

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) für das mit einem
Einfamilien-Wohnhaus und Nebengebäude bebaute Grundstück
in 56237 Nauort, Hauptstraße 51
sowie ein unmittelbar angrenzendes Flurstück,
das der Gartenerweiterung dient

Az: 14 K 10/26

Süd-Ost-Ansicht

Bereich zwischen Wohnhaus u. Scheune



Verkehrswert: 157.200 €

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 und Nebengebäude
bebaute Grundstück
in 56237 Nauort, Hauptstraße 51,
sowie ein unmittelbar angrenzendes Flurstück,
das der Gartenerweiterung dient

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Nauort	1075	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Nauort	15	1417/1
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Nauort	1075	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Nauort	15	1417/11

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Montabaur
Bahnhofstraße 47
56410 Montabaur

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

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der
Aufhebung der Gemeinschaft (Zwangsversteigerung)

Wertermittlungstichtag: 30.04.2026

Tag der Ortsbesichtigung: 30.04.2026

Der Termin für die Ortsbesichtigung wurde auf den 15.04.2026 festgesetzt und den Parteien per Einschreiben vom 31.03.2026 mitgeteilt. Der Antragsgegner bat schriftlich um eine Verschiebung des Ortstermines. Der neue Ortstermin wurde auf den 30.04.2026 verschoben. Sowohl die Antragstellerin als auch der Antragsgegner waren bei dem Termin anwesend.

Das Bewertungsgrundstück war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung zugänglich, so dass alle Grundstücksbereiche und Gebäudeteile (soweit techn. möglich) in Augenschein genommen werden konnten. Das Obergeschoss des Schuppens sowie das kleine, massive Gartenhaus waren nicht zugänglich.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurde auch die bautechnische Aufnahme des Bewertungsobjekts vorgenommen.

Fotodokumentation: Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden Fotografien erstellt, die die tatsächlichen Eigenschaften, bewertungsrelevante Zustandsmerkmale 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? Es sind **keine** Mieter vorhanden.

Laut Auskunft des Einwohnermeldeamtes sind Personen gemeldet

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 Energiepass gemäß der Energieeinsparverordnung ausgestellt?

Der Sachverständigen liegt **kein** Energiepass vor.
Weder von der Antragstellerin noch vom Antragsgegner wurden 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 nicht bekannt.

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

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte kein tierischer oder pflanzlicher Schädlingsbefall festgestellt werden.

Anhaltspunkte für das Vorhandensein gesundheitsgefährdender Baustoffe waren erkennbar. Die Dacheindeckung des Schuppens besteht aus fasergebundenen Dachsteinen. 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.

1.4 Angaben zu Grundstück und Bebauung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden insoweit 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 zwei zusammenhängende Flurstücke in **Nauort**, einer Gemeinde im Westerwaldkreis, die der Verbandsgemeinde Ransbach-Baumbach angehört.

Das **Flurstück 1417/1**, welches mit einem Einfamilien-Wohnhaus und einem Nebengebäude bebaut ist, hat einen rechteckigen Grundstückszuschnitt bei einer Größe von **480 m²**. Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen und weist eine nahezu ebene Topografie auf.

Unmittelbar an die nördliche Grundstücksgrenze schließt sich das **138 m²** große, trapezförmige **Flurstück 1417/11** an, das der Gartenerweiterung dient und im Grundbuch als „Grünanlage“ bezeichnet ist.

Für das Gebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan.

**Lagebezeichnung
des Grundstücks:**

Im rückwärtigen Gartenbereich befindet sich ein kleines, massives Gartenhaus, das in Grenzbebauung auf dem Flurstück 1417/11 errichtet wurde. In der Liegenschaftskarte ist dieses Gebäude nicht dargestellt.

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:**

Die Ortsgemeinde Nauort ist, wie auch die gesamte Verbandsgemeinde Ransbach-Baumbach, dem ländlichen Raum zuzuordnen. Die Anbindung der Ortsgemeinde an die Region erfolgt über eine Landesstraße.

