



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!**

# GUTACHTEN

über den Verkehrswert für das mit einem  
mit einem Einfamilien-Wohnhaus bebaute Grundstück  
in 56470 Bad Marienberg, Unter den Eichen 1

Az.: 12 K 23/24

Nord-West-Ansicht

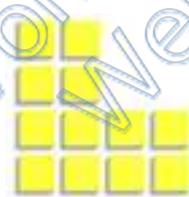


Süd-Ansicht



Verkehrswert: 279.000,00 €

Auftraggeber: Amtsgericht Westerburg  
Wörthstraße 14  
56457 Westerburg



Sachverständigenbüro Löw

Dipl. Ing. Katrin Begeré

Ferdinand – Dirichs – Straße 15a

65549 Limburg / Lahn

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

Fon:

06431 – 9354-0

Fax:

06431 – 9354-20

E-Mail:

loew@architekt-loew.de

**G U T A C H T E N**  
über den Verkehrswert (Marktwert)  
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch  
für das  
mit einem Einfamilien-Wohnhaus bebaute Grundstück  
in 56470 Bad Marienberg, Unter den Eichen 1

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Bad Marienberg	2439	4
Gemarkung	Flur	Flurstück
Bad Marienberg	16	66/1

Von immobilienpool.de beratungsgesellschaft  
Weitergabe an Oder Verkauft durch  
Dritte ist untersagt!

## 2 Allgemeine Angaben

### 2.1 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Westerburg  
Wörthstraße 14  
56457 Westerburg

Eigentümer zu je 1/2: Herr xxx  
und  
Frau xxx

### 2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 19.09.2024

Tag der Ortsbesichtigung: 19.09.2024

Der Termin für die Ortsbesichtigung wurde zunächst auf den 04.09.2024 festgesetzt und den Parteien durch Schreiben (Schuldnner per Einschreiben) vom 05.08.2024 mitgeteilt.

Der Eigentümer bat kurz vor dem Termin aus gesundheitlichen Gründen um eine Verschiebung. Der neue Ortstermin wurde auf den 19.09.2024 festgesetzt. Bei diesem Termin war der Eigentümer zu Beginn anwesend. Seitens der Gläubigerin nahm niemand an der Ortsbesichtigung teil.

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

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

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

### 2.3 Fragen aus dem Auftragsschreiben des Amtsgerichts

Ist das Objekt nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt und ein Verwalter bestellt?

Das Bewertungsobjekt ist **nicht** nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt, somit ist auch kein Verwalter bestellt.

Welche Mieter oder Pächter sind vorhanden?

Laut Auskunft der Verbandsgemeindeverwaltung sind Personen auf dem Grundstück gemeldet.

Wurden Mieterleistungen gem. § 57 ZVG etc. erbracht?	Das Objekt war bislang eigen bzw. innerfamiliär genutzt, somit wurden <b>keine</b> Mieterleistungen erbracht.
Besteht eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG?	Es besteht <b>keine</b> Wohnpreisbindung, da es sich bei dem Objekt um keine öffentlich geförderte Sozialwohnung handelt.
Wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art u. Inhaber)?	Unter der Anschrift des Bewertungsobjektes ist laut Auskunft der zuständigen Behörde seit 01.01.2020 ein Gewerbe mit der Tätigkeit „Zimmereibetrieb“ für Herrn xxx gemeldet. Herr xxx war der ursprüngliche Besitzer des Grundstückes, so dass diese Eintragung vermutlich dadurch begründet ist.
Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt werden (Art und Umfang)?	Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.
Ist ein Energiepaß gemäß der Energieeinsparverordnung ausgestellt?	Der Sachverständigen liegt <b>kein</b> Energiepaß vor. Weder von den Schuldern noch von der Gläubigerin wurden angeforderte Unterlagen vorgelegt.
Ist Zubehör im Sinne der §§ 97, 98 BGB vorhanden? (Wert bitte gesondert angeben)	Es ist kein Zubehör im Sinne der §§ 97 und 98 BGB vorhanden.
Liegen Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen vor?	Bauauflagen und baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind laut Verbandsgemeinde <u>nicht bekannt</u> .
Besteht Verdacht auf Haus-schwamm, tierischer Schädlingsbefall und / oder Altlasten?	Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte von außen kein tierischer oder pflanzlicher Schädlingsbefall festgestellt werden. Anhaltspunkte für das Vorhandensein gesundheitsgefährdender Baustoffe waren nicht erkennbar. Es wird aber ausdrücklich daraufhin gewiesen, dass detaillierte Untersuchungen hierüber nicht angestellt wurden und auch nicht Aufgaben eines Verkehrswertgutachtens sind. Näheres hierzu kann nur ein spezielles Fachgutachten erbringen. Bei der Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ("Altlastenfreiheit") unterstellt.

