



Werner Kretz
Diplom-Betriebswirt

Seit über 30 Jahren
von der IHK Koblenz öffentlich
bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung
von Grundstücken und Gebäuden.



Von der Zertifizierungsstelle DIA
Consulting AG Freiburg zertifizierter
Sachverständiger
für Immobilienbewertung nach
DIN EN ISO/IEC 17024

Ringstraße 20
56459 Pottum/Ww.

Tel.: 02664 991100
Fax: 02664 90222
E-Mail: info@werner-kretz.de
Web: www.werner-kretz.de

Geschäfts-Nr. 14 K 12/23

16. Juni 2023

Gutachten Nr. 1/6/M/2023

über

**den Verkehrswert (lt. § 194 BauGB) eines bebauten und eines
unbebauten Grundstückes in 56204 Hillscheid, Wiesenstraße 4B**



Der Verkehrswert wurde zum Stichtag **22. Mai 2023** ermittelt mit

€ 102.300,00 + € 800,00

Dies ist die 1. Ausfertigung.



Inhaltsverzeichnis

Allgemeine Angaben	3
A. Beschreibung der Hof- und Gebäudefläche, sowie der Außenanlagen	7
Örtliche Lage	7
Erschließungszustand	7
Allgemeiner Zustand der Grundstücke7
B. Beschreibung der Baulichkeiten	8
1. <u>Wohnhaus</u>	10
Baujahr	10
Bauausführung	10
Raumaufteilung	11
Brutto-Grundfläche.....	11
Wohnfläche.....	11
Bauzustand am Schätzungstag	11
2. <u>Nebengebäude</u>	12
Baujahr	12
Bauausführung	12
Brutto-Grundfläche.....	13
Bauzustand am Schätzungstag	13
C. Schätzung der Werte	13
Bodenwert	15
Gebäudewert Wohnhaus... ..	17
Gebäudewert Nebengebäude.....	18
Anlagen zum Zeitwert	18
Zusammenstellung -Sachwert- (Flur 18, Nr.121).....	19
Verkehrswert, abgeleitet aus dem Sachwertverfahren	19
Begriffsdefinitionen und Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertermittlung	22
Weitere Angaben lt. Anfrage des Amtsgerichts	27
Fotoablichtungen	29
Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	40
Sachwertfaktorentabelle	41



Auftraggeber: Amtsgericht Montabaur

Auftrag vom: 22. März 2023

Eigentümer lt. Grundbuch: Herr
Guntram Otto Alfons Helmut H o c k
Frau
Alexandra Katharina Maria Ä n n e M e u s e r

Amtliche Bezeichnung: Amtsgericht Montabaur
Grundbuch von Hillscheid
Blatt 2843
Flur 18, Nr. 121 = 271 m²
Flur 18, Nr. 120/2 = 12 m²

(siehe beigegefügte Bodenrichtwertkarte)

Bewertungsgrundlagen: Ortsbesichtigung durch mich.

Abzeichnung der Bodenrichtwertkarte.

Literatur: Rössler, Langner, Simon, Kleiber,
Joeris, „Schätzung und Ermittlung von
Grundstückswerten“, 7. und 8. Aufl..

Literatur: Kleiber, Simon „Verkehrswert-
ermittlung von Grundstücken -Kommentar-
und Handbuch-“, 5. Aufl..

Literatur: Vogels, „Grundstücks- und
Gebäudebewertung marktgerecht“, 5. Aufl..



Literatur: Dr. Sprengnetter, „Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten“, Loseblattsammlung.

Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023.

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14. 07. 2021.

Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (WertR 2006).

Baugesetzbuch (BauGB vom 08.12.1986).

Preisindizes für Bauwerke, Fachserie 17, des Statistischen Bundesamtes, Wiesbaden.

Einsicht in das Grundbuch.

Stich-/Besichtigungstag:

22. Mai 2023

Anwesend waren:
Der Sachverständige

Anmerkung hierzu:
Sowohl Herr Hock, als auch Frau Meuser, wurden von mir per „Einschreiben“ über den Besichtigungstermin unterrichtet.

Herr Hock teilte mir telefonisch mit, dass er am Termin nicht teilnehmen wollte.

Er äußerte in diesem Telefonat, dass Frau Meuser, die in dem Objekt wohnhaft ist, wohl nicht an einer Innenbesichtigung interessiert sei.

Dem war auch so, da zum festgesetzten Orts-termin, 22.05.2023, 19.00 Uhr beide Wohn-hauseingangstüren nach Betätigung der Klingel-anlage nicht geöffnet wurden.

Wenige Tage später erhielt ich dann mein „Ein-schreiben“ mit dem Vermerk „nicht abgeholt“ zurück.

Da eine Innenbesichtigung offensichtlich ver-wehrt wird, werde ich zum Zwecke des Gläu-biger-/Ersteherschutzes einen Sicherheitsabschlag für evtl. im Inneren vorhandene Mängel/Schäden vornehmen.

Eintragungen in Abt. II des Grund-buches, lt. Ausdruck vom 22.03.2023: Keine

Vorbemerkung:

Die Werte meines Gutachtens gelten für den Zustand der Baulichkeiten am Stichtag.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggbf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht überprüft.

