

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
Einfamilien-Wohnhaus bebaute Grundstück
in 57629 Höchstebach, Frankfurter Straße 8

Zwangsversteigerungssache Az.: 13 K 36/22

West-Ansicht



Flurstücke 618/617



Verkehrswert (Flurstück 620/3): 123.000,00 €

Verkehrswert (Flurstück 938/7): 500,00 €

Verkehrswert (Flurstück 618): 1.450,00 €

Verkehrswert (Flurstück 617): 900,00 €

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

GUTACHTEN

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

Einfamilien-Wohnhaus bebaute Grundstück in 57629 Höchstenbach, Frankfurter Straße 8

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Höchstenbach	1114	3
Gemarkung	Flur	Flurstück
Höchstenbach	7	620/3
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Höchstenbach	1114	4
Gemarkung	Flur	Flurstück
Höchstenbach	9	938/7
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Höchstenbach	1114	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Höchstenbach	7	618
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Höchstenbach	1114	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Höchstenbach	7	617

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Westerburg Wörthstraße 14 56457 Westerburg
Eigentümer:	Herr xxx
Zwangsverwalter:	Herr Rechtsanwalt xxx

2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	20.10.2022
Tag der Ortsbesichtigung:	20.10.2022 Der Termin für die Ortsbesichtigung wurde auf den 20.10.2022 festgesetzt und den Parteien durch Schreiben (Schuldner per Einschreiben) vom 06.10.2022 mitgeteilt. Die Mieterin war bei dem Termin anwesend. Seitens der Gläubigerin nahm niemand an der Ortsbesichtigung teil. Das Bewertungsgrundstück war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung zugänglich, so dass alle Grundstücksbereiche und Gebäudeteile (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 und der zu bewertenden Grundstücke 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?	Es ist eine Mieterin vorhanden
Wurden Mieterleistungen gem. § 57 ZVG etc. erbracht?	Nein, es wurden keine Mieterleistungen gem. § 57 ZVG etc. erbracht.
Besteht eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG?	Es besteht keine Wohnpreisbindung, da es sich bei dem Objekt um keine öffentlich geförderte Sozialwohnung handelt.
Wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art u. Inhaber)?	Nach Auskunft der Verbandsgemeinde ist kein Gewerbebetrieb gemeldet.
Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt werden (Art und Umfang)?	Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden.
Ist ein Energieausweis gemäß der Energieeinsparverordnung ausgestellt?	Der Sachverständigen liegt ein Energieausweis vor
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 Hauschwamm, tierischer Schädlingsbefall und / oder Altlasten?	Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte kein pflanzlicher oder tierischer Schädlingsbefall festgestellt werden. Verdachtsmomente für einen Befall waren keine erkennbar. Anhaltspunkte für das Vorhandensein gesundheitsgefährdender Baustoffe waren erkennbar. Die Giebeldreiecke und der Schornstein des Wohnhauses sind mit Kunstschiefer verkleidet und die Dächer von Wohnhaus und Schuppen mit Faserzement-Wellplatten gedeckt. Das Baujahr lässt nicht ausschließen, dass es sich um asbesthaltige Platten handelt. 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 vier zusammenhängende Grundstücke am östlichen Ortsrand von Höchstenbach, einer Gemeinde im Westerwaldkreis, die der Verbandsgemeinde Hachenburg angehört.

Das **Flurstück 620/3**, welches mit einem Einfamilien-Wohnhaus und einem massiven, grenzständigen Schuppen bebaut ist, hat einen polygonalen Grundstückszuschnitt bei einer Größe von **684 m²**. Das Grundstück wird über das ebenfalls zum Bewertungsumfang gehörende Flurstück 938/7 erschlossen. Das **39 m²** große **Flurstück 938/7** erstreckt sich als spitz zulaufendes Dreieck über die gesamte Breite des bebauten Grundstückes entlang des Bürgersteiges. Bislang befinden sich die betroffenen Flurstücke im Besitz eines Eigentümers. Da im Rahmen einer Zwangsversteigerung jedes Flurstück separat bewertet werden muss und einzeln ersteigert werden kann, greift hier ggfls. das Notwegerecht, das die Erschließung des bebauten Grundstückes sichert.

