamilienhaus	5,1 %	5,2 %	19,2 %	19,7 %
Mehrfamilienhaus	4,4 %	5,2 %	18,4 %	19,1 %

Quelle: Sprengnetter ImmobilienmarktMonitoring; Sprengnetter Property Valuation GmbH; 05.11.2024

Anlage 8: ImmoMarkt- & StandortReport, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler

Seite 6 von 12

Immobilien.

Einfach. Nicht bewerten.

SPRENGNETTER

Bevölkerung

Bevölkerungszahlen

	Jahreswert 2023	Entwicklung 2022-2023	Entwicklung 2013-2023
Bevölkerungszahl (Gemeinde)	259	2,8 %	22,7 %
männlich	138 53,3 %		
weiblich	121 46,7 %		

Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), Genesis-Online; Datenlizenz by 2.0; eigene Berechnung/eigene Darstellung; Stand: 2023

Bevölkerungsprognose

Bevölkerungsprognose (Kreis)

2021-2035	8,3 %
2021-2045	18,6 %

Quelle: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung; BBSR Bevölkerungprognose 2045; Stand: Juni 2024

Bevölkerungsdichte (Gemeinde)

68 Einwohner/km²

Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis); Gemeindeverzeichnis 2023; Stand: 31.12.2022

Arbeitslosenquote und -entwicklung

Anteil der Arbeitslosen an der erwerbsfähigen Bevölkerung

	Monatswert 9/2024	Monatswert 9/2023	10-Jahres- Durchschnitt
Kreis / kreisfreie Stadt	3,2 %	2,6 %	2,8 %
Bundesland	5,3 %	5,0 %	4,9 %
Deutschland	6,0 %	5,7 %	5,7 %

Quelle: Bundesagentur für Arbeit (BfA); Arbeitslosenquoten - Zeitreihe; Stand: 30.08.2024

Anlage 8: ImmoMarkt- & StandortReport, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler

Seite 7 von 12

Immobilien.

Einfach. Nicht. Neuen. 

Bruttoinlandsprodukt

Bruttoinlandsprodukt pro Einwohner

	Jahreswert	Entwicklung	Entwicklung
	2022	2021-2022	2012-2022
Kreis / kreisfreie Stadt	32.770 €	7,2 %	26,1 %
Bundesland	41.551 €	4,9 %	37,6 %
Deutschland	46.264 €	6,4 %	35,5 %

Quelle: Statistische Ämter der Länder; Bruttoinlandsprodukt, Bruttowertschöpfung in den kreisfreien Städten und Landkreisen der Bundesrepublik Deutschland 1992 und 1994 bis 2022 Reihe 2, Kreisjahressumme Band 1; Stand: 01.08.2023

Haushaltseinkommen

verfügbares Einkommen der privaten Haushalte

	Jahreswert	Entwicklung	Entwicklung
	2021	2020-2021	2011-2021
Kreis / kreisfreie Stadt	23.517 €	1,6 %	25,5 %
Bundesland	24.367 €	1,8 %	22,9 %
Deutschland	24.415 €	2,1 %	24,2 %

Quelle: Statistische Ämter der Länder; Einkommen der privaten Haushalte in den kreisfreien Städten und Landkreisen der Bundesrepublik Deutschland 1995 bis 2021, Reihe 2, Kreisjahressumme Band 3; Stand: 01.08.2022

Anlage 8: ImmoMarkt- & StandortReport, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler

Seite 8 von 12

Immobilien.

Einfach. Nicht. Neuen.

SPRENGNETTER

Bau-Genehmigungen

Genehmigungen zur Errichtung neuer Wohngebäude und Wohnungen in Wohngebäuden nach Jahr und regionaler Ebene

	2022	2021	2012
Gemeinde	0	1	3
Kreis / kreisfreie Stadt	538	760	430
Bundesland	14.842	15.832	10.394
Deutschland	304.323	328.489	212.632

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2024. Dieses Werk ist lizenziert unter der Datenlizenz Deutschland Namensnennung - Version 2.0. | Stand: 16.10.2024

Bau-Fertigstellungen

Bau-Fertigstellungen nach Jahr und regionaler Ebene

	2022	2021	2012
Gemeinde	1	0	3
Kreis / kreisfreie Stadt	554	513	430
Bundesland	12.189	11.845	10.394
Deutschland	258.794	252.816	212.632

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2024. Dieses Werk ist lizenziert unter der Datenlizenz Deutschland Namensnennung - Version 2.0. | Stand: 24.10.2024

Sprengnetter ImmoMarktReport

Seite 8 von 12

Anlage 8: ImmoMarkt- & StandortReport, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler

Seite 9 von 12

Immobilien.
Einfach. Nicht bewerten.

SPRENGNETTER

Erläuterungen

Lagescore

Das Sprengnetter-Lagescoring macht die Markt- und Standortqualitäten von Immobilien mit Hilfe eines Punktesystems auf einer Skala von -10 bis +10 vergleichbar. Es dient vorrangig der Beurteilung der Mikro- und Makrolage, der mittelfristigen Verkäuflichkeit und des Besicherungsrisikos einer Immobilie sowie des regionalen Immobilienmarkts. Zur Bestimmung der Lagescores werden umfangreiche soziodemografische und wirtschaftliche Kennzahlen sowie amtliche Prognosen über die Entwicklung dieser Kennzahlen gewichtet berücksichtigt. In diesem Report werden die Durchschnittswerte bezogen auf die jeweilige Gebietseinheit dargestellt.

Infrastruktur und Immissionen

Der Sprengnetter-POI-Service liefert wichtige Informationen zu Infrastruktur- und Nahversorgungseinrichtungen sowie zu möglichen Beeinträchtigungen. Er dient somit zur Beurteilung der Standortqualität. Der Service basiert in erster Linie auf der Auswertung von OpenStreetMap-Daten. Angegeben werden die Luftlinien-Entfernungen zu den nächstgelegenen jeweiligen Einrichtungen und Störquellen. Entfernungen werden nur angegeben, wenn sich die Einrichtungen und Störquellen in einem für die Standortqualität maßgeblichen Umkreis befinden.

Wohnungsl Leerstand

Der Wohnungsl Leerstand gibt Auskunft über das Verhältnis von Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt. Angegeben wird der Anteil leerstehender Wohnungen in Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern an allen Wohnungen in diesem Gebäudebestand der betrachteten Gebietseinheit für das Jahr 2011. Aktuellere Zahlen stehen derzeit nicht zur Verfügung. Daher erfolgt die Hochrechnung des Wohnungsl Leerstands auf Gemeinde- und Kreisebene mit Hilfe der BBSR-Abschätzung leerstehender Wohnungen 2018 (Berechnungsverfahren zum Stand 31.01.2020). Die Hochrechnung auf Landes- und Bundesebene hingegen erfolgt auf Basis der Statistik über den Anteil unbewohnter Wohnungen nach Bundesländern. Diese basiert auf dem vierjährigen Zusatzprogramm Wohnen des Mikrozensus. Modellbedingt unterscheiden sich hier die absoluten Werte von denen des Zensus 2011 deutlich. Die Entwicklungen der Mikrozensusdaten können jedoch hilfsweise zur Hochrechnung der Zensus-Daten auf Landes- und Bundesebene verwendet werden. Der Zensus 2011 hat zudem ergeben, dass sich unbewohnte Wohnungen häufiger in älteren Gebäuden befinden. Trotz regionaler Schwankungen gilt dieser Befund für alle Länder, wobei in den westdeutschen Flächenländern stärker die Nachkriegsbestände betroffen sind, im Osten hingegen eher Altbauten mit Baujahr vor 1950. Dort befindet sich zudem ein großer Anteil der leer stehenden Wohnungen in Gebäuden, die in der Hochphase des industriellen Geschosswohnungsbaus (Baujahr 1970 bis 1989) errichtet wurden.