Bei dieser Wertermittlung wird daher die formelle und materielle Legalität der vor-handenen baulichen Anlagen und Nutzungen, sowie ggbf. nachträglich eingefügter Bauteile, die eine Genehmigungsfähigkeit erfordern, vorausgesetzt.



Baugrund- und Bodenuntersuchungen wurden im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung nicht durchgeführt.

Hinweise auf Gefährdung des Objektes durch Grundwasser-, Hochwasser- oder Bergsenkungs- und Bergdruckschäden liegen nicht vor.

Altlasten sind nicht bekannt. Es werden ungestörte, kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse (Altlastenfreiheit) unterstellt.

Untersuchungen über eine ggBfs. vorhandene Bodenkontamination liegen nicht vor.

Eine evtl. festzustellende Bodenkontamination müsste durch spezielle Fachleute ermittelt werden. Ein gesondertes Gutachten wäre zu erstellen, wobei die Wertminderung aufgrund der Bodenkontamination entsprechend sein müsste.

Mögliche Auswirkungen auf den Verkehrswert bleiben unberücksichtigt.

Der Sachverständige prüft nicht die Richtigkeit der Daten und Inhalte eines ggBfs. vorgelegten Energieausweises.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro, usw.) vorgenommen wurden; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Weiterhin wurden keine Baustoff- und Bauteilprüfungen vorgenommen.

Auch wurden keine Wärme- und Schallschutzeigenschaften und keine Standsicherheit überprüft.

Alle Feststellungen erfolgten nur durch die Inaugenscheinnahme bei der Ortsbesichtigung.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Stoffe in Baumaterialien (wie z. B. Asbest, Formaldehyd, Lindan, usw.), wurden nicht durchgeführt.

A. Beschreibung der Hof- und Gebäudefläche, sowie der Außenanlagen

Örtliche Lage:

Das bebaute Grundstück Nr. 121 liegt mit einer schmalen Zufahrt an einer ruhigen Anliegerstrasse (K 115).

Das Grundstück Nr. 120/2 liegt unmittelbar an vorgenanntem Grundstück.

Erschließungszustand:

Versorgungs- und Entsorgungsleitungen, wie Strom, Gas, Wasser und Abwasser, sind vorhanden.

Die Anliegerstraße ist ausgebaut.

Allgemeiner Zustand
der Grundstücke:

Das Grundstück Nr. 121 ist mit einem Zweifamilienwohnhaus bebaut.

Die Zufahrt zum Wohnhauseingang ist mit Kies/Splitt befestigt. Darin sind einige Natursteinplatten als Fußweg integriert.

Die Einfahrt ist zur Anliegerstraße mit einem verzinkten Stahlgittertor abgegrenzt.

Beidseitig dieser Einfahrt sind Blumenbeete und Ziersträucher gepflanzt.



Im weiteren Verlauf ist die Fläche unmittelbar vor den Wohnhauseingängen mit Natursteinpflaster z. Tl. befestigt.

Der größere Teil dieser Vorfläche ist mit Natursteinpflaster lose überdeckt.

Zum Nachbargrundstück auf der rechten Seite (von der Straße aus gesehen) ist eine Abgrenzung von einer Ziegelsteinwand. Diese ist im Eigentum des Nachbarn.

Die Abgrenzung zum linken Nachbargrundstück besteht nur noch aus einer abgebrochenen Steinmauer.

Die Außenanlagen bieten einen tlw. geordneten und tlw. ungeordneten Eindruck.

B. Beschreibung der Baulichkeiten

Vorbemerkung Nr. 1:

Da mir eine Innenbesichtigung verwehrt wurde, bezieht sich die nachfolgende Beschreibung nur auf die äußere Inaugenscheinnahme und auf Angaben, die Herr Hock in einem von mir ihm zugeschickten Abfrageformular gemacht hat.

Herr Hock weist jedoch darauf hin, dass seine Angaben evtl. von der tatsächlichen Bauausführung im Inneren des Gebäudes abweichen können, da er seit ca. 10 Jahren nicht mehr in dem Haus anwesend war.

Vorbemerkung Nr. 2:

Die nachfolgende allgemeine Baubeschreibung bezieht sich auf die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen, die dann allerdings nicht werterheblich sind.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins oder dem Bauniveau entsprechenden Annahmen und sind deshalb unverbindlich.

Die Gebäudebeschreibung erfasst die für die Bewertung wesentlichen Merkmale.

Baumängel und Bauschäden wurden nur soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. augenscheinlich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung erkennbar waren. Die Kosten für deren Beseitigung können nur überschläglich geschätzt werden.

Vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen wurden nicht entfernt.

Evtl. durch Einrichtungsgegenstände, Maschinen, gelagerte Materialien oder Bepflanzungen verdeckte Schäden sind daher in diesem Gutachten nicht erfasst und bedürfen der Untersuchung und Bewertung, ebenso wie bei pflanzlichen, tierischen und toxischen Schädigungen, durch Spezialunternehmen, bzw. -gutachtern.