Der Gartenbereich des bebauten Grundstückes wird durch zwei östlich angrenzende Flurstücke erweitert. Das **403 m²** große **Flurstück 618** schließt sich dabei unmittelbar an die östliche Grundstücksgrenze des bebauten Flurstücks an. Das **Flurstück 617** wiederum schließt sich mit einer Fläche von **251 m²** an die östliche Grundstücksgrenze des Flurstückes 618 an und endet an den östlich angrenzenden Feldlagen. Das Gelände steigt von Nord-West nach Süd-Ost an. Auch hier greift gegebenenfalls das Notwegerecht, sollten die Flurstücke an verschiedene Eigentümer gehen.

Für das Gebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Lagebezeichnung des Grundstücks:

Die Lagebezeichnung des Liegenschaftskatasters und des Grundbuchs stimmen mit den örtlichen Gegebenheiten überein. Die tatsächliche Nutzung des Grundstücks am Bewertungsstichtag entspricht den Angaben des Liegenschaftskatasters.

Baugrund, Grundwasser:

Die Bewertungsgrundstücke weisen einen gewachsenen, normal tragfähigen Baugrund auf (soweit augenscheinlich ersichtlich).

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

Anmerkung:

Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt.

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

Verkehrs- und Wohnlage:

Die Ortsgemeinde Höchstenbach ist, wie auch die gesamte Verbandsgemeinde Hachenburg, dem ländlichen Raum zuzuordnen.

Der öffentliche Personen-Nahverkehr wird nur durch Buslinien abgewickelt. Der nächste Bahnhof befindet sich im ca. 6 km entfernten Hachenburg. Die innerörtliche Straßenanbindung des Bewertungsgrundstücks ist aufgrund der Lage an einer Hauptstraße (B 8) als gut zu bewerten. Die Gemeinde liegt im Schnittpunkt der Bundesstraßen 8, die von Limburg an der Lahn nach Siegburg führt, und der B 413 von Bendorf nach Hachenburg. Die nächsten Autobahnanschlussstellen sind in Dierdorf oder Mogendorf an der A 3 von Köln–Frankfurt am Main, etwa 20 Kilometer entfernt. Der nächstgelegene ICE-Halt ist der Bahnhof Montabaur an der Schnellfahrstrecke Köln–Rhein/Main in rd. 28 km Entfernung.

Die Wohnlage ist aufgrund der Lage am Ortsrand als gut zu bewerten. Eine Einschränkung erfolgt durch die Lage an einer zeitweise stärker befahrenen Bundesstraße. Positiv wirkt sich der zu den angrenzenden Feldlagen orientierte Garten aus.

Infrastruktur:

Die Gemeinde Höchstenbach verfügt nicht über Geschäfte des täglichen Bedarfs, diese befinden sich im rd. 6 km entfernten Hachenburg, dem Hauptort der Verbandsgemeinde. Die nächsten Einkaufsorte sind Montabaur, Koblenz und Limburg.

In Höchstenbach ist ein Kindergarten vorhanden, die nächsten schulischen Einrichtungen befinden sich in Hachenburg.

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

Gebäude:

Das Flurstück 620/3 ist mit einem Einfamilien-Wohnhaus und einem massiven, grenzständigen Schuppen bebaut.

Das 1971 in Massivbauweise errichtete **Wohnhaus** ist eingeschossig, unterkellert und hat ein nicht ausgebautes Satteldach mit Faserzement-Wellplattendeckung. Die Fassaden sind verputzt, die Haustür besteht aus einer isolierverglasten Holztür mit glasteilenden Sprossen, als Fenster wurden überwiegend isolierverglaste Holzfenster eingebaut. Das Duschbad im Souterrain verfügt lediglich über ein einfachverglastes Kunststoff-Kellerfenster. Im Bereich der massiven, einläufigen Geschosstreppe ist ein Glasbausteinelement vorhanden. Der Dachraum wird über eine im Deckenbereich des Treppenhausflures eingebaute Einklapptreppe aus Stahlrohr erreicht.

