

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) für das mit einem
Einfamilien-Wohnhaus mit Einliegerwohnung und Garage
bebaute Grundstück in 56237 Deesen, Bachstraße 6,
sowie zwei angrenzende Grünlandflächen im Außenbereich von Deesen
Az: 14 K 18/23

Ost-Ansicht



Süd-Ost-Ansicht



Verkehrswert Flurstück 39 (mit Sicherheitsabschlag): 518.700 €

Verkehrswert Flurstück 93: 5.500 €

Verkehrswert Flurstück 94: 5.900 €

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
mit Einliegerwohnung und Garage
bebaute Grundstück
in 56237 Deesen, Bachstraße 6,
sowie zwei angrenzende Grünlandflächen
im Außenbereich von Deesen**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Deesen	905	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Deesen	4	39
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Deesen	905	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Deesen	4	93
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Deesen	905	3
Gemarkung	Flur	Flurstück
Deesen	4	94

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Montabaur
Bahnhofstraße 47
56410 Montabaur

Eigentümer zu je 1/2: Herr xxx -Antragsteller-
und
Frau xxx -Antragsgegnerin-
vertreten durch: Rechtsanwälte xxx

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung im Rahmen der Aufhebung der Gemeinschaft

Wertermittlungstichtag: 02.04.2025

Tag der Ortsbesichtigung: 02.04.2025
Der Termin für die Ortsbesichtigung wurde auf den 02.04.2025 festgesetzt und den Parteien durch Schreiben vom 03.03.2025 mitgeteilt. Die Antragsgegnerin war bei dem Termin anwesend. Seitens des Antragstellers nahm niemand am Termin teil.
Das Bewertungsgrundstück war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung zugänglich, so dass alle Grundstücksbereiche und Gebäudeteile (soweit techn. möglich), abgesehen vom Dachraum, in Augenschein genommen werden konnten.
Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurde auch die bautechnische Aufnahme des Bewertungsobjekts vorgenommen. Die Gebäude-merkmale wurden dabei, soweit in der Örtlichkeit nicht feststellbar bzw. überprüfbar, den Bauakten entnommen.

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

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 Hauptwohnung ist von der Eigentümerin eigen genutzt, die Einliegerwohnung ist vermietet an Frau xxx.

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 vom Antragsteller noch von der Antragsgegnerin wurden angeforderte Unterlagen vorgelegt.
Ist Zubehör im Sinne der §§ 97, 98 BGB vorhanden? (Wert bitte gesondert angeben)	Es ist kein Zubehör im Sinne der §§ 97 und 98 BGB vorhanden.
Liegen Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen vor?	Bauauflagen und baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind laut Verbandsgemeinde <u>nicht bekannt</u> .
Besteht Verdacht auf Hauschwamm, tierischer Schädlingsbefall und / oder Altlasten?	Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte kein tierischer oder pflanzlicher Schädlingsbefall festgestellt werden. Anzumerken ist jedoch, dass laut Auskunft der Eigentümerin die Schalung des Dachraumes aufgrund von fehlerhafter Montage der Unterspannbahn und damit einhergehender Bildung von Kondenswasser stellenweise einen Schimmelbefall aufweist. Anhaltspunkte für das Vorhandensein gesundheitsgefährdender Baustoffe waren keine erkennbar. Es wird aber ausdrücklich daraufhin gewiesen, dass detaillierte Untersuchungen hierüber nicht angestellt wurden und auch nicht Aufgaben eines Verkehrswertgutachtens sind. Näheres hierzu kann nur ein spezielles Fachgutachten erbringen. Bei der Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ("Altlastenfreiheit") unterstellt.

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 soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Bewertungsgrundstück:

Die Wertermittlung erstreckt sich auf drei zusammenhängende Flurstücke am Ortsrand von Deesen, einer Gemeinde im Westerwaldkreis, die der Verbandsgemeinde Ransbach-Baumbach angehört.

Das **Flurstück 39**, welches mit einem Einfamilien-Wohnhaus mit Einliegerwohnung und Garage bebaut ist, hat einen trapezförmigen Zugschnitt bei einer Größe von **646 m²**. Das Grundstück liegt in einer Sackgasse ohne Wendehammer. Topografisch fällt es von Nord nach Süd leicht ab, wurde jedoch mit Hilfe von Natursteinen nahezu eben angelegt. Die Terrasse der Hauptwohnung und die angrenzende Rasenfläche sind nach Süden orientiert.