Dies gilt auch bei statischen Problemen oder sog. Rohrleitungs- und Rostfraß.



1. Wohnhaus

Baujahr: 1880

Bauausführung: Lt. Angaben von Herrn Hock ist das Wohnhaus teilunterkellert.

Lediglich der Anbau ist nicht unterkellert.

Die Außenwände sind aus Natursteinen.

Die Außenfassade ist verputzt.

Wie die Zwischendecken beschaffen sind, ist nicht bekannt.

Die Fenster sind aus Holz mit Isolier-, bzw. Einfachverglasung.

Das Satteldach ist mit Kunstschiefer eingedeckt.

Vom Erd- zum Kellergeschoss führt eine Beton-
treppe.

Die sonstigen Innentrepfen sind aus Holz.

Die Fußbodenbeläge sind aus Holzdielen, Kork
und PVC.

Die Beheizung der Räume wird mittels einer
Gasthermenheizung über Wandheizkörper vor-
genommen.

Die Innenwände sind mit Raufaser und Tapeten
tapeziert.

Die Decken sind mit einem Anstrich versehen.

Die Haustüren sind aus Holz mit Glasausschnitt.

Die Innentüren sind aus Massivholz.



Raumaufteilung:	<p>KG: 1 großer Raum</p> <p>EG: Eingang, Diele Wohnzimmer Schlafraum Bad Küche</p> <p>OG: Wohnzimmer Schlafzimmer Küche Arbeitszimmer Bad</p> <p>DG: 3 Zimmer Bad</p>
Brutto-Grundfläche (BGF):	<p>222,55 m² gemäß DIN 277</p> <p>(die Maße wurden durch örtliches Aufmass ermittelt und lt. Angaben von H. Hock).</p>
Wohnfläche:	<p>Rd. 140,00 m² gemäß DIN 283 (inklusive Teilausbau des Anbaues)</p> <p>(die Maße wurden überschläglich ermittelt).</p>
Bauzustand am Schätzungstag:	<p>Das Wohnhaus bietet einen massiven und äußerlich veralteten und schadhafte Eindruck.</p> <p>Der Außenputz ist veraltet, verwittert und tlw. ausgebrochen.</p> <p>In der Außenfassade zeigen sich mehrere größere Setzrisse.</p> <p>Die Hauseingangstüren sind verwittert.</p>

Der Rahmen des Vordach-Drahtglases ist stärker verrostet.

Das Drahtglas ist vielfach gerissen.

Die Kellerwände sind feucht.

Die Innentüren sind abgenutzt.

2. Nebengebäude

Baujahr:

Unbekannt, vermutlich auch 1880.

Ein kleiner Bauteil neben dem Nebengebäude ist aus Bimsstein und sicherlich ca. 50 Jahre alt.

Bauausführung:

Die Außenwände sind vermutlich, wie das Wohnhaus, aus Natursteinen.

Die Außenfassade ist verputzt.

Das Satteldach ist mit Pfannen eingedeckt.

Lt. Angaben von Herrn Hock war in früheren Jahren im Parterre der Stall.

Dieser wurde in den späteren Jahren umgebaut und mit einem Bad und einer Küche versehen.

Die alte Stalltür wurde aus Gründen des Einbruchschutzes so belassen, wie sie war.

Dahinter ist eine Verandatür mit Verglasung.



Brutto-Grundfläche (BGF):	32,64 m ² gemäß DIN 277 (die Maße wurden durch örtliches Aufmass ermittelt).
Bauzustand am Schätzungstag:	Dieser Gebäudeteil bietet von außen einen massiven und sehr einfachen Eindruck. Der Außenputz ist stark verwittert und schadhaf.

C. Schätzung der Werte

Vorbemerkung:	<p>Nach der Definition wird „der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“ (§ 194 BauGB).</p> <p>Der Verkehrswert ist trotz einer Vielzahl verfahrensrechtlicher Wertermittlungsvorschriften und einer modernen Wertermittlungslehre keine mathematisch exakte ermittelbare Größe. Voneinander unabhängige erfahrene Gutachter gelangen selbst bei Anwendung gleicher Grundsätze für ein und das gleiche Wertermittlungsobjekt regelmäßig zu voneinander divergierenden Ergebnissen.</p>
---------------	--

Lt. Urteil vom 31.10.1960 LG Hamburg (I 100/60) sind Abweichungen in der Bewertungshöhe um 10 % nach oben oder unten auch bei sorgfältigster Feststellung und Bemühung möglich.

In der Schätzungslehre unterscheidet man drei verschiedene Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes von unbebauten und bebauten Grundstücken, nämlich das **Vergleichswertverfahren**, das **Ertragswertverfahren** und das **Sachwertverfahren**.

Das Vergleichswertverfahren kann dort angewendet werden, wo zum einen Kaufpreise geeigneter Vergleichsgrundstücke in ausreichender Zahl bekannt sind und zum anderen die Grundstücke vergleichbar sein müssen.

Zumindest müssen sich die Unterschiede in den wertbildenden Faktoren ermitteln und ausgleichen lassen.