Der öffentliche Personen-Nahverkehr wird nur durch Buslinien abgewickelt. Der nächste Bahnhof befindet sich im rd. 18 km entfernten Neuwied. Die innerörtliche Straßenanbindung des Bewertungsgrundstücks ist aufgrund der Lage an einer Hauptstraße (L 306) als gut zu bewerten. Die Landesstraße mündet in rd. 7 km Entfernung in die Bundesstraße 413 bei Bendorf am Rhein, die von Koblenz nach Hachenburg führt. Höhr-Grenzhausen und die dort verlaufende Autobahn (A 48) ist über die Landesstraße in rd. 5 km Entfernung zu erreichen. Ransbach-Baumbach, der Hauptort der Verbandsgemeinde, liegt rd. 8 km entfernt. Der nächstgelegene ICE-Halt ist der Bahnhof Montabaur an der Schnellfahrstrecke Köln–Rhein/Main.

Die Wohnlage ist aufgrund der Lage im Ortskern, an einer wenig befahrenen Hauptstraße, als gut zu bewerten.

Infrastruktur:

Die Gemeinde Nauort selbst verfügt über Geschäfte des täglichen Bedarfs, außerdem ist ein Kindergarten und eine Grundschule vorhanden.

Eine medizinische Grundversorgung ist am Ort durch niedergelassene Ärzte gegeben, außerdem befindet sich in Nauort eine Apotheke.

Gebäude:

Das Flurstück 14/17/1 ist mit einem Einfamilien-Wohnhaus und einem massiven Schuppen bebaut.

Das vermutlich Anfang bis Mitte 1900 in Massivbauweise errichtete **Wohnhaus** ist zweigeschossig, unterkellert und hat ein ausbaufähiges Satteldach mit Betondachsteindeckung. Die Fassaden sind verputzt, die Haustür und die Fenster wurden 1995 eingebaut und bestehen aus isolierverglasten Kunststoff-Elementen. Im Bereich der Haustür dient ein massiver Eingangsvorbau mit Walmdach dem Wetterschutz. Der Sockelbereich des Wohnhauses sowie des Vorbaus besteht aus Natursteinen.

Die Geschosstreppe ist als Holzwangentreppe ausgeführt. In die Unterkellerung gelangt man zum einen vom Eingangsflur über die Kellertreppe und zum anderen über eine Kelleraußentreppe. Die Kellerwände bestehen aus Bruchstein, die Decke über dem Kellergeschoss ist massiv bzw. als ausbetonierte Stahlträgerdecke ausgeführt. Die sonstigen Geschossdecken sind Holzbalkendecken. Das Dachgeschoss wird über die weitergeführte Holzwangentreppe erreicht.

Die **Beheizung** erfolgt mittels Fertig-Heizkörper über einen sog. Allesbrenner und eine Ölheizung (Baujahr vor 1985). Zur Lagerung des Heizöls sind im Heizraum drei Kunststofftanks mit jeweils rd. 1.000 Liter Fassungsvermögen vorhanden. Warmwasser wird dezentral erzeugt. Eine zusätzliche Wärmequelle stellt der Kaminofen im erdgeschossigen Wohnzimmer dar. Anzumerken ist, dass ein Gasanschluss bis in das Gebäude gelegt ist.

Der zweigeschossige, massive **Schuppen** wurde ebenso wie das Wohnhaus in Grenzbebauung errichtet. Die Fassaden zeigen das Bimssteinmauerwerk, das Satteldach ist mit fasergebundenen Dachsteinen gedeckt. Über dem Erdgeschoss ist eine ausbetonierte Stahlträgerdecke vorhanden, der obergeschossige Raum ist offen bis in den First. Die beiden unterschiedlich großen Lagerräume im Erdgeschoss werden jeweils separat über einfache Holztüren erschlossen. In das darüberliegende Geschoss gelangt man mittels Leiter über eine seitliche Holzklappe. Die Belichtung der erdgeschossigen Lagerräume erfolgt über einfache Werkstattfenster.