Die Beheizung erfolgt mittels teilweise in Wandnischen montierten Fertig-Heizkörper über eine Gastherme der Fa. Junkers (Baujahr 2015); Warmwasser wird zentral erzeugt.

Der gemauerte **Schuppen** wurde in einseitiger Grenzbebauung im Bereich der nördlichen Grundstücksgrenze im Zusammenhang mit einem baugleichen Nachbarschuppen errichtet und teilt sich mit diesem eine Grenzwand und ein Satteldach mit Faserzement-Wellplattendeckung, dessen First den Grenzverlauf abbildet. Die Fassaden sind unverputzt, die Erschließung erfolgt über eine Stahltür und die Belichtung über ein einfachverglastes Werkstattfenster. Aufgrund des baufälligen Zustandes wird dem Schuppen kein Wert beigemessen.

Aufteilung/Ausstattung:

Das Wohnhaus verfügt im Souterrain über einen kleinen Eingangsflur, von dem ein Flur mit Küchenanschlüssen und Waschmaschinenanschluss erreicht wird. Von diesem Flur gelangt man in ein Duschbad und ein Schlafzimmer, das in einer ehemaligen Garage eingebaut wurde. Über das Duschbad ist der Heizraum zu erschließen. Vom o.g. Eingangsflur ist ein Abstellraum und der Treppenaufgang zum Obergeschoss zu erreichen. Am Fuß der Treppe wurde eine Tür eingebaut, um einen Abschluss herzustellen. Die zu Wohnzwecken ausgebauten Räumlichkeiten im **Souterrain** weisen eine Fläche von **rd. 27 m²** auf, sind allerdings aufgrund ihrer geringen Raumhöhe von rd. 2,15 m nicht als Aufenthaltsräume zu nutzen.

Im Souterrain befindet sich außerdem ein Garagenraum, der über ein Stahlschwingtor zu erreichen ist. Eine interne Erschließung der hausintegrierten Garage besteht nicht.

Die Wohnung im Obergeschoss umfasst den Treppenhausflur, von dem über eine Brückenkonstruktion der Garten bzw. eine Terrasse zu erschließen ist. Außerdem gelangt man vom obergeschossigen Treppenhausflur in ein Arbeitszimmer und einen Flur, von dem ein Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, eine Küche mit baulich vom Wohnzimmer abgetrennter Speisekammer und ein Bad zu erschließen sind. Der nach Westen orientierte Balkon, der sich über die gesamte Hauslänge erstreckt, ist vom Wohnzimmer und vom Schlafzimmer zu begehen. Insgesamt ist im **Obergeschoss** eine **Wohnfläche** von **rd. 78 m²** vorhanden.

Die Ausstattung der Räumlichkeiten entspricht einem **einfachen bis mittleren Standard**. Die Böden sind gefliest, die Wände verputzt bzw. tapeziert, die Decken im Obergeschoss holz- bzw. paneelverkleidet und im Souterrain glatt verputzt.

Das raumhoch geflieste Bad im Obergeschoss ist mit einem Waschbecken, einer Badewanne und einem Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten ausgestattet. Das Duschbad im Souterrain beinhaltet ein Waschbecken, ein Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten und eine Dusche und wurde ebenfalls raumhoch gefliest. Ein Waschmaschinenanschluss ist im Flur vor dem Duschbad im Souterrain vorhanden.

Baulicher Zustand:

Das Gebäude befindet sich in einem **befriedigenden** baulichen Zustand. Es besteht Unterhaltungstau und Renovierungs- bzw. Modernisierungsbedarf.

Die Dacheindeckung ist in absehbarer Zeit zu erneuern und im Zuge dessen die oberste Geschossdecke zu dämmen. Die teilweise ausgebildeten Heizkörpernischen stellen eine Schwächung der Außenwand dar. Aus energetischen Gesichtspunkten sind die Glasbausteinelemente und das Fenster im Duschbad des Souterrains gegen isolierverglaste Fenster auszutauschen. Die vorhandenen Holzfenster benötigen einen Renovierungsanstrich bzw. sind in absehbarer Zeit zu erneuern. Das Geländer des Balkons ist morsch und die Balkonplatte ohne Belag. Auch der Belag der Brückenkonstruktion zur Erschließung des Gartens bzw. der Terrasse ist erneuerungsbedürftig.