Das Vergleichswertverfahren ist deshalb für die Ermittlung des Verkehrswertes unbebauter Grundstücke besonders geeignet. Inwieweit das Vergleichswertverfahren auch zur Ermittlung des Verkehrswertes von bebauten Grundstücken herangezogen werden kann, ist dagegen umstritten.

Das Vergleichswertverfahren bei bebauten Grundstücken kann nur dann angewendet werden, wenn zwischen den Vergleichsgrundstücken und dem Bewertungsobjekt in allen wertrelevanten Merkmalen, wie Wohnlage, Baujahr, Größe und Ausstattung, große Übereinstimmung besteht (vergl. Rössler, Langner, Simon, Kleiber, Joeris, 8. Aufl., S. 35/36).

Besteht diese Übereinstimmung nicht, so wird bei der Ermittlung des Verkehrswertes von bebauten Grundstücken entweder das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren angewendet.

Dabei dürfen die Wertermittlungsverfahren jedoch nicht miteinander verknüpft werden. Eine schematische Bestimmung des Verkehrswertes aus dem arithmetischen Mittel der angewandten Verfahren darf also nicht stattfinden.

Bei dem Objekt handelt es sich nicht um ein klassisches Zinsobjekt, welches zur Ertragszielung durch Vermietung und Verpachtung bestimmt ist.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes kommt daher das **Sachwertverfahren** in Frage (vergl. Rössler, Langner, Simon, Kleiber, Joeris, 8. Aufl., S. 37/38).

1. Bodenwert

a) Flur 18, Nr. 121

Lt. Auszug aus der Bodenrichtwertkarte des zuständigen Katasteramtes Westerbürg, betrug der Preis für Baugrund, in der Lage des Schätzobjektes, per letzter Festschreibung 01.01.2022, einschließlich aller bis dahin fälligen Ausbaubeiträge, € 90,00/m².

Den heutigen Bodenrichtwert schätze ich auf €100,00/m².

Dieser Bodenrichtwert gilt für eine Vergleichs-Grundstücksfläche von 500 m².

Mit abnehmender Grundstücksgröße nimmt der Einzel-m²-Preis im allgemeinen zu (von wenigen Ausnahmen abgesehen, wie beispielsweise bei Flächen, die für die zulässige bauliche Nutzung recht klein sind).



Das Grundstück liegt mit 271 m² unter der Vergleichs-Grundstücksfläche von 500 m². Es wäre somit ein Zuschlag vorzunehmen.

Da jedoch das Grundstück relativ klein ist und es eine unregelmäßige Form hat, sowie an drei Seiten eine Grenzbebauung hat, halte ich keinen Zuschlag für angemessen.

Größe des Grundstückes: 271 m²

Wert des Grund und Bodens: 271 m² x € 100,00/m² € 27.100,00

b) Flur, Nr. 120/2

Bodenrichtwert analog zum Grundstück Nr. 121 = € 100,00/m².

Bei dieser Kleinstparzelle handelt es sich um ein Grundstück, welches für sich allein nicht bebaubar ist. Die Fachliteratur spricht daher von einer „unselbständigen Teilfläche“.

Eine sinnvolle Nutzung ergibt sich nur bei einer Zusammenlegung mit benachbarten Grundstücken.

Da der Käuferkreis in diesem Falle stark eingeschränkt ist, wird ein Abschlag von 30 % = € 30,00/m² vom zugrunde gelegten Bodenrichtwert vorgenommen.

Größe des Grundstückes: 12 m²

Wert des Grund und Bodens: 12 m² x € 70,00/m² = € 840,00

2. Gebäudewert

a) Wohnhaus

Das Wohnhaus wurde in seinem Ursprung in 1880 erbaut. Somit war es zum Stichtag weit über 100 Jahre alt.

Lt. der anzuwendenden Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 beträgt die übliche Gesamtnutzungsdauer für freistehende 1.- und 2.- Familien-Wohnhäuser 80 Jahre.

Ich schätze die wirtschaftliche Restnutzungsdauer zum Stichtag, gemessen am Bauzustand, noch auf 25 Jahre.

Das fiktive Alter beträgt somit 55 Jahre.

Das Wohnhaus ist der Standardstufe 2 zuzuordnen.

Die Normalherstellungskosten (NHK) im Basisjahr 2010 betragen lt. Anlage 1 der SW-RL für die Gebäudeart 1.11 = € 725,00/m² Brutto-Grundfläche (BGF) in der Standardstufe 2 inkl. Baunebenkosten.

Der Baupreisindex betrug zum Stichtag 22. 05. 2023 = 176,4/100, bezogen auf 2010 (letzter vor dem Stichtag veröffentlichter Stand: Februar 2023; Quelle: Statistisches Bundesamt, Wiesbaden).

Als Brutto-Grundfläche (BGF) wurden 222,53 m² ermittelt.