Anlage 8: ImmoMarkt- & StandortReport, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler

Seite 10 von 12

Immobilien.
Einfach. Nichts bewerten.

SPRENGNETTER

Wertentwicklung

Das Sprengnetter ImmobilienmarktMonitoring basiert auf den turnusmäßigen Wiederbewertungen hypothetischer Immobilienportfolios. Für die verschiedenen Immobilien-Teilmärkte Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und Eigentumswohnungen werden dabei jährlich jeweils die Marktwerte von über 10.000 Objekten unter Verwendung aktueller regionaler und auf Kaufpreisen basierender Marktdaten ermittelt. Dabei werden normierte, fiktive Gebäude auf nach fachlichen Kriterien ausgewählten, real existierenden Grundstücken bewertet. Die Wertentwicklungen werden auf der Grundlage der zeitlichen Änderungen der einzelnen Marktwerte für 875 Auswertregionen ermittelt. Die Wertentwicklung der Auswertregion wird der bundesdurchschnittlichen Wertentwicklung gegenübergestellt.

In den Abbildungen zu den Index-Entwicklungen werden die Wertentwicklungen der Auswertregionen denen der Regionen gleichen Raumtyps gegenübergestellt. Der ab der senkrechten gestrichelten Linie dargestellte extrapolierte Bereich basiert auf einer Analyse der jeweiligen Zeitreihe und dem darin enthaltenden Entwicklungstrend. Die Breite der sich um die Extrapolation befindenden Spalte (gestrichelte Linie) gibt an, wie gleichbleibend/konstant die Marktwertentwicklung in der Vergangenheit war und auf welche Weise sich die Zeitreihe aufgrund ihres historischen Verhaltens entwickeln könnte. Eine genaue Vorhersage künftiger Marktentwicklungen ist grundsätzlich nicht möglich. Schwerwiegende Ereignisse (z. B. Pandemie oder Krieg) können nicht absehbare Marktentwicklungen zur Folge haben, die in der Vergangenheit nicht vorgekommen sind und dementsprechend in unserer ausgewerteten Datengrundlage keinerlei Berücksichtigung finden.

Marktschwankungen

Die Volatilität beschreibt das Ausmaß der Marktschwankungen der Wertentwicklung. Es handelt sich um ein statistisches Maß, das zur Beurteilung der Nachhaltigkeit der Wertentwicklung herangezogen werden kann. Je höher die Volatilität, desto stärker schwankte die Wertentwicklung des betrachteten Immobilienmarkts in der Vergangenheit. Hohe Volatilitäten in der Vergangenheit lassen auch größere Schwankungen der Wertentwicklungen in der Zukunft erwarten, während eine niedrige Volatilität ein Indiz dafür ist, dass die Wertentwicklungen einem gleichmäßigen, sich immer wiederholenden Turnus folgen. Betrachtet man die durchschnittliche Wertentwicklung der letzten 10 Jahre als langfristigen Preistrend, so gibt die Volatilität an, mit welcher Unsicherheit diese Betrachtung verbunden ist. Um beurteilen zu können, ob es sich jeweils um eine normale oder außergewöhnliche Volatilität am regionalen Immobilienmarkt handelt, wird diese jeweils der durchschnittlichen Volatilität der Wertentwicklungen in Deutschland insgesamt und in Regionen vergleichbaren Raumtyps gegenübergestellt. Neben der jährlichen Volatilität wird auch die 10-jährliche Volatilität ausgewiesen. Basierend auf den historischen Wertentwicklungen zeigt die 10-jährliche Volatilität an, mit welcher Schwankungsbreite der Wertentwicklungen über den Zeitraum der nächsten zehn Jahre zu rechnen ist, während die jährliche Volatilität sich nur auf das nächste, in der Zukunft liegende Jahr bezieht. Bei der Beurteilung der Nachhaltigkeit der Wertentwicklung ist zu beachten, dass es sich bei der Volatilität um die Analyse historischer Daten handelt. Eine genaue Vorhersage künftiger Marktentwicklungen ist grundsätzlich nicht möglich. Schwerwiegende Ereignisse (z. B. Pandemie oder Krieg oder lokale Strukturwandel, die den Markt beeinflussen) können nicht absehbare Wertschwankungen zur Folge haben, die in der Vergangenheit nicht vorgekommen sind und dementsprechend in unserer ausgewerteten Datengrundlage keinerlei Berücksichtigung finden.

Sprengnetter ImmoMarktReport

Seite 10 von 12

Anlage 8: ImmoMarkt- & StandortReport, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler

Seite 11 von 12

Immobilien. Erfolgreich. Nichtes bewerten.



Bevölkerungsprognose

Mit der Bevölkerungsprognose des BBSR lässt sich regional differenziert einschätzen, wie sich die Bevölkerung künftig entwickeln könnte. In die Annahmen der Prognose fließen mittel- und langfristige Entwicklungen der Vergangenheit ein – etwa die Wanderungen als wichtige Determinante. Die Bevölkerungsprognose geht immer vom Status quo aus: Sie prognostiziert, was passiert, wenn die Rahmenbedingungen unverändert bleiben. Das heißt, all die Prognosewerte gelten als wahrscheinlich, wenn bestehende Strukturen und Entwicklungen unter dem diskutierten Annahmegerüst auch in der Zukunft Bestand haben werden. Unerwartete exogene Entwicklungen oder Maßnahmen, z.B. einer aktiven Strukturpolitik, kann diese Prognose nicht einfangen. Eine eigenständige und besondere Komponente des BBSR-Modells betrifft die Binnenwanderung, bei der simultan die Fortzüge aller Teilräume auf die Zielräume verteilt werden.

Bevölkerungsdichte

Die Bevölkerungsdichte beschreibt die Zahl der Einwohner bezogen auf die Gesamtfläche der Gemeinde. Sie wird in "Einwohner pro km²" ausgewiesen.

Arbeitslosenquote

Die Arbeitslosenquote wird als Anteil der registrierten Arbeitslosen an der erwerbsfähigen Bevölkerung dargestellt.

Bruttoinlandsprodukt

Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) umfasst den Wert aller innerhalb einer Region im Beobachtungsjahr produzierten Waren und Dienstleistungen abzüglich der eingesetzten Vorleistungen. Es ist ein Maß für die gesamte wirtschaftliche Leistung und der wichtigste Indikator für Wirtschaftswachstum. Das Bruttoinlandsprodukt je Einwohner ist der Quotient aus dem Bruttoinlandsprodukt und der Einwohnerzahl.