## 2.4 Angaben zu Grundstück und Bebauung

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

**Bewertungsgrundstück:**

Die Wertermittlung erstreckt sich auf ein Eckgrundstück in einem Mischgebiet abseits der Innenstadt von **Bad Marienberg**, einer Kleinstadt im Westerwaldkreis, die Verwaltungssitz der gleichnamigen Verbandsgemeinde ist.

Das **1.774 m<sup>2</sup>** große **Flurstück 66/1**, welches mit einem Einfamilienwohnhaus bebaut ist, hat eine polygonale Grundstücksform mit Ausrundung im Mündungsbereich der Straße „Unter den Eichen“ in die Kirburger Straße. Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen und weist eine von Süd-Ost nach Nord-West ansteigende Topografie auf.

Aus bewertungstechnischen Gründen wurde das übergroße Grundstück in zwei Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Der bebaubare Anteil beläuft sich dabei auf **850 m<sup>2</sup>** und der Grundstücksanteil, der auch aufgrund der Festlegungen im Bebauungsplan nicht zu bebauen ist, weist eine Fläche von **924 m<sup>2</sup>** auf.

Für das Gebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan.

**Lagebezeichnung  
des Grundstücks:**

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

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

**Baugrund, Grundwasser:**

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

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

Anmerkung:

Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt.

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

**Verkehrs-, Wohn- und Geschäftslage:**

Bad Marienberg, wie auch die gesamte Verbandsgemeinde Bad Marienberg, ist dem ländlichen Raum zuzuordnen. Die Anbindung erfolgt über Landes- und Kreisstraßen und eine nördlich verlaufende Bundesstraße (B 414). Die nächsten Autobahnen sind die A 45 im Osten (ca. 28 km) und die A 3 im Süd-Westen (ca. 30 km).

Der öffentliche Personen-Nahverkehr wird durch Buslinien abgewickelt. Der nächste Bahnhof (Bahnlinie Limburg-Altenkirchen) ist im ca. 8 km entfernten Nistertal vorhanden. Der nächstgelegene ICE-Halt der Schnellfahrstrecke Köln-Frankfurt befindet sich in ca. 30 km Entfernung in Montabaur.

Die Wohnlage ist aufgrund der Lage in einem Mischgebiet mit unmittelbar angrenzenden Gewerbebetrieben und der östlich verlaufenden Landesstraße als befriedigend zu bewerten.

Die Geschäftslage des Grundstücks ist aufgrund der Lage in einem durch Gewerbebetriebe geprägten Bereich der Stadt als günstig einzustufen.

**Infrastruktur:**

Die Stadt Bad Marienberg verfügt über alle Geschäfte des täglichen Bedarfs und darüber hinaus. Die nächsten Einkaufsorte sind Hachenburg, Westerburg und Rennerod.

Das Schulzentrum Bad Marienberg mit Grundschule, Realschule plus, Förderschule und Gymnasium befindet sich unweit des Bewertungsgrundstückes am nördlichen Stadtrand von Bad Marienberg.

Eine medizinische Grundversorgung ist in Bad Marienberg vorhanden. Es haben sich Ärzte und Zahnärzte niedergelassen, außerdem verfügt die Stadt über Apotheken. Das nächste Krankenhaus ist im ca. 14 km entfernten Hachenburg vorhanden.