Zwischen Wohnhaus und Schuppen wurde eine **Überdachung** in Holzkonstruktion mit transluzenter Wellplattendeckung hergestellt. Bei der Bewertung bleibt diese Konstruktion unberücksichtigt, da sie nicht die erforderliche Kopfhöhe aufweist.

Im hinteren Gartenbereich (Flurstück 1417/11) befindet sich außerdem ein kleines, massives **Gartenhaus** mit Pultdach, das ebenfalls in Grenzbebauung errichtet wurde.

Aufteilung/Ausstattung:

Das Wohnhaus verfügt im Erdgeschoss über einen Eingangsflur mit Treppenauf- und Kellerabgang, ein Wohnzimmer, eine Küche mit Ausgang zu einem überdachten Bereich zwischen Wohnhaus und Schuppen, ein Gäste-WC und eine Abstellkammer.

Im Obergeschoss befinden sich ein Flur, ein Bad und drei Zimmer, von denen ein Zimmer als gefangener Raum jeweils über die angrenzenden Zimmer zu erschließen ist.

Das Dachgeschoss beinhaltet einen Speicherraum, dem ein teilausgebauter Raum vorgeschaltet ist. Hier befindet sich der Stromzähler und die Sicherungen der Elektroinstallation. Von diesem Vorraum gelangt man mittels Aluminium-Klappleiter in den Spitzboden. Insgesamt ist eine **Wohnfläche** von **rd. 117 m²** vorhanden.

Im Kellergeschoss befinden sich ein Kellerflur, der Heizraum mit Öllager, eine Waschküche und ein Kellerraum, in dem sich ein Räucherofen befindet.

Die Ausstattung der Räumlichkeiten entspricht einem **einfachen bis mittleren Standard**. Die Böden im erdgeschossigen Flur, der Küche und der Abstellkammer sind mit einem PVC-Belag versehen, der Boden im Wohnzimmer wurde gefliest. Die Wände im Wohnzimmer sind rau verputzt, ansonsten wurden die Wände glatt verputzt bzw. tapeziert, vereinzelt holzverkleidet, und die Decken paneelverkleidet.

Das halbhoch geflieste Gäste-WC beinhaltet ein Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten und ein Handwaschbecken mit Kaltwasseranschluss. Der Flur und die Räume im Obergeschoss verfügen über Laminatböden, die Wände im Flurbereich wurden rau verputzt, ansonsten überwiegend tapeziert. Die Decken sind größtenteils paneelverkleidet. Das halbhoch geflieste Bad ist mit einer Badewanne, einem Waschbecken und einem Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten ausgestattet, die Decke wurde mit Nut- und Federbrettern versehen.

Der teilausgebaute Raum im Dachgeschoss verfügt über einen Laminatboden, die Wände und Decken bzw. Dachschrägen sind nut- und federverkleidet. Die Dachschrägen wurden mit Mineralwolle gedämmt. Im Bereich der Giebelwand sind zwei Kunststoff-Fenster eingebaut. Der Raum ist mittels Heizkörper zu beheizen.

Baulicher Zustand:

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

Die Dacheindeckung wurde nach Auskunft des Eigentümers Ende der 1980er Jahre erneuert und die Fenster 1995 eingebaut. Außerdem wurde nach Auskunft des Eigentümers 2017 entlang der Straßenfassade eine Drainage ausgeführt.

Die sanitären Räumlichkeiten sowie der gesamte Innenausbau sind modernisierungsbedürftig. Die Elektroinstallation ist größtenteils veraltet und entspricht nicht den heutigen Anforderungen. Im Keller waren Feuchtigkeitserscheinungen feststellbar.

Die vorhandenen Heizungsanlagen sind aufgrund ihres Alters und der Auflagen des Gebäude-Energie-Gesetzes zeitnah auszutauschen.