223 m ² x € 725,00/m ² x 176,4/100 =	€	285.195,00
abzüglich linearer Altersabschreibung 68,75 % =	€	196.072,00
abzüglich Abschlag für Mängel/Schäden, soweit erkennbar und von H. Hock beschrieben	€	30.000,00
abzüglich Abschlag für evtl. vorhandene Mängel/Schäden im Inneren, zum Zwecke des Gläubiger-/Ersteherschutzes	€	<u>10.000,00</u>
	€	<u>49.123,00</u>

b) Nebengebäude

Dieser Gebäudeteil wurde vermutlich ebenfalls in 1880 erbaut.

Die übliche Gesamtnutzungsdauer wird auf 70 Jahre geschätzt.

Ich schätze die wirtschaftliche Restnutzungsdauer zum Stichtag, gemessen am Bauzustand, noch auf 20 Jahre.

Das fiktive Alter beträgt somit 50 Jahre.

Die Normalherstellungskosten (NHK) im Basisjahr 2010 betragen lt. Anlage 1 der SW-RL für die Gebäudeart 1.01 = € 725,00/m² Brutto-Grundfläche (BGF) in der Standardstufe 2 inkl. Baunebenkosten.

Als BGF wurden 32,64 m² ermittelt.

33 m ² BGF x € 725,00/m ² x 176,4/100 =	€	42.204,00
abzüglich linearer Altersabschreibung 71,43 % =	€	30.146,00
abzüglich Abschlag für Mängel/Schäden, soweit erkennbar	€	3.000,00
abzüglich Abschlag für evtl. vorhandene Mängel/Schäden im Inneren, zum Zwecke des Gläubiger-/Ersteherschutzes	€	2.000,00
zuzüglich Bauteil neben dem Nebengebäude zum Zeitwert	€	<u>2.000,00</u>
	€	<u>9.058,00</u>

3. Anlagen zum Zeitwert

Anschluss an die Ver- und Entsorgungsleitungen,
Zufahrt zum Wohnhauseingang, Natursteinplatten,
Natursteinpflaster, Grundstückseinfriedung,
Aufwuchs, Sonstiges

€ **10.000,00**

Zusammenstellung des Sachwertes (Flur 18, Nr. 121)

Bodenwert	€	27.100,00
Bauwert Wohnhaus	€	49.123,00
Bauwert Nebengebäude	€	9.058,00
Anlagen zum Zeitwert	€	<u>10.000,00</u>
	€	95.281,00
gerundet	€	<u>95.300,00</u>

Verkehrswert, abgeleitet aus dem Sachwertverfahren

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

Aufgrund des äußeren Eindruckes, des Bauzustandes, des Standortes, der zum Stichtag vorherrschenden Immobilien-Marktlage, und der noch günstigen Kreditzinsen-, halte ich, insgesamt gesehen, folgenden Marktanpassungszuschlag für angemessen:

5 % von € 140.300,00 * = € 7.000,00 (gerundet)

(vergl. Rössler, Langner, Simon, Kleiber, Joeris, 8. Aufl., S. 465 ff, sowie Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023, Tabelle 4.2-9, die im Anhang beigelegt ist).

- *) Der gewählte Zuschlag ist vom Sachwert vorzunehmen. Hierbei muss jedoch der ermittelte Sachwert von € 95.300,00 um die darin berücksichtigten stichtagsnahen erforderlichen Investitionen für Mängel/Schäden in Höhe von € 40.000,00 (Wohnhaus) + € 5.000,00 (Nebengebäude) = zus. € 45.000,00 bereinigt, d.h. um € 45.000,00 erhöht werden, da diese vom Erwerber zusätzlich zum Kaufpreis aufzubringen sind.

Nach Addition des Marktanpassungsabschlages ist sodann der Wert um die stichtagsnahen erforderlichen Investitionen in Höhe von € 45.000,00 zu korrigieren, d.h. zu ermäßigen.

Somit schätze ich den Verkehrswert des bebauten Grundstückes Nr. 121, abgeleitet aus dem Sachwertverfahren, auf:

Sachwert, wie errechnet		€	95.300,00
+ Mängel/Schäden (inkl. Baunebenkosten)		€	<u>45.000,00</u>
		€	140.300,00
+ 5 % Marktanpassungszuschlag	rd.	€	<u>7.000,00</u>
		€	147.300,00
./. Mängel/Schäden (inkl. Baunebenkosten)		€	<u>45.000,00</u>
		€	<u>102.300,00</u>

(i. W.: Einhundertzweitausenddreihundert Euro).

Anmerkung zum Marktanpassungszuschlag:

Die im Anhang beigefügte Sachwertfaktorentabelle lt. dem Landesgrundstücksmarktbericht des **Oberen Gutachterausschusses** beim Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz, Koblenz, nennt bei einem vorläufigen Sachwert von € 140.300,00 einen Sachwertfaktor von 1,17 bei einem Bodenrichtwertniveau von € 100,00/m² (in dem Marktsegment 2) nach der letzten Erhebung zum Stichtag **01.01.2022**.

Dieser Sachwertfaktor entspricht einem Zuschlag von 17 %.

Mit der Einführung der Marktsegmente ab 01.01.2020 wurde ein grundlegender Wechsel in der Auswertemethode durch den Oberen Gutachterausschuss eingeleitet.