In Bad Marienberg befinden sich Hotels, Pensionen, Restaurants und Gaststätten. Am westlichen Stadtrand von Bad Marienberg befinden sich außerdem ein Hallenbad, ein Wildpark und der Basaltpark, eine Außenstelle des Landschaftsmuseums Westerwald.

**Gebäude:**

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Einfamilien-Wohnhaus bebaut, das Ende der 1950er Jahre (1958) in Massivbauweise errichtet wurde.

Das **Wohnhaus** ist eingeschossig, unterkellert und hat ein ausgebau tes Satteldach mit Betondachsteindeckung und trapezförmigen Gau ben. Die Fassaden sind verputzt, die Giebeldreiecke naturschiefer verkleidet und die Sockelbereiche mit Bruchsteinen versehen.

Die Haustür besteht aus Holz und ist mit Zweischeiben-Ornamentglas ausgestattet. Links und rechts der Haustür befinden sich verglaste Seitenteile. Die Fenster bestehen aus zweischeibenverglasten Holz fenstern.

Die Geschosstreppen vom Erdgeschoss bis in den Speicher sind als Holzwangentreppen ausgeführt, auch die Treppe in den Keller be steht aus einer Holzwangentreppe. Der Keller verfügt über massive, verputzte Decken, die sonstigen Geschossdecken bestehen aus Holzbalken.

Die **Beheizung** erfolgt überwiegend mittels Stahlrippen-Heizkörper in Wandnischen über eine Öl-Zentralheizung (Baujahr 1994) der Fa. Viessmann. Warmwasser wird zentral erzeugt und in einem separaten Speicher vorgehalten. Zur Lagerung des Heizöls sind drei Kunststofftanks mit jeweils rd. 1.000 Liter Fassungsvermögen im Heizraum vorhanden. In der erdgeschossigen Diele wurde ein Kaminofen auf gestellt, der als zusätzliche Beheizungsmöglichkeit herangezogen werden kann.

**Aufteilung/Ausstattung:**

Das Wohnhaus verfügt im Erdgeschoss über eine Diele mit Treppen auf- und Kellerabgang, vier Räume, ein kleines Duschbad und eine vom Esszimmer zugängliche Küche. An das Esszimmer grenzt ein L förmiger Balkon in Holzkonstruktion. Anzumerken ist, dass der im Grundriss als Wohnküche bezeichnete Raum über einen Ausgang zum nord-westlichen Grundstücksbereich verfügt.

Das Dachgeschoss beinhaltet einen Flur, eine Küche, ein Bad und vier Zimmer, von denen ein Zimmer ein Durchgangszimmer ist und ein Zimmer ein gefangener Raum. Insgesamt ist eine **Wohnfläche** von rd. 185 m<sup>2</sup> vorhanden.

Im Kellergeschoss befinden sich ein Flur, eine Waschküche mit Ausgang, ein von der Waschküche aus zugänglicher Saunaraum, eine kellerintegrierte Garage, ein Werkstattraum, der Heizraum, ein Zwischenflur und ein Kellerraum.

Die Ausstattung der Räumlichkeiten entspricht einem **einfachen bis mittleren Standard**. Die Böden im Erdgeschoss sind unterschiedlich belegt. Der ursprünglich gefliesten Boden der Eingangsdiele wurde mit PVC-Plankenware versehen, das straßenseitige Schlafzimmer verfügt über einen Dielenboden, in der Wohnküche wurden PVC-Planken über die Linoleumfliesen gelegt. Das raumhoch gefliest Duschbad verfügt über Mosaikfliesen und beinhaltet eine bodengleiche Dusche mit Bodeneinlauf, ein Waschbecken und ein Stand-WC mit Aufputz Spülkasten.

Das mit einem breiten Durchgang verbundene Wohn-Esszimmer wurde mit PVC-Planken versehen, die über den Dielenboden gelegt wurden. Auch in der angrenzenden Küche wurden PVC-Planken verlegt. Der Balkon in Holzkonstruktion verfügt über einen Belag aus Dachbahnen.