Außenanlagen:

Entlang des Bürgersteiges wurde eine niedrige Mauer mit gemauerten Pfosten aus Natursteinen ausgeführt. Zwischen den Pfosten wurden Metallzaunelemente montiert. Die Zufahrt zum Grundstück kann mittels zweiteiligem Metalltor verschlossen werden, die Zuwegung erfolgt über ein separates Törchen. Der Vorgarten, die Zufahrt bzw. Zuwegung zum Wohnhauseingang sowie die rückwärtig angrenzende Fläche ist bis vor den Schuppen mit Wabenpflaster befestigt. Der Garten ist mit Rasen, einzelnen Sträuchern und Bäumen begrünt. Zum linken Nachbargarten wurde eine immergrüne Hecke gepflanzt, zum rechten Nachbargarten ein Maschendrahtzaun montiert.

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 Nauort bestehen **keine** wertbeeinflussenden Eintragungen.
Grundbuch nach dem Stand vom 18.03.2026

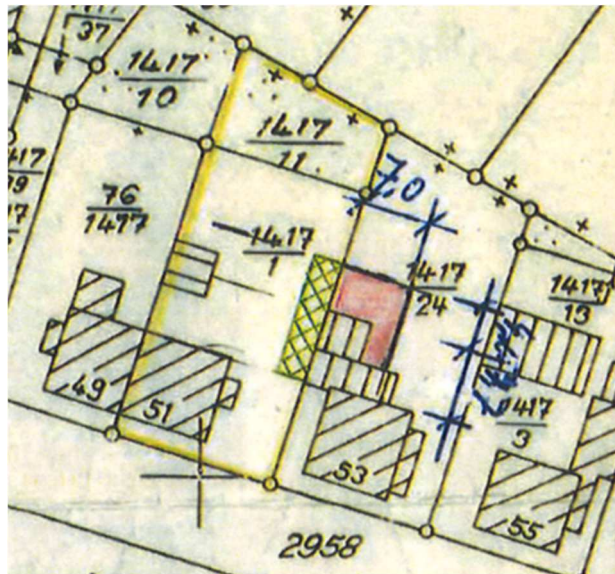
Anmerkung:

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:

„Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks gestattet, dass von seinem Grundstück eine Teilfläche, die im beigefügten Lageplan „grün“ schraffiert ist, dem Nachbargrundstück, Flur 15, Flurstück Nr. 1417/24, bei der Bemessung des Bauwuchs zugerechnet wird; er ist verpflichtet, mit seinem Gebäude von dieser Teilfläche den vorgeschriebenen Abstand einzuhalten.“



Bei der Bewertung bleibt die Baulasteintragung unberücksichtigt, da trotz der Baulast eine rückwärtige Erweiterung des Wohnhauses möglich ist.

Ausweisung im Flächen-nutzungsplan:

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

Bebauungsplan:

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

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Art der baul. Nutzung: MD (Dorfgebiet)

Maß der baul. Nutzung: GRZ: 0,4

GFZ: 0,8

Zahl der Vollgeschosse: II

Baugenehmigung:

Für die baulichen Anlagen auf dem Bewertungsgrundstück lagen keine Bauunterlagen vor. 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, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilien-Wohnhaus und Nebengebäude bebaute Grundstück in 56237 Nauort, Hauptstraße 51, sowie ein unmittelbar angrenzendes Flurstück, das der Garterweiterung dient, zum Wertermittlungstichtag 30.04.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Nauort	1075	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Nauort	15	1417/1	480 m ²
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Nauort	1075	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Nauort	15	1417/11	138 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 1417/1	Einfamilien-Wohnhaus	480 m ²
Flurstück 1417/11	unbebaut (Garten)	138 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		618 m ²

2.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück „Flurstück 1417/1“

2.2.1 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), 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) 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) 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) 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) 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). 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.

