

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) für das mit einem
Einfamilien-Wohnhaus (Doppelhaushälfte)
mit Einliegerwohnung bebaute Grundstück
in 56410 Montabaur-Elgendorf, Mühlenweg 9c

Süd-West-Ansicht



West-Fassade



Verkehrswert: 92.700,00 €

Auftraggeber: Amtsgericht Montabaur
Bahnhofstraße 47
56410 Montabaur



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 (Doppelhaushälfte)

mit Einliegerwohnung bebaute Grundstück

in 56410 Montabaur-Elgendorf, Mühlenweg 9c

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Elgendorf	1194	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Elgendorf	1	122/26

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Montabaur
Bahnhofstraße 47
56410 Montabaur

Eigentümer: Herr xxx

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag: 12.03.2024

Tag der Ortsbesichtigung: 12.03.2024
Der Termin für die Ortsbesichtigung wurde auf den 12.03.2024 festgesetzt und den Parteien durch Schreiben (Schuldner per Einschreiben) vom 19.02.2024 mitgeteilt.
Der Eigentümer 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. Anzumerken ist, dass vor allem die Räume im Dachgeschoss aufgrund von gelagerten Gegenständen nur bedingt zugänglich waren. Die Einliegerwohnung konnte nicht besichtigt werden.

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 Zustands-merkmale und die Lage des Bewertungsobjektes zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung zeigen. Die Fotodokumentation gliedert sich dabei in Außen- und Innenaufnahmen.

1.3 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?	Die Einliegerwohnung im Untergeschoss ist nach Auskunft des Eigentümers vermietet. Die Hauptwohnung im Erd- und Dachgeschoss wird vom Eigentümer bewohnt, allerdings sind einzelne Zimmer untervermietet. Mietverträge liegen nicht vor.
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 ein Gewerbebetrieb gemeldet.
Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt werden (Art und Umfang)?	Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden.
Ist ein Energiepaß gemäß der Energieeinsparverordnung ausgestellt?	Der Sachverständigen liegt kein Energiepaß vor. Weder vom Schuldner 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> .

1.4 Angaben zu Grundstück und Bebauung

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

Bewertungsgrundstück:

Die Wertermittlung erstreckt sich auf ein Grundstück am nord-westlichen Ortsrand von Elgendorf, einem Stadtteil von Montabaur, dem Hauptort der gleichnamigen Verbandsgemeinde.

Das **Flurstück 122/26**, welches mit einem Einfamilien-Wohnhaus in Form einer Doppelhaushälfte bebaut ist, hat einen rechteckigen Grundstückszuschnitt bei einer Größe von **346 m²**. Die Zuwegung zum Grundstück erfolgt über vier östlich angrenzende Flurstücke und wurde durch die Eintragung von Baulasten gesichert. Das Grundstück fällt von Nord nach Süd um ca. ein Geschoss ab, so dass die südlich orientierten Räumlichkeiten im Untergeschoss ebenerdig erschlossen werden können.

Für das Gebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Lagebezeichnung des Grundstücks:

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

Baugrund, Grundwasser:

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

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

Anmerkung:

Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt.

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

**Verkehrs-
und Wohnlage:**

Der Stadtteil Elgendorf ist, wie auch die gesamte Verbandsgemeinde Montabaur, dem ländlichen Raum zuzuordnen. Die Anbindung an die Region erfolgt über eine Landes- und eine Kreisstraße. Der öffentliche Personen-Nahverkehr wird nur durch Buslinien abgewickelt. Der nächste Bahnhof befindet sich im ca. 2 km entfernten Montabaur. Die innerörtliche Straßenanbindung des Bewertungsgrundstücks ist aufgrund der Lage abseits einer öffentlichen Straße als mäßig zu bewerten. Der östlich über vier Nachbargrundstücke zu erreichende Mühlenweg mündet in die Baumbacher Straße, eine Kreisstraße, die in die Landesstraße L 312 übergeht und nach Montabaur führt. Die nächste Autobahnanschlussstelle befindet sich nördlich von Montabaur an der Bundesautobahn A 3 (Köln–Frankfurt am Main), etwa vier Kilometer entfernt. Der nächstgelegene ICE-Halt ist der Bahnhof Montabaur an der Schnellfahrstrecke Köln–Rhein/Main.