Die Räume im Dachgeschoss zeigen größtenteils den ursprünglichen Dielenboden, vereinzelt wurde PVC verlegt. Das halb- bzw. türhoch geflieste Bad im Bereich der gartenseitigen Gaube verfügt über einen Bodenbelag aus Mosaikfliesen. Das Bad im Dachgeschoss beinhaltet eine Badewanne, ein Waschbecken und ein Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten. Die Wände wurden überwiegend tapiziert, die Decken bzw. Dachschrägen mit Nut- und Federbrettern verkleidet.

**Baulicher Zustand:**

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

Aus energetischen Gesichtspunkten sind die Holzfenster und die Haustür gegen isolierverglaste Elemente auszutauschen. Die Heizkörpernischen stellen eine Schwächung der Außenhülle dar. Nach Auskunft des Eigentümers wurde die Dacheindeckung in den 1980er Jahren erneuert.

Die sanitären Räumlichkeiten sowie der gesamte Innenausbau sind modernisierungsbedürftig. Die haustechnischen Anlagen sind größtenteils veraltet, die Elektroinstallationen entsprechen nicht den heutigen Anforderungen. Der vorhandene Niedertemperaturkessel der Heizungsanlage muss aufgrund seines Alters (Baujahr 1994) und der Auflagen des Gebäude-Energie-Gesetzes bei einem Eigentümerwechsel ausgetauscht werden. Im Bereich der Kelleraußenwände zeigten sich baujahrestypische Feuchtigkeitserscheinungen.

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung ist eine Kostenschätzung der anstehenden Maßnahmen nicht darstellbar. Das Objekt wurde somit zustandsnah bewertet.

**Außenanlagen:**

Die Außenanlagen des Bewertungsgrundstückes befinden sich in einem **vernachlässigten Zustand**.

Der Vorgarten wurde mit einem niedrigen Mäuerchen und darüber montiertem Holzzaun eingefriedet. Die Zufahrt zur kellerintegrierten Garage wurde gepflastert. Zum Wohnhaus führt ein mit Natursteinplatten befestigter Weg mit zwei Stufen. Die Hauseingangstreppe besteht aus acht massiven Stufen mit Natursteinbelag und seitlichen Bruchsteinmauern. Der Grundstücksbereich nord-westlich des Wohnhauses wurde im Zusammenhang mit der angrenzenden Zuwegung zur benachbarten Halle asphaltiert ausgeführt. Hier bestehen im Grundbuch eingetragene Rechte hinsichtlich eines Geh- und Fahrrechtes und einer Wasserleitung zugunsten des Nachbarn (siehe Anlage).

Im Bereich der nord-westlichen Giebelfassade dient eine Rampe in Holzkonstruktion oberhalb eines massiven Podestes und massiver Stufen als Seiteneingang.

Der mit hohem Gras bewachsene Garten erstreckt sich nord-östlich und süd-östlich des Wohnhauses. Die Grundstücksgrenze entlang der Kirburger Straße ist mit hohen Tannen bewachsen.

**Besonderheiten des Auftrags:**

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

Es wird weiter ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine Untersuchungen über

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

durchgeführt wurden.

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

**2.5 Rechtliche Gegebenheiten:**

**Grundbuchlich gesicherte Belastungen:**

In Abteilung II des Grundbuchs von Bad Marienberg

Blatt 2439

bestehen folgende Eintragungen:

Ifd.Nr. 1: „-Gleichrang mit Abt. II Nr. 2-

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Rohrleitungsrecht) für Stadt Bad Marienberg, 56470 Bad Marienberg; gemäß Bewilligung vom 28.06.1958 eingetragen am 30.10.1958 in Blatt 940 und hierher unter Neufassung übertragen am 16.03.2000.“

Anmerkung: Diese Eintragung betrifft eine alte Hauptwasserleitung, die ursprünglich von einem Hochbehälter gespeist wurde, der nach Auskunft der zuständigen Verbandsgemeindewerke nicht mehr in Betrieb ist. Unterlagen zum Verlauf der alten Leitung sind in den Bestandsunterlagen der Verbandsgemeindewerke nicht vorhanden.