Haushaltseinkommen

Angabe wird das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte einschließlich der privaten Organisationen ohne Erwerbszweck. Das Einkommen pro Kopf wird durch das Pendeln von Arbeitnehmern weniger verfälscht als das Bruttoinlandsprodukt pro Kopf und ist deshalb ein besserer Vergleichswert für Wohlstand. Zu bedenken ist allerdings, dass Unterschiede bei den Lebenshaltungskosten zwischen einzelnen Regionen nicht berücksichtigt werden.

Bau-Genehmigungen

Angabe werden die jährlichen Genehmigungen zur Errichtung neuer Wohngebäude und Wohnungen in Wohngebäuden sowie die Gegenüberstellung des Vorjahreswerts und der 10-Jahres-Vergleich.

Anlage 8: ImmoMarkt- & StandortReport, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler

Seite 12 von 12

Immobilien.
Einfach. Nicht bewerten.

SPRENGNETTER

Bau-Fertigstellungen

Angegeben werden die jährlichen Fertigstellungen neuer Wohngebäude und Wohnungen in Wohngebäuden sowie die Gegenüberstellung des Vorjahreswerts und der 10-Jahres-Vergleich.

Über Sprengnetter

Mit einer Markterfahrung von über 40 Jahren gehört Sprengnetter zu den bedeutendsten Kompetenzstellen im Bereich der Immobilienbewertung. Die großen Player und viele Tausend einzelne Akteure der Kredit- und Immobilienwirtschaft vertrauen auf unsere Marktdaten, Softwareprodukte und Dienstleistungsangebote.

Weitere Informationen über Sprengnetter finden Sie unter <https://www.sprengnetter.de>.

Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH

Sprengnetter-Campus 1

53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Geschäftsführung:

Jan Sprengnetter, Stefan Rauch

Die Gesellschaft hat ihren Sitz in Bad Neuenahr-Ahrweiler und ist eingetragen beim Amtsgericht Koblenz unter HRB 13699.

Anlage 9: Preisspiegel Wohnmieten, Marktdaten-Support, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler

Seite 1 von 16



Preisspiegel Wohnmieten

Auftragsadresse:
Postleitzahl: 54310
Ort: Minden
Straße: Hauptstraße
Hausnummer: 7

Karte des Postleitzahlgebiets



Karte des Kreises



Preisspiegel Wohnmieten für die Auswertungsregion 54310 und Eifelkreis Bitburg-Prüm

1 | 16



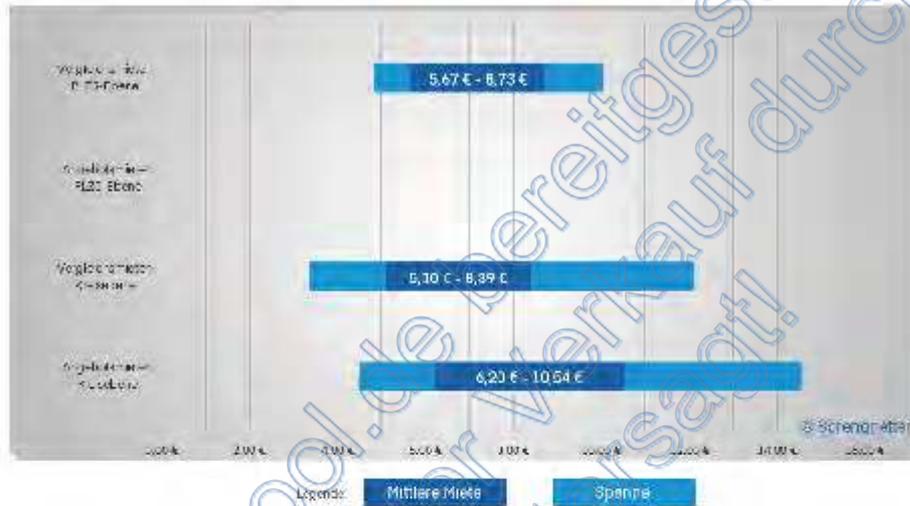
Anlage 9: Preisspiegel Wohnmieten, Marktdaten-Support, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler

Seite 2 von 16



1 Wohnmieten im Überblick

1.1 Mieten für Wohnungen je m²



1.2 Mieten für Häuser je m²



Preisspiegel Wohnmieten für die Auswertungsregion 54310 und Eifelkreis Bitburg-Prüm

2 | 16



Anlage 9: Preisspiegel Wohnmieten, Marktdaten-Support, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler

Seite 3 von 16



2 Mieten für Wohnungen

2.1 Nach Größen- und Baujahresklassen auf PLZ-Ebene je m²

Größenklasse	Vergleichsmieten			Angebotsmieten							
	durchschnittliche Vergleichsmiete	Spanne	Trend	90%-Streuungsintervall und Perzentile					Anzahl Angebote	Trend	
				von	25%	50%	75%	bis			
Baujahr: bis 1918											
bis 30 m²	7,49 €	6,28 € - 8,81 €	→	-	-	-	-	-	-	0	-
30-60 m²	7,39 €	6,20 € - 8,70 €	→	-	-	-	-	-	-	0	-
60-90 m²	6,87 €	5,76 € - 8,08 €	→	-	-	-	-	-	-	0	-
90-120 m²	6,39 €	5,36 € - 7,52 €	→	-	-	-	-	-	-	0	-
ab 120 m²	5,89 €	4,94 € - 6,93 €	→	-	-	-	-	-	-	0	-
Baujahr: 1919-1939											
bis 30 m²	7,38 €	6,23 € - 8,72 €	→	-	-	-	-	-	-	0	-
30-60 m²	7,29 €	6,15 € - 8,60 €	→	-	-	-	-	-	-	0	-
60-90 m²	6,77 €	5,71 € - 7,99 €	→	-	-	-	-	-	-	0	-
90-120 m²	6,30 €	5,32 € - 7,44 €	→	-	-	-	-	-	-	0	-
ab 120 m²	5,80 €	4,90 € - 6,89 €	→	-	-	-	-	-	-	0	-
Baujahr: 1940-1979											
bis 30 m²	7,21 €	6,14 € - 8,51 €	↔	-	-	-	-	-	-	0	-
30-60 m²	7,12 €	6,05 € - 8,40 €	↔	11,35 €	11,48 €	11,64 €	11,80 €	11,92 €	-	2	-
60-90 m²	6,61 €	5,64 € - 7,81 €	↔	13,48 €	13,48 €	13,48 €	13,48 €	13,48 €	-	1	-
90-120 m²	6,15 €	5,24 € - 7,26 €	↔	10,35 €	10,35 €	10,35 €	10,35 €	10,35 €	-	1	-
ab 120 m²	5,67 €	4,83 € - 6,69 €	↔	-	-	-	-	-	-	0	-
Baujahr: 1980-1995											
bis 30 m²	7,36 €	6,31 € - 8,69 €	→	-	-	-	-	-	-	0	-
30-60 m²	7,26 €	6,22 € - 8,58 €	→	-	-	-	-	-	-	0	-
60-90 m²	6,75 €	5,78 € - 7,97 €	→	-	-	-	-	-	-	0	-
90-120 m²	6,28 €	5,38 € - 7,42 €	→	8,99 €	8,99 €	8,99 €	8,99 €	8,99 €	-	1	-
ab 120 m²	5,79 €	4,96 € - 6,84 €	→	-	-	-	-	-	-	0	-