Die Wohnlage ist aufgrund der Lage am Ortsrand als gut zu bewerten. Eine Einschränkung erfolgt hier durch den geringen Gartenanteil und die Zuwegung über angrenzende Nachbargrundstücke. Inwieweit hier im Winter geräumt wird und die Organisation der Müllabholung geregelt ist, konnte nicht geklärt werden.

Infrastruktur:

Der Stadtteil Elgendorf verfügt nicht über Geschäfte des täglichen Bedarfs, diese befinden sich im rd. 2 km entfernten Montabaur, dem Hauptort der Verbandsgemeinde. Die nächsten Einkaufsorte sind Koblenz und Limburg.

In Elgendorf ist ein Kindergarten vorhanden, die nächste Grundschule befindet sich zwischen Elgendorf und Horressen. In Montabaur sind mehrere Schulformen vorhanden.

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

Gebäude:

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Einfamilien-Wohnhaus mit Einliegerwohnung bebaut.

Das 1996 in Massivbauweise in Form einer Doppelhaushälfte errichtete Wohnhaus ist eingeschossig, voll unterkellert und hat ein Satteldach mit Betondachsteindeckung. Das Dachgeschoss wurde abweichend zu den vorliegenden Bauunterlagen zu Wohnzwecken ausgebaut. Die Fassaden sind unverputzt und zeigen das Mauerwerk. Die Haustür besteht aus einer Aluminium-Füllungstür, als Fenster wurden isolierverglaste Kunststoff-Fenster eingebaut; Außenfensterbänke sind nicht vorhanden.

Die Geschosstreppe vom Erd- in das Dachgeschoss ist als Stahlholmtreppe mit Holz-Trittstufen ausgeführt, in die Unterkellerung gelangt man von der erdgeschossigen Diele über einen betonierte Treppegang. Die Einliegerwohnung verfügt über einen separaten Zugang von außen, kann jedoch auch über den Kellerflur erschlossen werden. Die Geschossdecken bestehen aus Filigran-Deckenplatten.

Die Beheizung erfolgt mittels Fertig-Heizkörper über eine Öl-Zentralheizung der Fa. Sieger mit separatem Warmwasserspeicher. Zur Lagerung des Heizöls sind zwei Kunststofftanks im Heizraum vorhanden. Inwieweit die Heizungsanlage unbekannten Baujahres noch funktionsstüchtig ist, konnte nicht geklärt werden.

Im erdgeschossigen Wohn-Esszimmer wurde ein Kaminofen installiert.

Aufteilung/Ausstattung:

Das Wohnhaus verfügt im Erdgeschoss über einen Eingangsflur, der offen in eine Diele mit Treppenauf- und Kellerabgang übergeht. Vom Eingangsflur ist ein Gäste-WC (ohne Sanitärobjekte) zu erschließen. Von der Diele gelangt man in einen Zwischenflur und von dort in zwei Schlafzimmer und ein Bad. Das Wohn-Esszimmer schließt sich offen an die Diele an, die Küche ist baulich abgetrennt. Vom Wohn-Esszimmer ist ein nach Süden orientierter Balkon zu erschließen.

Im Dachgeschoss, das laut Bauunterlagen lediglich einen Speicherraum beinhaltet, befinden sich weitere Schlafzimmer und ein Bad.

Im **Erdgeschoss** eine **Wohnfläche** von **rd. 89 m²** vorhanden, die Wohnfläche im **Dachgeschoss** beläuft sich auf weitere **rd. 41 m²**.