Eine Löschung des Rechtes wurde seitens des Mitarbeiters der Verbandsgemeindewerke in Aussicht gestellt. Durch diese Eintragung ergeht somit **keine Belastung** des Grundstückes.

Ifd.Nr. 2: „-Gleichrang mit Abt. II Nr. 1-  
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Duldung eines Entwässerungsgrabens) für Stadt Bad Marienberg, 56470 Bad Marienberg; gemäß Bewilligung vom 28.06.1958 eingetragen am 30.10.1958 in Blatt 940 und hierher unter Neufassung übertragen am 16.03.2000.“

Anmerkung: Auch diese Eintragung kann nach Rücksprache mit den zuständigen Verbandsgemeindewerken ggfls. gelöscht werden. Vor Ort sind keine Entwässerungsgräben zu erkennen. Unterlagen zur Lage sind in den Bestandsunterlagen der Verbandsgemeindewerke nicht vorhanden. Durch diese Eintragung ergeht **keine Belastung** des Grundstückes.

Ifd.Nr. 7: „Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 16 Nr. 66/2 (Blatt 2741). Gleichrang mit Abt. II Nr. 8. Rang vor Abt. III Nr. 7. Gemäß Bewilligung vom 18.12.2019 (UR-Nr. 2303/2019 HB, Notar Dr. jur. xxx in Westerburg) eingetragen und nach § 9 BGO vermerkt am 09.01.2020.“

Ifd.Nr. 8: „Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserleitungsrecht) für xxx. Gleichrang mit Abt. II Nr. 7. Rang vor Abt. III Nr. 7. Gemäß Bewilligung vom 18.12.2019 (UR-Nr. 2303/2019 HB, Notar Dr. jur. xxx in Westerburg) eingetragen und nach § 9 BGO vermerkt am 09.01.2020.“

Anmerkung: Die Eintragungen unter den Ifd.Nr. 7 und 8 betreffen einen Grundstücksstreifen, der sich entlang der westlichen Grundstücksgrenze erstreckt. Dieser Bereich des Grundstückes wurde im Zusammenhang mit der angrenzenden Zuwegung zur benachbarten Halle asphaltiert ausgeführt. Durch diese Eintragung ergeht eine geringfügige Beeinträchtigung, die sich anhand der betroffenen Grundstücksfläche (rd. 50 m<sup>2</sup>), dem Bodenrichtwert (100,- /m<sup>2</sup>) und einer 30%-igen Wertminderungsquote mit rd. 1.500,- € ermittelt. Diese **Grundstücksbelastung soll auftragsgemäß** bei der Wertermittlung **außer Betracht** gelassen werden.

Grundbuch nach dem Stand vom 19.06.2024

**Anmerkung:**

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

**Eintragungen im Baulastenverzeichnis:**

Das Baulastenverzeichnis enthält **keine** Eintragungen.

**Ausweisung im Flächen-nutzungsplan:**

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

**Bebauungsplan:**

Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans i.S.d. § 30 BauGB.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Art der baul. Nutzung: MI (Mischgebiet)

Maß der baul. Nutzung: GRZ: 0,6

GFZ: 1,2

Zahl der Vollgeschosse: II

**Baugenehmigung:**

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

## 2.6 Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

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

Von immobilienpool.de bereitgestellt –  
Weitergabe an Dritte ist untersagt!

### **3 Ermittlung des Verkehrswerts**

#### **3.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche**

Nachfolgend wird der unbelastete Verkehrswert für das mit einem Einfamilien-Wohnhaus bebaute Grundstück in 56470 Bad Marienberg, Unter den Eichen 1, zum Wertermittlungstichtag 19.09.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Bad Marienberg	2439	4
Gemarkung	Flur	Flurstück
Bad Marienberg	16	Fläche 66/1 1.774 m <sup>2</sup>

Das (Teil-)Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
bebaubare Fläche	Einfamilien-Wohnhaus	850 m <sup>2</sup>
Restfläche	Garten	924 m <sup>2</sup>
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		1.774 m <sup>2</sup>