Bisher wurden für die Ableitung der Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze, Vergleichsfaktoren und Indexreihen durchweg die Daten für jeden Teilmarkt einer **landesweiten Gesamtauswertung** unterzogen, d.h. gemeinsam für alle Regionen und über alle Bodenwertniveaus hinweg.

Um die örtlichen Marktgegebenheiten weiter zu verbessern, wurden, z.B. an die Sachwertfaktoren, regionale Zu- bzw. Abschläge angebracht, die überwiegend empirisch ermittelt wurden.

Da sich die Nachfrage nach Wohnimmobilien in 2022 erhöht hat und in den letzten Monaten erst eine Abschwächung der Nachfrage zu verzeichnen ist, wäre ein Sachwertfaktor von 1,15, entsprechend einem Zuschlag von 15 % vorzunehmen.

Da das Objekt nach äußerer Inaugenscheinnahme einen vernachlässigten, ungepflegten und unattraktiven Eindruck bietet, und sich dieser Zustand vermutlich im Inneren des Gebäudes ebenfalls zeigt, dürfte die Nachfrage gedämpft sein. Hierdurch wird der Sachwertfaktor um 0,10 Punkte reduziert, was letztendlich einen Marktanpassungszuschlag von 5 % ergibt.

Begriffsdefinitionen und Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertermittlung

Übliche Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (gewöhnliche Lebensdauer) ergibt sich aus der für die Bestimmung der Normalherstellungskosten gewählten Gebäudeart, sowie dem Gebäudeausstattungsstandard.

Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer ist die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag zu Grunde gelegt.

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

Herstellungskosten (§ 22 ImmoWertV)

Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu vervielfachen.

Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären.

Mit diesen Kosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Ausnahmsweise können die Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den gewöhnlichen Herstellungskosten einzelner Bauleistungen (Einzelkosten) ermittelt werden.

Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV)

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer (§ 6, Absatz 6, Satz 1 der ImmoWertV) zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Ist die bei ordnungsgemäßem Gebrauch übliche Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen durch Instandsetzungen oder Modernisierungen verlängert worden oder haben unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten zu einer Verkürzung der Restnutzungsdauer geführt, soll zur Bestimmung der Wertminderung wegen Alters die geänderte Restnutzungsdauer und die für die baulichen Anlagen übliche Gesamtnutzungsdauer zu Grunde gelegt werden.

Baupreisindex

Die Anpassung der Herstellungskosten aus dem jeweiligen Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex wird 1/4-jährlich ermittelt und veröffentlicht.

Baumängel/Bauschäden

Die Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden ist nach Erfahrungssätzen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungsstichtag erforderlichen Kosten zu bestimmen, soweit sie nicht bereits bei der Altersabschreibung berücksichtigt wurden.

Unter Baumängel versteht man Fehler, die durch mangelhafte Planung, bzw. Ausführung dem Gebäude bereits von Anfang an anhaften.

Bauschäden entstehen durch nachträgliche äußere Einwirkungen oder durch unterlassene Unterhaltungsaufwendungen. Auch können Bauschäden auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen sein.

Behebbarer Mängel/Schäden werden auf der Basis der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Dabei kann der Sachverständige die tatsächlich erforderlichen Aufwendungen nur überschläglich schätzen, da das Objekt nur augenscheinlich, d.h. zerstörungsfrei untersucht wird und keine grundsätzliche Bauschadensbegutachtung erfolgt.

Hierzu wäre die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig. Angaben über die Höhe der Mängel/Schäden basieren ausschließlich auf einer Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung.

Zu-/Abschläge

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

Besonders zu veranschlagende Bauteile und (Betriebs-) Einrichtungen.

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit im Wert des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile und (Betriebs-) Einrichtungen werden pauschal erfasst. Hierzu gehören z. B. Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, ggf. auch Balkone und Dachgauben.

Weiterhin gehören zu den besonderen Einrichtungen auch innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind (z. B. Sauna im 1.-Familien-Wohnhaus).

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen werden pauschal in ihrem Zeitwert geschätzt. Grundlage sind die in der einschlägigen Fachliteratur angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten.

Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Baunebenkosten (§ 22 Abs. 2 ImmoWertV)

Die Baunebenkosten werden prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten einschließlich der Herstellungskosten der Nebenbauteile, sowie der besonderen (Betriebs) Einrichtungen und Außenanlagen bestimmt.

Ihre Höhe hängt von der Gebäudeart, vom Gesamtherstellungswert der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab.

Sachwert

Der Sachwert wird durch die Addition des Bodenwerts, der baulichen Anlagen, der sonstigen Anlagen und der Baunebenkosten ermittelt.

Sachwertfaktor

Die Ableitung des Verkehrswerts aus dem Sachwert hat sich an der jeweiligen Lage auf dem Grundstücksteilmarkt zu orientieren. Anhand stichtagsnaher Kaufpreise vergleichbarer Grundstücke wird auf die Auswertungen des zuständigen, bzw. benachbarter Gutachterausschüsse, sowie auf bundesweite Erfahrungswerte und eigener Erfahrungssätze zurückgegriffen.