Im Untergeschoss befinden sich hangseitig der Heizraum und ein Kellerraum, außerdem ist eine **Einliegerwohnung** mit **rd. 52 m²** Wohnfläche vorhanden. Laut vorliegendem Grundriss beinhaltet die Einliegerwohnung einen Flur, ein Wohn-Esszimmer mit Kochnische, eine Abstellkammer, ein Duschbad und ein Schlafzimmer.

Die Ausstattung der besichtigten Räumlichkeiten entsprach in der Vergangenheit einem mittleren Standard. Allerdings ist anzumerken, dass der gesamte Innenausbau einschließlich der sanitären Räumlichkeiten aufgrund von Abnutzung, starker Verschmutzung und Schäden durch mangelnde Wohnhygiene zu erneuern ist. Auf eine Auflistung der Boden- Wand- und Deckenbeläge wird aus o.g. Gründen verzichtet.

Baulicher Zustand:

Das Wohnhaus befindet sich in einem **sehr schlechten** baulichen Zustand. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und Renovierungs- bzw. Sanierungsbedarf, der eine Kernsanierung unumgänglich macht. Des Weiteren ist ein Fertigstellungsbedarf bzgl. des Außenputzes zu verzeichnen. Der Balkon ist ohne Belag und verfügt lediglich über ein provisorisches Geländer, auch die betonierte Hauseingangstreppe ist noch ohne Belag und die gemauerte Absturzsicherung größtenteils unverputzt. Die bewitterten Holzbauteile der Dachkonstruktion benötigen einen Renovierungsanstrich, die nördliche Dachfläche ist vermoost.

Bei der unterstellten Kernsanierung wird davon ausgegangen, dass die gesamte Haustechnik samt Heizungsanlage erneuert werden muss.

Außenanlagen:

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

Der Bereich vor dem Wohnhaus und die Zuwegung über die angrenzenden Nachbargrundstücke ist geschottet. Entlang der südlichen Fassade und dem hier vorhandenen Eingang zur Einliegerwohnung wurde eine betonierte Fläche ausgeführt, die größtenteils von der auskragenden Balkonplatte überdeckt ist. Im westlichen Grundstücksbereich lagern Baumaterialien und Sperrmüll. Eine Einfriedigung des Bewertungsgrundstückes ist nicht vorhanden.

Besonderheiten des Auftrags:

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

Es wird weiter ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine Untersuchungen über

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

durchgeführt wurden.

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

1.5 Rechtliche Gegebenheiten:**Grundbuchlich gesicherte Belastungen:**

In Abteilung II des Grundbuchs von Elgendorf

bestehen **keine** wertbeeinflussenden Eintragungen.

Grundbuch nach dem Stand vom 02.02.2024

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 **folgende** Eintragung:

„Die im beiliegenden Lageplan grün dargestellte Fläche wird dem Flurstück 122/26 zur Herstellung einer Zuwegung zur Verfügung gestellt. Ich/wir verpflichte/n mich/uns, diese Zuwegung sicherzustellen, von jeglicher Bebauung freizuhalten, auch nicht durch Abstellen von Gegenständen einzuengen und die Befahrbarkeit bzw. Benutzbarkeit dieser Verkehrsfläche zu gewährleisten.“

Durch diese Baulasteintragung ist die Erschließung des Bewertungsgrundstückes (Flurstückes 122/26) gesichert.

Ausweisung im Flächennutzungsplan:

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

Wohnbaufläche (W)

Bebauungsplan:

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

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Art der baul. Nutzung: WA (allgemeines Wohngebiet)

Maß der baul. Nutzung: GRZ: 0,4

GFZ: 0,7

Zahl der Vollgeschosse: II

Baugenehmigung:

Für die baulichen Anlagen auf dem Bewertungsgrundstück lagen Bauunterlagen vor. Anzumerken ist, dass hier im Dachgeschoss-Grundriss keine Wohnnutzung, sondern Speichernutzung vorgesehen ist. Außerdem bezieht sich die Baugenehmigung auf das historische Flurstück 122/19 und eine gesamtheitliche Bebauung mit beiden Doppelhaushälften. Das Flurstück 122/19 wurde lt. Grundbuch im Jahr 2001 in die Flurstücke 122/25 (rechte Doppelhaushälfte „Mühlenweg 9b“) und 122/26 (zu bewertende Doppelhaushälfte „Mühlenweg 9c“) unterteilt.