2.2.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **115,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	400 m ²

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	30.04.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	480 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 30.04.2026 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)	=	115,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	30.04.2026	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	115,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	400	480	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	115,00 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	115,00 €/m ²	
Fläche	×	480 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	55.200,00 € <u>rd. 55.200,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 30.04.2026 insgesamt **55.200,00 €**.

2.2.3 Sachwertermittlung

2.2.3.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilien-Wohnhaus	Schuppen
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	605,00 €/m² BGF	pauschale Wertschätzung
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF)	x	297,00 m²	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	179.685,00 €	
Baupreisindex (BPI) 30.04.2026 (2010 = 100)	x	193,4/100	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	347.510,79 €	
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Faktor	x	linear 80 Jahre 20 Jahre 75,00 % 0,25	
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	86.877,70 €	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	1.500,00 €	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	88.377,70 €	3.000,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	91.377,70 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+ 5.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	= 96.377,70 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 55.200,00 €
vorläufiger Sachwert	= 151.577,70 €
Sachwertfaktor	x 1,00
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 151.577,70 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	keine
Sachwert	= 151.577,70 €
	rd. 152.000,00 €

2.2.3.2 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.

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.

Gebäude: Einfamilien-Wohnhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Eingangsvorbau	1.500,00 €
Summe	1.500,00 €

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und 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 Instandhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilien-Wohnhaus

Das ca. 1950 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 3 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Jahr	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen		
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4,0	2,0	/	1990	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2,0	1,0	/	1995	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2,0	/	/		
Modernisierung der Heizungsanlage	2,0	/	/		
Wärmedämmung der Außenwände	4,0	/	/		
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2,0	/	/		
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2,0	/	/		
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2,0	/	/		
Summe	20,0	3,0	/		

Ausgehend von den 3 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2026 - 1950 = 76$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 76 \text{ Jahre} =$) 4 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 20 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1966.

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.

2.2.4 Ertragswertermittlung**2.2.4.1 Ertragswertberechnung**

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilien-Wohnhaus	EG, OG	111,00	1,00	30,00	750,00	9.000,00
Schuppen					30,00	360,00
Summe		111,00	1,00		780,00	9.360,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		9.360,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)		
(vgl. Einzelaufstellung)	–	2.296,50 €
jährlicher Reinertrag	=	7.063,50 €
Reinertragsanteil des Bodens		
2,40 % von 55.200,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	1.324,80 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	5.738,70 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV)		
bei LZ = 2,40 % Liegenschaftszinssatz		
und RND = 20 Jahren Restnutzungsdauer	×	15,737
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	90.309,92 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	55.200,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	145.509,92 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		keine
Ertragswert	=	145.509,92 €
	rd.	146.000,00 €

2.2.4.2 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.

Rohrertrag

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.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten		
Wohnen	Wohnungen (Whg.) 1 Whg. × 366,00 €	366,00 €
	Garagen (Gar.) 1 Gar. × 48,00 €	48,00 €
Instandhaltungskosten		
Wohnen	Wohnungen (Whg.) 111,00 m ² × 14,30 €/m ²	1.587,30 €
	Garagen (Gar.) 1 Gar. × 108,00 €	108,00 €
Mietausfallwagnis		
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	187,20 €
Summe		2.296,50 €

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 Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

2.2.5 Wert des Teilgrundstücks „Flurstück 1417/1“

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **152.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück Flurstück 1417/1 wird zum Wertermittlungstichtag 30.04.2026 mit rd.

152.000,00 €

geschätzt.

2.3 Wertermittlung für das Teilgrundstück „Flurstück 1417/11“

2.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert 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).

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.

2.3.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **145,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	30.04.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	138 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 30.04.2026 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)	=	145,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	30.04.2026	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	145,00 €/m ²
Fläche (m ²)		138	×	1,000
Entwicklungsstufe	baureifes Land	ungeordnetes Rohbauland	×	0,250
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	36,25 €/m ²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	36,25 €/m ²	
Fläche	×	138 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	5.002,50 €	
	rd.	5.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 30.04.2026 insgesamt **5.000,00 €**.