#### **3.2 Verfahrenswahl mit Begründung**

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

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

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

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

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

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

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

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

### **3.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „bebaubare Fläche“**

#### **Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks**

Der **Bodenrichtwert** beträgt 100,00 €/m<sup>2</sup> zum Stichtag 01.01.2024. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksfläche (f)	= 850 m <sup>2</sup>

#### **Beschreibung des Bewertungsgrundstücks**

Wertermittlungsstichtag	= 19.09.2024
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	= 850 m <sup>2</sup>

**Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks**

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 19.09.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 100,00 €/m <sup>2</sup>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	19.09.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	100,00 €/m <sup>2</sup>		
Fläche (m <sup>2</sup> )	850	850	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	100,00 €/m <sup>2</sup>		

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 100,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	× 850 m <sup>2</sup>	
beitragsfreier Bodenwert	= 85.000,00 € rd. 85.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 19.09.2024 insgesamt **85.000,00 €**.

### 3.4 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „bebaubare Fläche“

#### 3.4.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilien-Wohnhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	725,00 €/m <sup>2</sup> BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	366,00 m <sup>2</sup>
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	265.350,00 €
Baupreisindex (BPI) 19.09.2024 (2010 = 100)	x	182,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	484.794,45 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		18 Jahre
• prozentual		77,50 %
• Faktor	x	0,225
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	109.078,75 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	3.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	112.078,75 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	112.078,75 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+ 5.603,94 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	= 117.682,69 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 85.000,00 €
vorläufiger Sachwert	= 202.682,69 €
Sachwertfaktor	x 1,15
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 233.085,09 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	kein Ansatz
Sachwert	= 233.085,09 €
	rd. 233.000,00 €

### **3.4.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung**

#### **Berechnungsbasis**

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

#### **Herstellungskosten**

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

#### **Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile**

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

Gebäude: Einfamilien-Wohnhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelauflistung)	
Holzbalkon	3.000,00 €
Summe	3.000,00 €

#### **Baupreisindex**

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

#### **Baunebenkosten**

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

#### **Außenanlagen**

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (112.078,75 €)	5.603,94 €
Summe	5.603,94 €

## Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

## Restnutzungsdauer

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

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

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilien-Wohnhaus

Das ca. 1958 errichtete Gebäude wurde nicht wesentlich modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ( $2024 - 1958 = 66$  Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 66 Jahre =) 14 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht wesentlich modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sprengnetter/Kierig“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 18 Jahren.

## Alterswertminderung

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

## Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

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

## Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

### 3.5 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „bebaubare Fläche“

#### 3.5.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m <sup>2</sup> )	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilien-Wohnhaus	Wohnnutzung	185,00	6,10	1.128,50	13.542,00
Summe		185,00		1.128,50	13.542,00

**jährlicher Rohertrag** (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **13.542,00 €**

**Bewirtschaftungskosten** (nur Anteil des Vermieters)

(vgl. Einzelaufstellung) **- 2.733,34 €**

**jährlicher Reinertrag** **= 10.808,66 €**

**Reinertragsanteil des Bodens**

**2,10 % von 85.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))** **- 1.785,00 €**

**Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen** **= 9.023,66 €**

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

bei LZ = 2,10 % Liegenschaftszinssatz

und RND = 18 Jahren Restnutzungsdauer

**× 14,861**

**= 134.100,61 €**

**+ 85.000,00 €**

**= 219.100,61 €**

**kein Ansatz**

**= 219.100,61 €**

**rd. 219.000,00 €**

**vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen**

**beitragsfreier Bodenwert** (vgl. Bodenwertermittlung)

**vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „bebaubare Fläche“**

**besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

**Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „bebaubare Fläche“**

### **3.5.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung**

#### **Wohn- bzw. Nutzflächen**

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFlV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

#### **Rohertrag**

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

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

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

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

#### **Bewirtschaftungskosten**

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

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

#### **Bewirtschaftungskosten (BWK)**

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 298,00 €	298,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	185,00 m <sup>2</sup> × 11,70 €/m <sup>2</sup>	2.164,50 €
Mitausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		270,84 €
Summe			2.733,34 €

## Liegenschaftzinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftzinssatz 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 Liegenschaftszinsätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftzinssätze 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-Liegenschaftzinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdata-temporal

bestimmt.