Es bestehen gesicherte Erkenntnisse darüber, dass das Verhältnis des Kaufpreises zum Sachwert zu einem großen Teil von der Lage des Objekts abhängt. Das bedeutet, dass für Objekte mit gleichen Sachwerten in unterschiedlichen Lagen, bzw. für Objekte mit unterschiedlichen Sachwerten in gleichen Lagen durchaus verschieden hohe Marktangleichungszu- oder -abschläge gemacht werden müssen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

Nach der ImmoWertV sind nach der vorgenommenen Marktanpassung noch die „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale“ zu berücksichtigen.

Hierzu gehören hauptsächlich vorhandene Baumängel und Bauschäden.

Weiterhin können auch eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand und grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, sowie besondere Ertragsverhältnisse objektspezifische Grundstücksmerkmale darstellen.



**Den Verkehrswert des unbebauten Grundstückes Flur 18, Nr. 120/2,
abgeleitet aus dem Vergleichswertverfahren, schätze ich auf:**

€ 800,00 (gerundet)

Der Gesamt-Verkehrswert aller Grundstücke beträgt somit:

€ 102.300,00

€ 800,00

€ 103.100,00

(i. W.: Einhundertdreitausendeinhundert Euro)

Weitere Angaben lt. Anfrage des Amtsgerichts

a) Verkehrs- und Geschäftslage

Mäßige Lage

b) Baulicher Zustand und notwendige Reparaturen

Der Außenputz ist veraltet, verwittert und teilweise ausgebrochen.

In der Außenfassade zeigen sich mehrere größere Setzrisse.

Die Hauseingangstüren sind verwittert.

Der Eisen-Rahmen des Vordach-Drahtglases ist stärker verrostet.

Das Drahtglas ist vielfach gerissen.

Die Kellerwände sind feucht.

Die Innentüren sind abgenutzt.

Weitere Mängel/Schäden sind vermutlich im Inneren vorhanden.

c) Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

Keine bekannt.

d) Verdacht auf Hausschwamm

Konnte nicht festgestellt werden.

e) Verwalter nach dem WEG

Entfällt.

f) Mieter/Pächter

Entfällt.

g) Wohnungsbindung

Keine.

h) Gewerbebetrieb

Nicht vorhanden.

i) Maschinen oder Betriebseinrichtungen

Nicht vorhanden.

j) Zubehör im Sinne der §§ 97 und 98 BGB

Nicht vorhanden.

k) Liegt ein Energieausweis, bzw. Energiepass im Sinne der EnEV vor

Nicht vorhanden.

Versicherung

Vorstehendes Gutachten habe ich nach Prüfung des Objektes nach bestem Wissen und Gewissen angefertigt.

Für das Gutachten beanspruche ich den ges. Urheberrechtsschutz. Zitieren, Vervielfältigen, Weitergeben, oder eine Verwertung durch Dritte ist nur mit meiner schriftlichen Zustimmung gestattet. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.

Das Gutachten umfasst einschließlich Bilder, Bodenrichtwertkarte und Sachwertfaktorentabelle 41 Blätter und ist in 4 schriftlichen Ausfertigungen, einschließlich einer Ausfertigung für meine Akten, erstellt.