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

1.6 Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Baugesetzbuch – BauGB

Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV Wertermittlungsrichtlinie – WertR 2006

Landesbauordnung

einschlägige Fachliteratur und Tabellenwerke

Grundbuchauszug, Flurkarte

Straßenkarte, Topografische Karte

Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitte, etc.), Baubeschreibung

Wohn-, bzw. Nutzflächen- und Kubaturberechnung

Erforderliche Daten der Wertermittlung aus eigener Bibliothek

Vergleichskaufpreise aus der eigenen Sammlung

Bodenrichtwerte und Auskünfte des Gutachterausschusses

Bodenrichtwertkarte

Flächennutzungsplan und ggf. Bebauungsplan (soweit vorhanden)

örtliche Feststellungen, Fotografien

2 Ermittlung des Verkehrswerts

2.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilien-Wohnhaus (Doppelhaushälfte) mit Einliegerwohnung bebaute Grundstück in 56410 Montabaur-Elgendorf, Mühlenweg 9c, zum Wertermittlungstichtag 12.03.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Elgendorf	1194	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Elgendorf	1	122/26	346 m ²

2.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt 145,00 €/m² zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	12.03.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	346 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 12.03.2024 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)	= 145,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	12.03.2024	x 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	145,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	800	346	x 1,08	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	156,60 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 156,60 €/m ²	
Fläche	x 346 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 54.183,60 € <u>rd. 54.200,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 12.03.2024 insgesamt 54.200,00 €.

2.4 Sachwertermittlung

2.4.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilien-Wohnhaus mit Einliegerwohnung
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	747,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	342,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	26.000,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	281.474,00 €
Baupreisindex (BPI) 12.03.2024 (2010 = 100)	x	181,3/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	510.312,36 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	510.312,36 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		60 Jahre
• prozentual		25,00 %
• Faktor	x	0,75
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	382.734,27 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	3.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	385.734,27 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		385.734,27 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	5.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	390.734,27 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	54.200,00 €
vorläufiger Sachwert	=	444.934,27 €
Sachwertfaktor	x	0,95
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	422.687,56 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	330.000,00 €
Sachwert	=	92.687,56 €
	rd.	92.700,00 €

2.4.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

Herstellungskosten

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten (Einzelaufstellung)	
Einliegerwohnung UG rd. 52 m ² x 500,- €/m ²	26.000,00 €
Summe	26.000,00 €

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Zugangstreppe	3.000,00 €
Summe	3.000,00 €

Baupreisindex

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

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilien-Wohnhaus mit Einliegerwohnung

Das ca. 1996 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert und weist einen Fertigstellungsbedarf auf.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit ist eine Kernsanierung erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt wird.

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

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

- Jahr der Kernsanierung: 2024,
- übliche Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre.

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

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

$$80 \text{ Jahre Gesamtnutzungsdauer} \times 25 \% = 20 \text{ Jahre.}$$

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

Jahr der Kernsanierung 2024 – fiktives Alter im Erneuerungsjahr 20 Jahre = 2004.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen fiktiven neuen“) Gebäudealter (2024 – 2004 = 20 Jahre) ergibt sich eine Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 20 Jahre =) 60 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.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
• Kernsanierung rd. 182 m² x 1650,- €/m² -300.000,00 € • Außenputz aufbringen, Anstrich Holzwerk Dach, -30.000,00 € • Balkonsanierung	
Summe	-330.000,00 €

2.5 Ertragswertermittlung

2.5.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Nutzung/Lage		(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilien-Wohnhaus mit Einliegerwohnung	EG	89,00	6,70	596,30	7.155,60
	DG	41,00	6,70	274,70	3.296,40
	UG	52,00	7,20	374,40	4.492,80
Summe		182,00		1.245,40	14.944,80