Die sanitären Räumlichkeiten sowie der gesamte Innenausbau sind modernisierungsbedürftig. Die Elektroinstallationen sind größtenteils veraltet und entspricht nicht den heutigen Anforderungen.

Anzumerken ist, dass die Außenwände größtenteils von innen gedämmt wurden. Dies ist aus bauphysikalischer Sicht kritisch zu betrachten, da sich der Taupunkt ungünstig verschiebt und durch die anfallende Feuchtigkeit Schimmel zwischen dem Mauerwerk und der Innendämmung entstehen kann.

Außenanlagen:

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

Die Zuwegung zur Garage und zum Wohnhauseingang ist mit Verbundpflaster befestigt. Der übertiefe Vorgarten wurde ansonsten mit Wiese begrünt. Die Pflasterung setzt sich entlang der nördlichen Giebelfassade und entlang der östlichen Trauffassade fort. Zum Garten hin wurde eine Böschung zur Abfangung des Geländes angelegt, um eine natürliche Belichtung der Räumlichkeiten im Souterrain zu ermöglichen. Die Terrasse im Bereich der südlichen Giebelfassade ist mit Rechteckpflaster belegt. Von der Terrasse führt ein gepflasterter Weg bis in den höhergelegenen Gartenbereich. Außerdem sind von der Terrasse Trittstufen zu erreichen, die zu einem schmalen Plattenweg entlang der südlichen Giebelfassade führen, der an einer Sitzbank im Bereich des Hauseingangs endet. In diesem Bereich dienen Pflanzsteine der Abfangung des Geländes.

Besonderheiten des Auftrags:

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

Es wird weiter ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine Untersuchungen über

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

durchgeführt wurden.

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

2.5 Rechtliche Gegebenheiten:**Grundbuchlich gesicherte Belastungen:**

In Abteilung II des Grundbuchs von Höchstenbach bestehen **keine** wertbeeinflussenden Eintragungen.
Grundbuch nach dem Stand vom 02.09.2022

Anmerkung:

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

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält **keine** Eintragungen.

Ausweisung im Flächennutzungsplan:

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

Wohnbaufläche (W)

Liegt das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans?

Es besteht **kein** rechtskräftiger Bebauungsplan.

Das Grundstück liegt im Innenbereich. Für die Zulässigkeit eines Vorhabens gelten hier die Bestimmungen des § 34 BauGB.

Baugenehmigung:

Für die baulichen Anlagen auf dem Bewertungsgrundstück lagen Bauunterlagen 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

3 Ermittlung des Verkehrswerts

3.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilien-Wohnhaus bebaute Grundstück in 57629 Höchstebach, Frankfurter Straße 8, und die Verkehrswerte für ein dem bebauten Grundstück vorgelagertes Flurstück sowie zwei angrenzende Gartengrundstücke, zum Wertermittlungsstichtag 20.10.2022 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Höchstebach	1114	3	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Höchstebach	7	620/3	684 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Höchstebach	1114	4	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Höchstebach	9	938/7	39 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Höchstebach	1114	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Höchstebach	7	618	403 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Höchstebach	1114	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Höchstebach	7	617	251 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
Flurstück 620/3	Einfamilien-Wohnhaus	684 m ²
Flurstück 938/7	unbebaut	39 m ²
Flurstück 618	unbebaut	403 m ²
Flurstück 617	unbebaut	251 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		1.377 m ²

3.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück „Flurstück 620/3“

3.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **50,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	800 m ²

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	20.10.2022
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	684 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 20.10.2022 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)	=	50,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	20.10.2022	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	50,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	800	684	×	1,00
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	50,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	50,00 €/m²
Fläche	×	684 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	34.200,00 € rd. 34.200,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.10.2022 insgesamt **34.200,00 €**.