Pottum, den 16. Juni 2023



Ansicht von Süden







Ansicht von Osten







Ansicht von Süden -Nebengebäude-





Ansicht von Südwesten





Ansicht von Südosten



Eingang





Ansicht von Osten





Ansicht von Norden





Auszug aus den Bodenrichtwerten

Bodenrichtwertkarte
Stichtag der Bodenrichtwertermittlung 01.01.2022



Rheinland-Pfalz

VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
WESTERWALD-TAUNUS

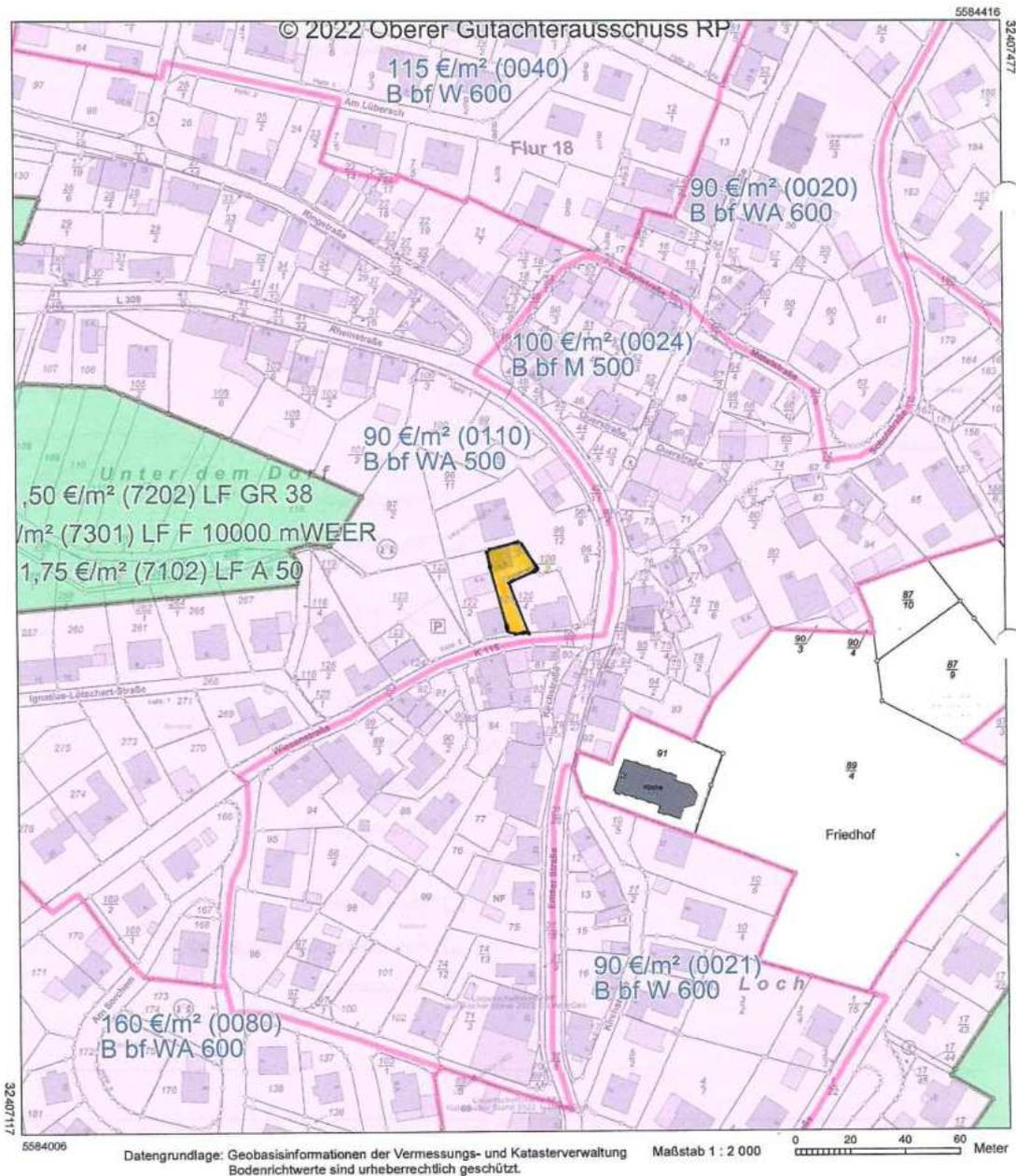
Hergestellt am 04.04.2023

Gemarkung: Hillscheid

Gemeinde: Hillscheid
Landkreis: Westerwaldkreis

Gutachterausschuss für
Grundstückswerte für den
Bereich
Westerwald-Taunus
Geschäftsstelle

Jahnstraße 5
56457 Westerburg



Landesgrundstücksmarktbericht 2023

empfohlener Anwendungsbereich	Marktsegment / Bodenwertniveau [€/m ²]					
	1	2	3	4	5	6
	20-80	40-130	50-260	80-340	160-540	310-1050
vorläufiger Sachwert [€]	40	75	135	215	300	
75.000						
100.000						
125.000	1,06					
150.000	1,02		1,40	1,51	1,60	
175.000	0,98	1,17	1,35	1,46	1,55	
200.000	0,96	1,13	1,31	1,41	1,50	
225.000	0,93	1,10	1,27	1,38	1,46	1,69
250.000	0,91	1,07	1,24	1,34	1,43	1,63
275.000	0,90	1,05	1,21	1,31	1,40	1,59
300.000	0,88	1,03	1,18	1,29	1,37	1,55
325.000	0,87	1,01	1,16	1,27	1,35	1,51
350.000	0,85	0,99	1,14	1,25	1,33	1,48
375.000	0,84	0,98	1,12	1,23	1,30	1,45
400.000	0,83	0,96	1,10	1,21	1,29	1,43
425.000	0,82	0,95	1,09	1,19	1,27	1,40
450.000	0,81	0,94	1,07	1,18	1,25	1,38
475.000	0,80	0,92	1,06	1,16	1,24	1,36
500.000	0,79	0,91	1,04	1,15	1,22	1,34
525.000	0,78	0,90	1,03	1,14	1,21	1,32
550.000	0,78	0,89	1,02	1,12	1,20	1,30
575.000	0,77	0,88	1,01	1,11	1,19	1,28
600.000		0,88	1,00	1,10	1,17	1,27
625.000			0,99	1,09	1,16	1,25
650.000			0,98	1,08	1,15	1,24
675.000			0,97	1,07	1,14	1,22
700.000			0,96	1,06	1,13	1,21
725.000			0,95	1,06	1,13	1,20
750.000				1,05	1,12	1,19
775.000					1,11	1,18
800.000					1,10	1,17
825.000					1,09	1,15
850.000						1,14
875.000						1,14
900.000						1,13
925.000						1,12
950.000						1,11
975.000						1,10
1.000.000						1,09
1.025.000						1,08

Tab. 4.2-9: Sachwertfaktoren für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke nach Marktsegmenten für ein typisches Bodenwertniveau zum 01.01.2022