Preisspiegel Wohnmieten für die Auswertungsregion 54310 und Eifelkreis Bitburg-Prüm

3 | 16



Anlage 9: Preisspiegel Wohnmieten, Marktdaten-Support, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler

Seite 4 von 16



Größenklasse	Vergleichsmieten			Angebotsmieten						
	durchschnittliche Vergleichsmiete	Spanne	Trend	90%-Streuungsintervall und Perzentile					Anzahl Angebote	Trend
				von	25%	50%	75%	bis		
Baujahr: 1996-2005										
bis 30 m²	7,54 €	6,49 € - 8,84 €	→	-	-	-	-	-	0	-
30-60 m²	7,44 €	6,40 € - 8,73 €	→	-	-	-	-	-	0	-
60-90 m²	6,92 €	5,95 € - 8,11 €	→	-	-	-	-	-	0	-
90-120 m²	6,44 €	5,54 € - 7,55 €	→	-	-	-	-	-	0	-
ab 120 m²	5,93 €	5,10 € - 6,95 €	→	-	-	-	-	-	0	-
Baujahr: 2006-2015										
bis 30 m²	8,21 €	7,03 € - 9,76 €	→	-	-	-	-	-	0	-
30-60 m²	8,10 €	6,93 € - 9,63 €	→	-	-	-	-	-	0	-
60-90 m²	7,53 €	6,45 € - 8,95 €	→	-	-	-	-	-	0	-
90-120 m²	7,00 €	5,99 € - 8,33 €	→	-	-	-	-	-	0	-
ab 120 m²	6,45 €	5,52 € - 7,67 €	→	-	-	-	-	-	0	-
Baujahr: ab 2016										
bis 30 m²	8,73 €	7,60 € - 10,02 €	→	-	-	-	-	-	0	-
30-60 m²	8,61 €	7,50 € - 9,89 €	→	-	-	-	-	-	0	-
60-90 m²	8,00 €	6,97 € - 9,19 €	→	-	-	-	-	-	0	-
90-120 m²	7,44 €	6,48 € - 8,35 €	→	-	-	-	-	-	0	-
ab 120 m²	6,86 €	5,97 € - 7,88 €	→	-	-	-	-	-	0	-

Von immobilienportal.de oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!



Anlage 9: Preisspiegel Wohnmieten, Marktdaten-Support, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler

Seite 5 von 16



2.2 Nach Größen- und Baujahresklassen auf Kreisebene je m²

Größenklasse	Vergleichsmieten			Angebotsmieten						
	durchschnittliche Vergleichsmiete	Spanne	Trend	90%-Streuungsintervall und Perzentile					Anzahl Angebote	Trend
				von	25%	50%	75%	bis		
Baujahr: bis 1918										
bis 30 m²	6,56 €	4,27 € - 9,69 €	↘	-	-	-	-	-	0	-
30-60 m²	6,47 €	4,21 € - 9,55 €	↘	-	-	-	-	-	0	-
60-90 m²	6,01 €	3,91 € - 8,88 €	↘	7,50 €	7,74 €	8,46 €	8,87 €	10,31 €	6	→
90-120 m²	5,60 €	3,64 € - 8,27 €	↘	5,74 €	6,08 €	6,87 €	6,87 €	7,98 €	5	-
ab 120 m²	5,17 €	3,36 € - 7,63 €	↘	6,56 €	6,56 €	7,28 €	8,29 €	8,99 €	4	-
Baujahr: 1919-1939										
bis 30 m²	6,50 €	4,27 € - 9,61 €	↘	-	-	-	-	-	0	-
30-60 m²	6,40 €	4,21 € - 9,47 €	↘	-	-	-	-	-	0	-
60-90 m²	5,95 €	3,91 € - 8,81 €	↘	8,29 €	8,50 €	8,73 €	9,68 €	11,88 €	6	→
90-120 m²	5,54 €	3,64 € - 8,20 €	↘	9,94 €	10,48 €	11,15 €	11,82 €	12,37 €	2	-
ab 120 m²	5,12 €	3,36 € - 7,57 €	↘	6,00 €	6,00 €	6,00 €	6,00 €	6,00 €	2	-
Baujahr: 1940-1979										
bis 30 m²	6,48 €	4,27 € - 9,61 €	↘	10,00 €	10,00 €	10,00 €	10,00 €	10,00 €	2	-
30-60 m²	6,39 €	4,21 € - 9,47 €	↘	6,53 €	7,78 €	8,37 €	9,16 €	11,61 €	12	→
60-90 m²	5,94 €	3,91 € - 8,81 €	↘	5,29 €	6,09 €	6,81 €	7,62 €	9,70 €	47	→
90-120 m²	5,53 €	3,64 € - 8,20 €	↘	5,67 €	6,25 €	7,00 €	7,60 €	8,55 €	29	↗
ab 120 m²	5,10 €	3,36 € - 7,57 €	↘	4,53 €	4,87 €	6,20 €	7,57 €	9,29 €	10	↑
Baujahr: 1980-1995										
bis 30 m²	6,67 €	4,43 € - 10,41 €	↘	-	-	-	-	-	0	-
30-60 m²	6,58 €	4,37 € - 10,26 €	↘	6,67 €	6,71 €	7,96 €	8,87 €	9,68 €	8	↘
60-90 m²	6,12 €	4,06 € - 9,54 €	↘	6,41 €	6,72 €	7,67 €	9,00 €	10,29 €	13	↗
90-120 m²	5,70 €	3,78 € - 8,88 €	↘	5,43 €	6,20 €	6,80 €	7,69 €	9,35 €	18	→
ab 120 m²	5,25 €	3,49 € - 8,20 €	↘	4,36 €	4,79 €	5,19 €	5,72 €	6,43 €	4	-



Anlage 9: Preisspiegel Wohnmieten, Marktdaten-Support, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler

Seite 6 von 16



Größenklasse	Vergleichsmieten			Angebotsmieten						
	durchschnittliche Vergleichsmiete	Spanne	Trend	90%-Streuungsintervall und Perzentile					Anzahl Angebote	Trend
				von	25%	50%	75%	bis		
Baujahr: 1996-2005										
bis 30 m²	7,05 €	4,81 € - 10,01 €	↘	11,35 €	11,35 €	11,35 €	11,35 €	11,35 €	2	-
30-60 m²	6,95 €	4,74 € - 9,87 €	↘	7,49 €	8,47 €	8,81 €	9,00 €	9,06 €	6	↘
60-90 m²	6,46 €	4,40 € - 9,17 €	↘	9,52 €	9,98 €	10,80 €	11,53 €	11,77 €	4	-
90-120 m²	6,01 €	4,10 € - 8,54 €	↘	6,66 €	7,89 €	9,29 €	9,78 €	10,00 €	7	→
ab 120 m²	5,55 €	3,78 € - 7,88 €	↘	6,69 €	6,79 €	6,92 €	7,05 €	7,15 €	2	-
Baujahr: 2006-2015										
bis 30 m²	8,00 €	5,37 € - 11,42 €	↘	11,35 €	11,35 €	11,35 €	11,35 €	11,35 €	1	-
30-60 m²	7,88 €	5,29 € - 11,26 €	↘	10,06 €	10,28 €	10,56 €	10,83 €	11,06 €	2	-
60-90 m²	7,33 €	4,92 € - 10,47 €	↘	6,75 €	6,89 €	7,69 €	8,83 €	9,77 €	4	-
90-120 m²	6,82 €	4,38 € - 9,75 €	↘	7,78 €	8,48 €	8,83 €	9,43 €	9,45 €	5	-
ab 120 m²	6,30 €	4,23 € - 8,99 €	↘	-	-	-	-	-	0	-
Baujahr: ab 2016										
bis 30 m²	8,39 €	5,63 € - 12,13 €	↘	-	-	-	-	-	0	-
30-60 m²	8,27 €	5,55 € - 11,96 €	↘	8,36 €	9,38 €	10,39 €	12,31 €	14,56 €	8	↗
60-90 m²	7,68 €	5,16 € - 11,12 €	↘	7,93 €	9,58 €	10,48 €	11,61 €	12,65 €	27	↗
90-120 m²	7,16 €	4,81 € - 10,35 €	↘	9,33 €	9,93 €	10,54 €	11,75 €	13,75 €	16	↗
ab 120 m²	6,60 €	4,44 € - 9,55 €	↘	10,02 €	10,12 €	10,25 €	10,57 €	10,82 €	3	-



Anlage 9: Preisspiegel Wohnmieten, Marktdaten-Support, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler

Seite 7 von 16



3 Mieten für Häuser

3.1 Nach Größen- und Baujahresklassen auf PLZ-Ebene je m²

Größenklasse	Vergleichsmieten			Angebotsmieten						
	durchschnittliche Vergleichsmiete	Spanne	Trend	90%-Streuungsintervall und Perzentile					Anzahl Angebote	Trend
				von	25%	50%	75%	bis		
Baujahr: bis 1918										
bis 100 m²	7,26 €	5,81 € - 8,93 €	→	-	-	-	-	-	0	-
100-150 m²	6,77 €	5,42 € - 8,33 €	→	-	-	-	-	-	0	-
ab 150 m²	6,17 €	4,94 € - 7,39 €	→	-	-	-	-	-	0	-
Baujahr: 1919-1939										
bis 100 m²	7,15 €	5,76 € - 8,83 €	→	-	-	-	-	-	0	-
100-150 m²	6,67 €	5,37 € - 8,23 €	→	-	-	-	-	-	0	-
ab 150 m²	6,08 €	4,90 € - 7,31 €	→	-	-	-	-	-	0	-
Baujahr: 1940-1979										
bis 100 m²	6,99 €	5,68 € - 8,62 €	↗	-	-	-	-	-	0	-
100-150 m²	6,32 €	5,30 € - 8,04 €	↗	-	-	-	-	-	0	-
ab 150 m²	5,84 €	4,83 € - 7,33 €	↗	-	-	-	-	-	0	-
Baujahr: 1980-1995										
bis 100 m²	7,13 €	5,83 € - 8,81 €	→	-	-	-	-	-	0	-
100-150 m²	6,65 €	5,44 € - 8,21 €	→	-	-	-	-	-	0	-
ab 150 m²	6,06 €	4,96 € - 7,49 €	→	-	-	-	-	-	0	-
Baujahr: 1996-2005										
bis 100 m²	7,31 €	6,00 € - 8,96 €	→	-	-	-	-	-	0	-
100-150 m²	6,82 €	5,60 € - 8,36 €	→	-	-	-	-	-	0	-
ab 150 m²	6,22 €	5,10 € - 7,62 €	→	-	-	-	-	-	0	-
Baujahr: 2006-2015										
bis 100 m²	7,96 €	6,50 € - 9,89 €	→	-	-	-	-	-	0	-
100-150 m²	7,42 €	6,06 € - 9,22 €	→	-	-	-	-	-	0	-
ab 150 m²	6,76 €	5,33 € - 8,41 €	→	-	-	-	-	-	0	-



Anlage 9: Preisspiegel Wohnmieten, Marktdaten-Support, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler

Seite 8 von 16



Größenklasse	Vergleichsmieten			Angebotsmieten						
	durchschnittliche Vergleichsmiete	Spanne	Trend	90%-Streuungsintervall und Perzentile					Anzahl Angebote	Trend
				von	25%	50%	75%	bis		
Beujahr: ab 2016										
bis 100 m ²	8,46 €	7,03 € - 10,13 €	→	-	-	-	-	-	0	-
100-150 m ²	7,89 €	6,33 € - 9,46 €	→	9,19 €	9,43 €	9,74 €	10,05 €	10,30 €	2	-
ab 150 m ²	7,19 €	5,97 € - 8,63 €	→	-	-	-	-	-	0	-

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

Anlage 9: Preisspiegel Wohnmieten, Marktdaten-Support, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler

Seite 9 von 16



3.2 Nach Größen- und Baujahresklassen auf Kreisebene je m²

Größenklasse	Vergleichsmieten			Angebotsmieten						
	durchschnittliche Vergleichsmiete	Spanne	Trend	90%-Streuungsintervall und Perzentile					Anzahl Angebote	Trend
				von	25%	50%	75%	bis		
Baujahr: bis 1918										
bis 100 m²	6,36 €	3,95 € - 9,81 €	↘	-	-	-	-	-	0	-
100-150 m²	5,94 €	3,68 € - 9,16 €	↘	4,78 €	4,78 €	4,78 €	6,31 €	7,33 €	3	-
ab 150 m²	5,42 €	3,36 € - 8,36 €	↘	5,49 €	6,07 €	6,32 €	7,92 €	10,28 €	11	↓
Baujahr: 1919-1939										
bis 100 m²	6,29 €	3,95 € - 9,74 €	↘	-	-	-	-	-	0	-
100-150 m²	5,88 €	3,68 € - 9,09 €	↘	8,11 €	9,56 €	11,38 €	13,19 €	14,64 €	2	-
ab 150 m²	5,36 €	3,36 € - 8,29 €	↘	-	-	-	-	-	0	-
Baujahr: 1940-1979										
bis 100 m²	6,28 €	3,95 € - 9,74 €	↘	8,92 €	9,06 €	9,23 €	9,34 €	9,42 €	3	-
100-150 m²	5,86 €	3,68 € - 9,09 €	↘	6,35 €	7,00 €	7,62 €	9,07 €	10,00 €	13	↓
ab 150 m²	5,35 €	3,36 € - 8,29 €	↘	4,84 €	5,42 €	6,76 €	7,98 €	10,30 €	10	→
Baujahr: 1980-1995										
bis 100 m²	6,47 €	4,10 € - 10,55 €	↘	-	-	-	-	-	0	-
100-150 m²	6,04 €	3,82 € - 9,84 €	↘	7,25 €	7,25 €	7,25 €	7,25 €	7,25 €	1	-
ab 150 m²	5,51 €	3,49 € - 8,98 €	↘	5,99 €	6,02 €	6,03 €	6,40 €	7,28 €	4	-
Baujahr: 1996-2005										
bis 100 m²	6,83 €	4,43 € - 10,14 €	↘	8,22 €	8,22 €	8,22 €	8,22 €	8,22 €	1	-
100-150 m²	6,38 €	4,15 € - 9,47 €	↘	7,85 €	8,58 €	9,50 €	9,51 €	9,52 €	3	-
ab 150 m²	5,82 €	3,79 € - 8,64 €	↘	6,67 €	6,67 €	6,67 €	8,07 €	9,20 €	3	-
Baujahr: 2006-2015										
bis 100 m²	7,75 €	4,96 € - 11,57 €	↘	8,95 €	8,95 €	8,95 €	8,95 €	8,95 €	1	-
100-150 m²	7,23 €	4,63 € - 10,80 €	↘	6,81 €	7,37 €	8,06 €	9,03 €	9,81 €	3	-
ab 150 m²	6,60 €	4,23 € - 9,86 €	↘	9,31 €	10,02 €	10,90 €	11,78 €	12,49 €	2	-
Baujahr: ab 2016										
bis 100 m²	8,13 €	5,21 € - 12,29 €	↘	-	-	-	-	-	0	-
100-150 m²	7,59 €	4,87 € - 11,47 €	↘	9,49 €	11,79 €	13,08 €	14,15 €	15,46 €	37	↑
ab 150 m²	6,92 €	4,44 € - 10,47 €	↘	6,46 €	6,77 €	8,08 €	10,06 €	11,52 €	16	↘

Preisspiegel Wohnmieten für die Auswertungsregion 54310 und Eifelkreis Bitburg-Prüm

9 | 16

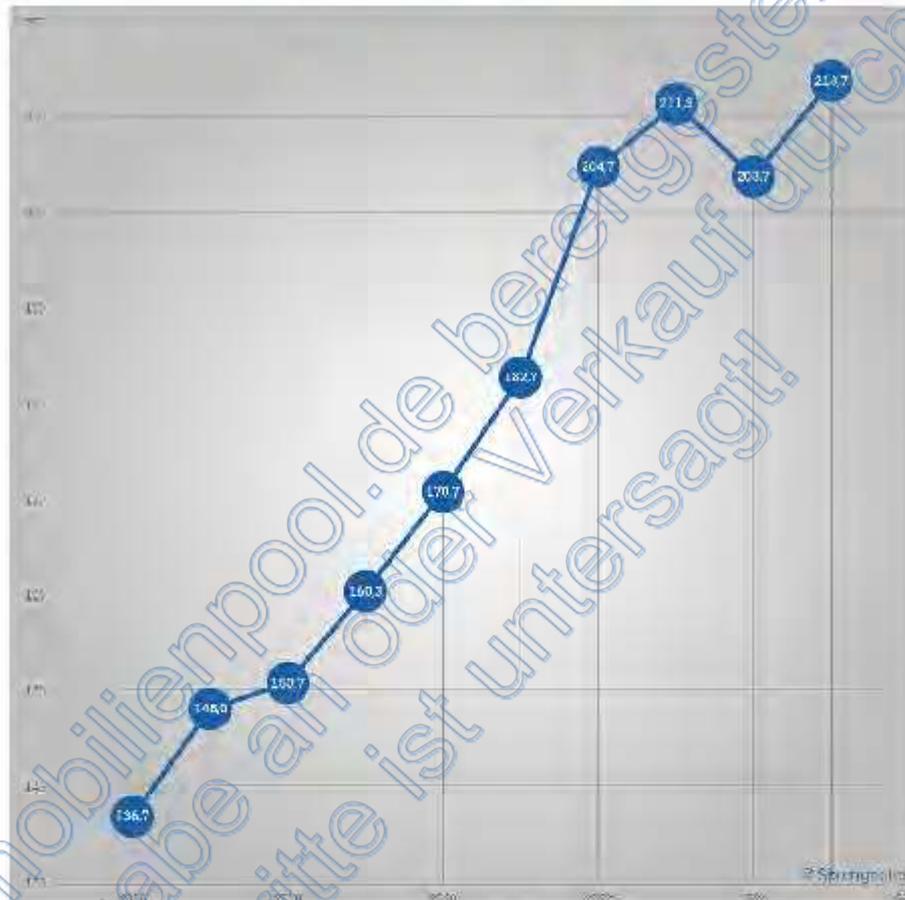


Anlage 9: Preisspiegel Wohnmieten, Marktdaten-Support, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler

Seite 10 von 16

SPRENGNETTER

4 Regionale Entwicklung des Immobilienmarktes der letzten 10 Jahre



Der Index Immobilienmarktentwicklung stellt die durchschnittliche Wertentwicklung von Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie von Eigentumswohnungen in der ausgewählten Region dar. Hierbei ist die Differenz zwischen je zwei Indexwerten die prozentuale Wertentwicklung zwischen den zugehörigen Jahreszahlen. Obwohl Vergleichs- und Angebotsmieten zur Wertentwicklung korrelieren, handelt es sich hierbei nicht um einen Index für die Entwicklung der Vergleichs- und Angebotsmieten.

Preisspiegel Wohnmieten für die Auswertungsregion 54310 und Eifelkreis Bitburg-Prüm

10 | 16

Anlage 9: Preisspiegel Wohnmieten, Marktdaten-Support, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler

Seite 11 von 16



5 Datengrundlage und Erläuterungen

5.1 Vergleichsmieten

Quelle:	Sprengnetter
Stichtag:	01.07.2024
Datengrundlage:	Die marktübliche und nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete wurde auf der Basis der Mietspiegelveröffentlichungen von 531 Gemeinden in Deutschland sowie der Mietübersichten der Gutachterausschüsse für weitere 1316 Gemeinden abgeleitet. Damit lagen marktüblich und nachhaltig erzielbare Nettokaltmieten für 1847 Gemeinden in Deutschland vor (entspricht dem Wohnraum von ca. 58% der Bevölkerung Deutschlands). Die Ableitung der Vergleichsmieten für Gemeinden ohne amtliche Mietinformationen erfolgte durch Übertragung der Mieten aus vergleichbaren Regionen mittels multiplen und linearen Regressionsanalysen. Berücksichtigung fanden dabei insbesondere Daten zur regionalen Immobilienmarktentwicklung und zur kleinräumigen Lagequalität auf der Grundlage von ca. 534770 in der Sprengnetter Objektdatenbank gespeicherten Mieten. Die angegebene Vergleichsmiete wird für ein normiertes Standardobjekt ermittelt und durch Anpassungsfaktoren an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts angepasst. Marktdaten-Stichtag 01.07.2024, veröffentlicht 01.08.2024.