3.2.3 Sachwertermittlung

3.2.3.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Einfamilien-Wohnhaus
Berechnungsbasis	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	195,00 m ²
Baupreisindex (BPI) 20.10.2022 (2010 = 100)	170,6
Normalherstellungskosten	
• NHK im Basisjahr (2010)	831,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.417,69 €/m ² BGF
Herstellungskosten	
• Normgebäude	276.449,55 €
• Zu-/Abschläge	8.100,00 €
Regionalfaktor	1,00
Gebäudeherstellungskosten	284.549,55 €
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	23 Jahre
• prozentual	67,14 %
• Faktor	0,3286
Zeitwert	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	93.502,98 €
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
vorläufiger Gebäudesachwert	93.502,98 €

vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt	93.502,98 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	+ 5.000,00 €
vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 98.502,98 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 34.200,00 €
vorläufiger Sachwert	= 132.702,98 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 1,00
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 132.702,98 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 10.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert	= 122.702,98 €
	rd. 123.000,00 €

3.2.3.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

Herstellungskosten

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

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. Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).

Gebäude: Einfamilien-Wohnhaus

Bezeichnung	Zu-/Abschlag
rd. 27 m ² Kellerteilausbau	8.100,00 €
Summe	8.100,00 €

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Gebäudeflächen- bzw. Rauminhaltsberechnung nicht erfassten und damit in den durchschnittlichen Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in [1], Kapitel 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.3 angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen.

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

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

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustand 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 (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Einfamilien-Wohnhaus

Der Heizkessel des 1971 errichteten Gebäudes wurde 2015 erneuert.

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

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

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Tatsächliche Punkte	
	Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Modernisierung der Heizungsanlage	2,0	0,0
Summe	2,0	0,0

Ausgehend von den 2 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2022 – 1971 = 51 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 51 Jahre =) 19 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 23 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (23 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (70 Jahre – 23 Jahre =) 47 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2022 – 47 Jahren =) 1975.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Einfamilien-Wohnhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 23 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1975

zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste 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
- 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.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
<ul style="list-style-type: none"> Unterhaltungsbesonderheiten (Anstrich Fenster, Austausch Balkongeländer etc.) 	-10.000,00 €	
Summe		-10.000,00 €

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

3.2.4 Ertragswertermittlung

3.2.4.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete	
			monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilien-Wohnhaus	EG bzw. OG	78,00	500,00	6.000,00
	Souterrain	27,00	80,00	960,00
Summe		105,00	580,00	6.960,00

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	6.960,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)	
(25,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 1.740,00 €
jährlicher Reinertrag	= 5.220,00 €
Reinertragsanteil des Bodens	
1,70 % von 34.200,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 581,40 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 4.638,60 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21)	
bei $p = 1,70\%$ Liegenschaftszinssatz	
und $n = 23$ Jahren Restnutzungsdauer	× 18,905
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 87.692,73 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 34.200,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 121.892,73 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 10.000,00 €
Ertragswert	= 111.892,73 €
	rd. 112.000,00 €

3.2.4.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

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.

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Restnutzungsdauer

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
<ul style="list-style-type: none"> • Unterhaltungsbesonderheiten (Anstrich Fenster, Austausch Balkongeländer etc.) 	-10.000,00 €	
Summe		-10.000,00 €

3.2.5 Wert des Teilgrundstücks „Flurstück 620/3“

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **123.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück „Flurstück 620/3“ wird zum Wertermittlungsstichtag 20.10.2022 mit rd.

123.000,00 €

geschätzt.

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

3.3 Wertermittlung für das Teilgrundstück „Flurstück 938/7“

3.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

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

3.3.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **50,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	20.10.2022
Entwicklungsstufe	=	Geordnetes Rohbauland
Grundstücksfläche (f)	=	39 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 20.10.2022 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)	=	50,00 €/m ²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	20.10.2022	x 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	50,00 €/m ²	
Fläche (m ²)		x	1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	x	0,25	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	12,50 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	12,50 €/m ²
Fläche	x	39 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	487,50 €
	rd.	<u>500,00 €</u>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.10.2022 insgesamt **500,00 €**.