2.3.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „Flurstück 1417/11“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		5.000,00 €
Wert der Außenanlagen (Gartenhaus)	+	200,00 €
Vergleichswert	=	5.200,00 €
	rd.	<u>5.200,00 €</u>

2.3.4 Wert des Teilgrundstücks „Flurstück 1417/11“

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **5.200,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück „Flurstück 1417/11“ wird zum Wertermittlungstichtag 30.04.2026 mit rd.

5.200,00 €

geschätzt.

2.4 Abschließende Gesamtbeurteilung

Die Wertermittlung erstreckt sich auf zwei zusammenhängende Flurstücke in **Nauort**, einer Gemeinde im Westerwaldkreis, die der Verbandsgemeinde Ransbach-Baumbach angehört.

Das **Flurstück 1417/1**, welches mit einem Einfamilien-Wohnhaus und einem Nebengebäude bebaut ist, hat einen rechteckigen Grundstückszuschnitt bei einer Größe von **480 m²**. Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen und weist eine nahezu ebene Topografie auf.

Unmittelbar an die nördliche Grundstücksgrenze schließt sich das **138 m²** große, trapezförmige **Flurstück 1417/11** an, das der Gartenerweiterung dient und im Grundbuch als „Grünanlage“ bezeichnet ist.

Das vermutlich Anfang bis Mitte 1900 in Massivbauweise errichtete **Wohnhaus** ist zweigeschossig, unterkellert und hat ein ausbaufähiges Satteldach mit Betondachsteindeckung. Die Fassaden sind verputzt, die Haustür und die Fenster wurden 1995 eingebaut und bestehen aus isolierverglasten Kunststoff-Elementen.

Das Wohnhaus verfügt im Erdgeschoss über einen Eingangsflur mit Treppenauf- und Kellerabgang, ein Wohnzimmer, eine Küche mit Ausgang zu einem überdachten Bereich zwischen Wohnhaus und Schuppen, ein Gäste-WC und eine Abstellkammer. Im Obergeschoss befinden sich ein Flur, ein Bad und drei Zimmer, von denen ein Zimmer als gefangener Raum jeweils über die angrenzenden Zimmer zu erschließen ist.

Das Dachgeschoss beinhaltet einen Speicherraum, dem ein teilausgebauter Raum vorgeschaltet ist. Insgesamt ist im Erd- und Obergeschoss eine **Wohnfläche** von **rd. 117 m²** vorhanden. Die Ausstattung der Räumlichkeiten entspricht einem **einfachen bis mittleren Standard**.

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

Insgesamt ist die Veräußerlichkeit als gegeben anzusehen. Positiv wirken sich die am Ort vorhandenen Infrastruktureinrichtungen aus.

2.5 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 1417/1	Einfamilien-Wohnhaus	480,00 m ²	152.000,00 €
Flurstück 1417/11	unbebaut (Garten)	138,00 m ²	5.200,00 €
Summe		618,00 m ²	157.200,00 €

Der Verkehrswert für das mit einem **Einfamilien-Wohnhaus und Nebengebäude** bebaute Grundstück in
56237 Nauort, Hauptstraße 51,

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Nauort	1075	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Nauort	15	1417/1

wird zum Wertermittlungsstichtag 30.04.2026 mit rd.

152.000 €

in Worten: einhundertzweifünzigtausend Euro

geschätzt.

Der Verkehrswert für das unmittelbar an das o.g. **Wohnhausgrundstück angrenzende Flurstück** in
56237 Nauort,

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Nauort	1075	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Nauort	15	1417/11

wird zum Wertermittlungsstichtag 30.04.2026 mit rd.

5.200 €

in Worten: fünftausendzweihundert 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 29. Juli 2026



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 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online-Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023

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 08.06.2026) erstellt.