Anlage 9: Preisspiegel Wohnmieten, Marktdaten-Support, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler

Seite 12 von 16



5.2 Angebotsmieten

Quelle:	Sprengnetter
Stichtag:	01.07.2024
Auswertungszeitraum:	24 Monate
Datengrundlage:	Seit 2012 sammelt Sprengnetter die Angebotsdaten der führenden Immobilienportale Deutschlands - jährlich etwa 2,2 Millionen Angebote - und qualifiziert diese in einem umfangreichen, standardisierten Auswertungsprozess. Hierbei werden die Angebote geokodiert, gemäß Objektart und Vermarktung klassifiziert sowie Duplikate und nicht plausible Angebote entfernt. Bei einem Auswertungszeitraum von 24 Monaten stehen damit für den Preisspiegel Wohnmieten ca. 1,24 Millionen qualifizierte und geokodierte Angebotsmieten für die statistische Auswertung zur Verfügung. Die Aktualisierung erfolgt quartalsweise und rollierend, d.h. das erste Quartal des vorherigen Auswertungszeitraums wird durch die aktuellsten Angebotsdaten des letzten Quartals ersetzt. Dies gewährleistet stabile Analyseergebnisse auf einer soliden statistischen Basis, auch in ländlichen Regionen.

Anlage 9: Preisspiegel Wohnmieten, Marktdaten-Support, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler

Seite 13 von 16



5.3 Index Immobilienmarktentwicklung

Quelle:	Sprengnetter
Stichtag:	01.01.2023
Datengrundlage:	Das Sprengnetter Immobilienmarkt-Monitoring (S-IM) basiert auf der turnusmäßigen Wiederbewertung von hypothetischen Immobilienportfolios für Einfamilienhäuser, für Mehrfamilienhäuser und für Eigentumswohnungen. Die Einzelportfolios setzen sich aus insgesamt über 10.000 bebauten Grundstücken zusammen. Dabei werden normierte, fiktive Gebäude auf nach fachlichen Kriterien ausgewählten, real existierenden Grundstücken bewertet. Bei der Normierung der Gebäude werden möglichst regionaltypische Bauweisen, wie z. B. die Unterkellerung eines Einfamilienhauses, berücksichtigt. Die räumliche Verteilung der beobachteten Objekte ist derart gestaltet, dass das gesamte Bundesgebiet flächendeckend repräsentativ abgedeckt ist. Durch eine sehr große Stützstellendichte werden Werte für „geografische Lücken“ aus den vorhandenen Daten mit hoher Ergebnissicherheit hochgerechnet. Auf Grundlage dieser Daten werden Indexreihen für 875 Sprengnetter-Auswerteregionen ermittelt und auf Postleitzahlen-Ebene bereitgestellt. Die Sprengnetter-Auswerteregionen sind geografische Gebiete, in denen nach den Erkenntnissen von Sprengnetter Marktforschung vergleichbare Immobilienpreisentwicklungen angenommen werden können. Sie sind sehr viel kleinteiliger als Landkreise (401) und teilen zudem größere Städte auf. Das Sprengnetter Immobilienmarkt-Monitoring wird jährlich aktualisiert. Der hier verwendete Index Immobilienmarktentwicklung stellt die durchschnittliche Wertentwicklung aller drei Teilmärkte dar.

5.4 Begriffliche Erläuterungen

Vergleichsmiete

Bei der Vergleichsmiete handelt es sich um die marktüblich und nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete in Euro pro Quadratmeter ohne Heiz- und Betriebskosten für nicht preisgebundenen Wohnraum. Sie wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in dem Auswertungsgebiet für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten vier bzw. sechs Jahren vereinbart oder geändert worden sind.

Anlage 9: Preisspiegel Wohnmieten, Marktdaten-Support, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler

Seite 14 von 16



Angebotsmiete

Bei der Angebotsmiete handelt es sich um die Nettokaltmiete in Euro pro Quadratmeter ohne Heiz- und Betriebskosten gemäß den Angaben des Anbieters.

Stichtag

Der Stichtag gibt an, bis zu welchem Veröffentlichungsdatum Daten berücksichtigt wurden, die in die Auswertung eingeflossen sind. Der Stichtag gibt damit das Ende des Auswertungszeitraums an.

Baujahr

Das Baujahr ist das tatsächliche Baujahr der Immobilie.

Baujahresklassen

Bei den Baujahresklassen bedeutet:

- "bis X": alle Werte $< X$
- "X-Y": alle Werte $\geq X$ und $< Y$
- "ab X": alle Werte $\geq X$

Flächenklassen

Bei den Flächenklassen bedeutet:

- "bis X": alle Werte $< X$
- "X-Y": alle Werte $\geq X$ und $< Y$
- "ab X": alle Werte $\geq X$

Spanne

Die Spanne gibt das Intervall an, in dem sich die marktüblich und nachhaltig erzielbare Miete für Immobilien in der entsprechenden Auswertungskategorie in Abhängigkeit von Wohnlage und Ausstattung bewegen kann.

Median

Ordnet man die Angebote einer Auswertungskategorie nach der Miethöhe, so ist der Median die Angebotsmiete des mittleren Angebots. Damit sind 50% der Angebotsmieten einer Auswertungskategorie kleiner (oder gleich) dem Median und 50% der Angebotsmieten sind größer (oder gleich) dem Median. Im Unterschied zum arithmetischen Durchschnitt ist dieser Mittelwert robuster gegen Ausreißer.

90%-Streuungsintervall(von-bis)

Entfernt man aus den Angeboten einer Auswertungskategorie die jeweils 5% Angebote mit den niedrigsten und höchsten Angebotsmieten, so verbleiben 90% der Angebote. Die Angebotsmieten dieser Angebote spannen das sogenannte 90%-Streuungsintervall auf, das Intervall von – bis, in dem der Großteil der Angebotsmieten streut.

Anlage 9: Preisspiegel Wohnmieten, Marktdaten-Support, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler

Seite 15 von 16



Perzentile (25% und 75%)

Das 25%-Perzentil und das 75%-Perzentil unterteilen die zugrundeliegenden Angebotsmieten so, dass 25% der Mieten kleiner (oder gleich) dem Wert des 25%-Perzentils sind und 25% der Mieten größer (oder gleich) dem Wert des 75%-Perzentils sind. Die Werte der 25%- und 75%-Perzentile spannen damit ein weiteres Streuungsintervall auf, in dem 50% der Angebotsmieten einer Auswertungskategorie liegen. Der Wert des 50%-Perzentils ist gleichbedeutend mit dem Median der zugrundeliegenden Angebotsmieten.

Trend

Die Trendpfeile beschreiben die Entwicklung der Durchschnittsmieten und Mediane der einzelnen Auswertungsklassen über die letzten 12 Monate. Hierbei bedeutet:

- ↓ - 12-Monatsentwicklung kleiner -10%
- ↘ - 12-Monatsentwicklung zwischen -2% und -10%
- - 12 Monatsentwicklung zwischen -2% und +2%
- ↗ - 12 Monatsentwicklung zwischen +2% und +10%
- ↑ - 12 Monatsentwicklung größer +10%

Ist die Anzahl der Angebote in einer Auswertungskategorie zu gering, wird kein Trend ausgewiesen.