3.3.4 Wert des Teilgrundstücks „Flurstück 938/7“

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **488,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück „Flurstück 938/7“ wird zum Wertermittlungsstichtag 20.10.2022 mit rd.

488,00 €

geschätzt.

3.4 Wertermittlung für das Teilgrundstück „Flurstück 618“

3.4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

siehe unter 2.3.1)

3.4.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,90 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe = Landwirtschaftliche Fläche
beitragsrechtlicher Zustand = frei

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag = 20.10.2022
Entwicklungsstufe = Ortsnahes Gartenland
Grundstücksfläche (f) = 403 m²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 20.10.2022 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)	= 0,90 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	20.10.2022	x 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	0,90 €/m ²	
Fläche (m ²)		403	x 1,00	
Entwicklungsstufe	Landwirtschaftliche Fläche	Ortsnahes Gartenland	x 4,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	3,60 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	3,60 €/m²
Fläche		x	403 m ²
beitragsfreier Bodenwert		=	1.450,80 €
		rd.	1.450,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.10.2022 insgesamt **1.450,00 €**.

3.4.3 Wert des Teilgrundstücks „Flurstück 618“

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **1.450,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück „Flurstück 618“ wird zum Wertermittlungsstichtag 20.10.2022 mit rd.

1.450,00 €

geschätzt.

3.5 Wertermittlung für das Teilgrundstück „Flurstück 617“

3.5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

siehe unter 2.3.1)

3.5.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,90 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	Landwirtschaftliche Fläche
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	20.10.2022
Entwicklungsstufe	=	Ortsnahes Gartenland
Grundstücksfläche (f)	=	251 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 20.10.2022 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)	= 0,90 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	20.10.2022	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	0,90 €/m ²	
Fläche (m ²)		×	251	1,00
Entwicklungsstufe	Landwirtschaftliche Fläche	×	Ortsnahes Gartenland	4,00
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	3,60 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	3,60 €/m²
Fläche	×	251 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	903,60 €
	rd.	900,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.10.2022 insgesamt **900,00 €**.

3.5.3 Wert des Teilgrundstücks „Flurstück 617“

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **900,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück „Flurstück 617“ wird zum Wertermittlungsstichtag 20.10.2022 mit rd.

900,00 €

geschätzt.

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

3.6 Abschließende Gesamtbeurteilung

Die Wertermittlung erstreckt sich auf vier zusammenhängende Grundstücke am östlichen Ortsrand von Höchstenbach, einer Gemeinde im Westerwaldkreis, die der Verbandsgemeinde Hachenburg angehört.

Das **Flurstück 620/3**, welches mit einem Einfamilien-Wohnhaus und einem massiven, grenzständigen Schuppen bebaut ist, hat einen polygonalen Grundstückszuschnitt bei einer Größe von **684 m²**. Das Grundstück wird über das ebenfalls zum Bewertungsumfang gehörende Flurstück 938/7 erschlossen. Das **39 m²** große **Flurstück 938/7** erstreckt sich als spitz zulaufendes Dreieck über die gesamte Breite des bebauten Grundstückes entlang des Bürgersteiges. Der Gartenbereich des bebauten Grundstückes wird im Osten durch zwei angrenzende Flurstücke erweitert. Das **403 m²** große **Flurstück 618** schließt sich unmittelbar an die östliche Grundstücksgrenze des bebauten Flurstücks an. Das **Flurstück 617** wiederum schließt sich mit einer Fläche von **251 m²** an die östliche Grundstücksgrenze des Flurstückes 618 an und endet an den östlich angrenzenden Feldlagen.

Das 1971 in Massivbauweise errichtete **Wohnhaus** (Flurstück 620/3) ist eingeschossig, unterkellert und hat ein nicht ausgebautes Satteldach mit Faserzement-Wellplattendeckung. Die Fassaden sind verputzt, die Haustür besteht aus einer isolierverglasten Holztür mit glasteilenden Sprossen, als Fenster wurden überwiegend isolierverglaste Holzfenster eingebaut. Die Beheizung erfolgt mittels teilweise in Wandnischen montierten Fertig-Heizkörper über eine Gastherme der Fa. Junkers (Baujahr 2015).