## Gesamtnutzungsdauer

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

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

## Restnutzungsdauer

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

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

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

## Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

### 3.6 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **100,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	= frei

#### Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	= 19.09.2024
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	= Gesamtgrundstück = 1.774 m <sup>2</sup> Bewertungsteilbereich = 924 m <sup>2</sup>

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 19.09.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 100,00 €/m <sup>2</sup>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	19.09.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	100,00 €/m <sup>2</sup>		
Fläche (m <sup>2</sup> )		924	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Bebaubarkeit	gegeben	nicht gegeben	× 0,50	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	50,00 €/m <sup>2</sup>		

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 50,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	× 924 m <sup>2</sup>	
beitragsfreier Bodenwert	= 46.200,00 € rd. 46.200,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 19.09.2024 insgesamt **46.200,00 €**.

### **3.7 Abschließende Gesamtbeurteilung**

Die Wertermittlung erstreckt sich auf ein Eckgrundstück in einem Mischgebiet abseits der Innenstadt von **Bad Marienberg**, einer Kleinstadt im Westerwaldkreis, die Verwaltungssitz der gleichnamigen Verbandsgemeinde ist.

Das **1.774 m<sup>2</sup>** große **Flurstück 66/1** ist mit einem 1958 in Massivbauweise errichteten Einfamilien-Wohnhaus bebaut. Das Wohnhaus verfügt über ein ausgebautes Dachgeschoss inform eines Satteldaches mit Betondachsteindeckung und trapezförmigen Gauben. Die Fenster bestehen aus zweischeibenverglasten Holzfenstern, die Fassaden sind verputzt.

Das Wohnhaus befindet sich in einem **befriedigenden bis stellenweise mäßigen** baulichen Zustand. Es besteht Unterhaltungsstau und Renovierungs- bzw. Modernisierungsbedarf. Das Objekt wurde zustandsnah bewertet.

Die Ausstattung der Räumlichkeiten entspricht einem einfachen bis mittleren Standard, die **Wohnfläche** beläuft sich auf insgesamt **rd. 185 m<sup>2</sup>**.

Aus den vorgenannten Gründen ist von einer eingeschränkten Verkäuflichkeit auszugehen.

### 3.8 Verkehrswert

Die Verfahrenswerte (Sachwert, Ertragswert und/oder Vergleichswert) ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Ertragswert	Sachwert
bebaubare Fläche	219.000,00 €	233.000,00 €
Restfläche	46.200,00 €	46.200,00 €
Summe	265.200,00 €	279.200,00 €

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **279.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **265.000,00 €**.

Der unbelastete **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilien-Wohnhaus bebauten Grundstück in

**56470 Bad Marienberg, Unter den Eichen 1,**

Grundbuch	Blatt
Bad Marienberg	2439
Gemarkung	Flur
Bad Marienberg	16
	Ifd. Nr.
	4
	Flurstück
	66/1

wird zum Wertermittlungsstichtag 19.09.2024 mit rd.

**279.000 €**

in Worten: **zweihunderneunundsiebzigtausend Euro**

geschätzt.

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

Limburg, den 08. Januar 2025



## **4 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software**

### **4.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung**

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**ImmoWerV:**

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

**BauNVO:**

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

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**WEG:**

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

**ErbbauRG:**

Gesetz über das Erbbaurecht

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**WoFlV:**

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

**WMR:**

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

**DIN 283:**

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

**II. BV:**

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

**BetrKV:**

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

**WoFG:**

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

**WoBindG:**

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

**MHG:**

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

**PfandBG:**

Pfandbriefgesetz

**BelWerV:**

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

**KWG:**

Gesetz über das Kreditwesen

**GEG:**

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

**EnEV:**

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

**BewG:**

Bewertungsgesetz

**ErbStG:**

Erbshaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

**ErbStR:**

Erbshaftsteuer-Richtlinien

#### **4.2 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 2013
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023

#### **4.3 Verwendete fachspezifische Software**

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 13.08.2024) erstellt.