Anlage 9: Preisspiegel Wohnmieten, Marktdaten-Support, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler

Seite 16 von 16



6 Urheberrecht und Nutzungsrechte

(1) Die Inhalte und das Layout der von der Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH (im folgenden Sprengnetter) bereitgestellten Internet-Dienste sowie die von Sprengnetter im Rahmen dieser Internet-Dienste übersandten Marktdaten sowie Zusammenstellungen von Marktdaten stellen geschütztes Know-how von Sprengnetter dar bzw. sind urheberrechtlich geschützt. Sprengnetter steht vorbehaltlich des in Abs. 3 eingeräumten Nutzungsrechts insbesondere das ausschließliche Recht zu, die vorgenannten Werke zu veröffentlichen, zu vervielfältigen, zu verbreiten, auszustellen und der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

(2) Bearbeitungen und Umgestaltungen der von Sprengnetter gelieferten Marktdaten und Zusammenstellungen von Marktdaten in Form von dessen Kürzungen, Erweiterungen, Ergänzungen oder sonstigen Veränderungen bedürfen vor jeder Verwertung und/oder Veröffentlichung derselben der vorherigen, schriftlichen Einwilligung von Sprengnetter. Die Einwilligung ist schriftlich zu beantragen.

(3) Der Nutzer erhält ein zeitlich und räumlich unbegrenzt Nutzungsrecht an den von Sprengnetter gelieferten Marktdaten und Zusammenstellungen von Marktdaten.

(4) Inhaltlich ist das Nutzungsrecht der gelieferten Marktdaten und Zusammenstellungen von Marktdaten zur einmaligen Verwendung in der vom Anwender selbst vorgenommenen Immobilienbewertung beschränkt. Eine Weitergabe der Marktdaten sowie Zusammenstellungen von Marktdaten an Dritte ist nur in Verbindung mit der vorgenannten Bewertung gestattet.

Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH
Sprengnetter-Campus 1
53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler
marktdaten-support@support.sprengnetter.de
Geschäftsführer Jan Sprengnetter, Stefan Rauch
Amtsgericht Koblenz unter HRB 13693
USt-IdNr. DE 177462505
© Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH

Alle Rechte ergeben sich aus den „Allgemeinen Nutzungsbedingungen für das Marktdaten-Portal“ der Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH.



Anlage Fotos

10:

Seite 1 von 12



Bild 1: Ansicht des Bewertungsobjektes, aus südlicher Richtung vom Grundstück aus



Bild 2: Ansicht des Bewertungsobjektes, aus südlicher Richtung vom Grundstück aus

Anlage Fotos

10:

Seite 2 von 12



Bild 3: Ansicht des Bewertungsobjektes, aus westlicher Richtung von der Straße aus



Bild 4: Ansicht des Bewertungsobjektes, aus nördlicher Richtung vom Grundstück aus

Anlage Fotos**10:**

Seite 3 von 12

Bild 5: Ansicht des Bewertungsobjektes, aus östlicher Richtung von der Straße aus



Bild 6: Ansicht des Bewertungsobjektes, hier Flurstück 34, aus südlicher Richtung vom Nachbargrundstück aus

Anlage Fotos

10:

Seite 4 von 12



Bild 7: Innenansicht: des Bewertungsobjektes, Flur im Altbau, EG



Bild 8: Innenansicht: des Bewertungsobjektes, Wohnzimmer im Altbau, EG

Anlage Fotos

10:

Seite 5 von 12



Bild 9: Innenansicht: des Bewertungsobjektes, Küche im Altbau, EG

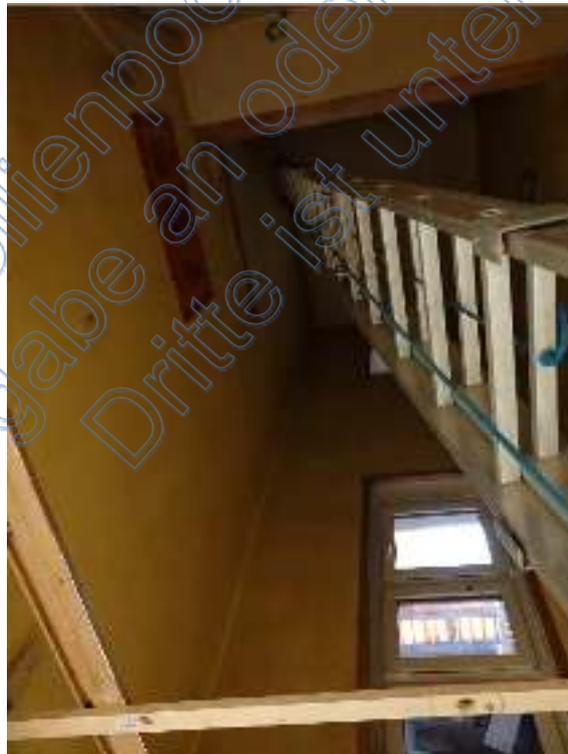


Bild 10: Innenansicht: des Bewertungsobjektes, Treppenhaus im Altbau, EG

Anlage Fotos

10:

Seite 6 von 12



Bild 11: Innenansicht: des Bewertungsobjektes, Abstellraum im Altbau, EG



Bild 12: Innenansicht: des Bewertungsobjektes, Bad im Altbau, EG

Anlage Fotos

10:

Seite 9 von 12

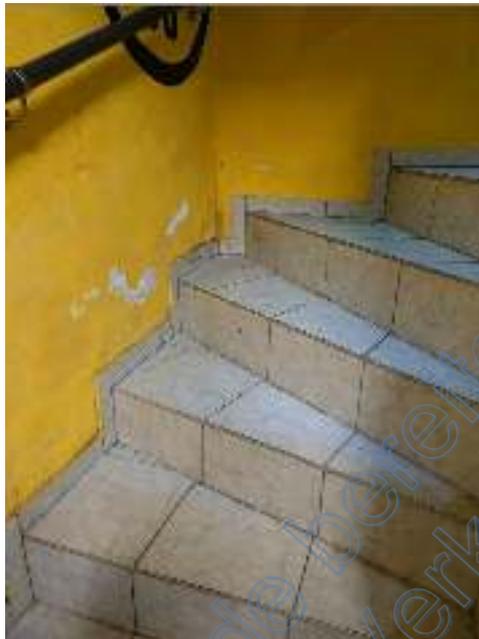


Bild 17: Innenansicht: des Bewertungsobjektes, Treppe vom EG zum OG (Neubauteil)

Bild 18: Innenansicht: des Bewertungsobjektes, Flur im OG

Anlage Fotos

10:

Seite 10 von 12



Bild 19: Innenansicht: des Bewertungsobjektes, Untersicht Dach, heizungsraum/Garage/Remise

Bild 20: Innenansicht: des Bewertungsobjektes, provisorisches Wohnzimmer über Garage (Neubauteil)

Anlage Fotos

10:

Seite 12 von 12

Bild 23: Innenansicht: des Bewertungsobjektes, Schlafzimmer im OG



Bild 24: Innenansicht: des Bewertungsobjektes, Bad im OG