Die Wohnung im Obergeschoss umfasst den Treppenhausflur, von dem über eine Brückenkonstruktion der Garten bzw. eine Terrasse zu erschließen ist. Außerdem gelangt man vom obergeschossigen Treppenhausflur in ein Arbeitszimmer und einen Flur, von dem ein Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, eine Küche mit baulich vom Wohnzimmer abgetrennter Speisekammer und ein Bad zu erschließen sind. Der nach Westen orientierte Balkon, der sich über die gesamte Hauslänge erstreckt, ist vom Wohnzimmer und vom Schlafzimmer zu begehen. Insgesamt ist im **Obergeschoss** eine **Wohnfläche** von **rd. 78 m²** vorhanden.

Die zu Wohnzwecken ausgebauten Räumlichkeiten im Souterrain, bestehend aus einem Flur mit Küchen- und Waschmaschinenanschlüssen, einem Schlafzimmer und einem Bad, weisen eine Fläche von rd. 27 m² auf, sind allerdings aufgrund ihrer geringen Raumhöhe von rd. 2,15 m nur bedingt anzusetzen. Im Souterrain befindet sich außerdem eine hausintegrierte Garage.

Die Zufahrt zur Garage und die Zuwegung zum Wohnhauseingang wurden mit Verbundpflaster befestigt. Der übertiefe Vorgarten wurde ansonsten mit Wiese begrünt. Die Pflasterung setzt sich entlang der nördlichen Giebelfassade und entlang der östlichen Trauffassade fort. Zum Garten hin wurde eine Böschung zur Abfangung des nach Osten ansteigenden Geländes angelegt, um eine natürliche Belichtung der Räumlichkeiten im Souterrain zu ermöglichen.

Aus vorgenannten Gründen ist die Verkäuflichkeit des Objektes vor allem in seiner Gesamtheit als gegeben anzusehen.

3.7 Verkehrswert

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
Flurstück 620/3	Einfamilien-Wohnhaus	684,00 m ²	123.000,00 €
Flurstück 938/7	unbebaut	39,00 m ²	500,00 €
Flurstück 618	unbebaut	403,00 m ²	1.450,00 €
Flurstück 617	unbebaut	251,00 m ²	900,00 €
Summe		1.377,00 m ²	125.850,00 €

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilien-Wohnhaus bebaute Grundstück in

57629 Höchstenbach, Frankfurter Straße 8,

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Höchstenbach	1114	3
Gemarkung	Flur	Flurstück
Höchstenbach	7	620/3

wird zum Wertermittlungsstichtag 20.10.2022 mit rd.

123.000 €

in Worten: einhundertdreißigtausend Euro

geschätzt.

Der Verkehrswert für das **Flurstück 938/7**, das dem bebauten Grundstück vorgelagert ist,

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Höchstenbach	1114	4
Gemarkung	Flur	Flurstück
Höchstenbach	9	938/7

wird zum Wertermittlungsstichtag 20.10.2022 mit rd.

500 €

in Worten: fünfhundert Euro

geschätzt.

Der Verkehrswert für das **Flurstück 618**, das der Gartennutzung dient,

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Höchstebach	1114	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Höchstebach	7	618

wird zum Wertermittlungsstichtag 20.10.2022 mit rd.

1.450 €

in Worten: eintausendvierhundertfünfzig Euro

geschätzt.

Der Verkehrswert für das **Flurstück 617**, das der Gartennutzung dient,

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Höchstebach	1114	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Höchstebach	7	617

wird zum Wertermittlungsstichtag 20.10.2022 mit rd.

900 €

in Worten: neunhundert 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 18. Januar 2023



4 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

4.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

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

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFlV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

WMR:

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

DIN 283:

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

II. BV:

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

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

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

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

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

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

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

EnEV:

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

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

4.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018

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 Januar 2022) erstellt.