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		14.944,80 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)		
(21,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	3.138,41 €
jährlicher Reinertrag	=	11.806,39 €
Reinertragsanteil des Bodens		
2,10 % von 54.200,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	1.138,20 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	10.668,19 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)		
bei LZ = 2,10 % Liegenschaftszinssatz		
und RND = 60 Jahren Restnutzungsdauer	×	33,934
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	362.014,36 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	54.200,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	416.214,36 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	330.000,00 €
Ertragswert	=	86.214,36 €
	rd.	86.200,00 €

2.5.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden zum Teil von mir durchgeführt, teilweise aus den Unterlagen entnommen. 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 Unterhaltungszustaus 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.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
• Kernsanierung rd. 182 m ² x 1650,- €/m ²	-300.000,00 €	
• Außenputz aufbringen, Anstrich Holzwerk Dach, Balkonsanierung	-30.000,00 €	
Summe		
		-330.000,00 €

2.6 Abschließende Gesamtbeurteilung

Die Wertermittlung erstreckt sich auf ein Grundstück am nord-westlichen Ortsrand von **Elgendorf**, einem Stadtteil von Montabaur, dem Hauptort der gleichnamigen Verbandsgemeinde.

Das **Flurstück 122/26**, welches mit einem Einfamilien-Wohnhaus in Form einer Doppelhaushälfte bebaut ist, hat einen rechteckigen Grundstückszuschnitt bei einer Größe von **346 m²**. Die Zuwegung zum Grundstück erfolgt über vier östlich angrenzende Flurstücke und wurde durch die Eintragung von Baulasten gesichert.

Das 1996 in Massivbauweise errichtete Wohnhaus ist eingeschossig, voll unterkellert und hat ein Satteldach mit Betondachsteindeckung. Das Dachgeschoss wurde abweichend zu den vorliegenden Bauunterlagen zu Wohnzwecken ausgebaut. Die Fassaden sind unverputzt und zeigen das Mauerwerk. Die Haustür besteht aus einer Aluminium-Füllungstür, als Fenster wurden isolierverglaste Kunststoff-Fenster eingebaut; Außenfensterbänke sind nicht vorhanden.

Im **Erdgeschoss** eine **Wohnfläche** von **rd. 89 m²** vorhanden, die Wohnfläche im **Dachgeschoss** beläuft sich auf weitere **rd. 41 m²**. Im Untergeschoss befinden sich hangseitig der Heizraum und ein Kellerraum, außerdem ist eine **Einliegerwohnung** mit **rd. 52 m²** Wohnfläche vorhanden.

Die Ausstattung der besichtigten Räumlichkeiten entsprach in der Vergangenheit einem mittleren Standard. Allerdings ist anzumerken, dass der gesamte Innenausbau einschließlich der sanitären Räumlichkeiten aufgrund von Abnutzung, starker Verschmutzung und Schäden durch mangelnde Wohnhygiene zu erneuern ist.

Das Wohnhaus befindet sich in einem **sehr schlechten** baulichen Zustand. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und Renovierungs- bzw. Sanierungsbedarf, der eine Kernsanierung unumgänglich macht.

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

Insgesamt ist aus vorgenannten Gründen von einer eingeschränkten Veräußerlichkeit des Objektes auszugehen.

2.7 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **92.700,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **86.200,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilien-Wohnhaus (Doppelhaushälfte) mit Einliegerwohnung bebaute Grundstück in

56410 Montabaur-Elgendorf, Mühlenweg 9c,

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Elgendorf	1194	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Elgendorf	1	122/26

wird zum Wertermittlungsstichtag 12.03.2024 mit rd.

92.700 €

in Worten: zweiundneunzigtausendsiebenhundert 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 27. Mai 2024



3 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

3.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

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

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

3.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

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

3.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Januar 2022) erstellt.