Östlich schließen sich zwei längliche Grünlandflächen an, die der Gartenerweiterung dienen und aufgrund ihrer Lage und der Ausweisung im Flächennutzungsplan als Bauerwartungsland einzustufen sind. Das **Flurstück 93** weist eine Fläche von **185 m²** und das **Flurstück 94** eine Fläche von **199 m²** auf. Die beiden Grünlandflächen liegen tiefer als das bebaute Grundstück. Eine angeschüttete Böschung dient der Anbindung an den Hausgarten. In der Örtlichkeit waren die Flurstücksgrenzen nur bedingt feststellbar.

Für das Gebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Lagebezeichnung des Grundstücks:

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

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

Baugrund, Grundwasser:

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 Deesen ist, wie auch die gesamte Verbandsgemeinde Ransbach-Baumbach, dem ländlichen Raum zuzuordnen. Die Anbindung der Ortsgemeinde an die Region ist als befriedigend einzustufen. Der öffentliche Personen-Nahverkehr wird nur durch Buslinien abgewickelt. Der nächste Bahnhof befindet sich im ca. 8 km entfernten Siershahn. Die innerörtliche Straßenanbindung des Bewertungsgrundstücks erfolgt über eine Sackgasse ohne Wendehammer. In rd. 170 m Entfernung wird die nächste Landesstraße erreicht. Die nächste Autobahnauffahrt der nord-östlich des Ortsrandes verlaufende Bundesautobahn A3 befindet sich rd. 8 km entfernt bei Mogendorf. Der nächstgelegene ICE-Halt ist der Bahnhof Montabaur an der Schnellfahrstrecke Köln–Rhein/Main, rd. 18 km entfernt.

Die Wohnlage ist aufgrund der ruhigen Lage am Ortsrand als gut zu bewerten.

Infrastruktur:

Deesen selbst verfügt nicht über Geschäfte des täglichen Bedarfs, diese befinden sich im rd. 7 km entfernten Selters oder im ebenfalls rd. 7 km entfernten Ransbach-Baumbach, dem Hauptort der Verbandsgemeinde. Die nächsten Einkaufsorte sind Montabaur und Koblenz.

Im nahegelegenen Wittgert befinden sich der nächste Kindergarten und eine Grundschule. Weiterführende Schulen befinden sich in Ransbach-Baumbach.

Eine medizinische Grundversorgung ist am Ort nicht gegeben. In Montabaur befindet sich das nächstgelegene Krankenhaus. Ärzte und Zahnärzte haben sich in Ransbach-Baumbach niedergelassen, außerdem sind hier die nächsten Apotheken vorhanden.

Gebäude:

Das Bewertungsgrundstück (Flurstück 39) ist mit einem Einfamilien-Wohnhaus mit Einliegerwohnung und Garage bebaut.

Das 2020 in Massivbauweise errichtete **Wohnhaus** ist zweigeschossig, nicht unterkellert und hat ein nicht ausgebautes Walmdach mit Betondachsteindeckung. Die Fassaden sind verputzt, die Fenster bestehen aus dreifachverglasten Kunststoff-Elementen mit sog. „warmer Kante“. Die Fenster verfügen über Rollläden und größtenteils abschließbare Griffe. Die Haustür zur Hauptwohnung sowie die Haustür der Einliegerwohnung bestehen aus Kunststoff-Füllungstüren mit äußerem Holzdekor.

Die Geschosstreppe ist als Holzwangentreppe ohne Setzstufen ausgeführt, das Edelstahl-Stabgeländer verfügt über einen Holzhandlauf. In die Holzwangen wurde eine Beleuchtung integriert.

Die **Beheizung** des Wohnhauses erfolgt mittels Fußbodenheizung über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Pufferspeicher der Fa. Viessmann.

Die an die nördliche Fassade des Wohnhauses angrenzende **Garage** wurde im Zusammenhang mit dem Wohnhaus in Massivbauweise errichtet. Die Dacheindeckung des flach geneigten Pultdaches in Holzkonstruktion besteht aus Bitumenbahnen. Der Garagenraum kann vom Garten als auch über den Hauswirtschaftsraum erschlossen werden, als Garagentor wurde ein elektrisch betriebenes Sektionaltor eingebaut.

Aufteilung/Ausstattung:

Die **Hauptwohnung**, die sich vom Erd- in das Obergeschoss erstreckt, weist eine Wohnfläche von **rd. 212 m²** auf. Erdgeschossig beinhaltet die Wohnung eine Diele mit Treppenaufgang und Luftraum, ein Gäste-WC, einen Abstell- bzw. Hauswirtschaftsraum mit Zugang zur Garage, sowie ein Wohn-Esszimmer mit offener Küche. Abweichend von der Darstellung im Grundriss wurde die Trennwand zwischen Abstellraum und Hauswirtschaftsraum nicht ausgeführt. Der so entstandene Raum wird von der Diele erschlossen, der direkte Zugang vom Küchenbereich wurde nicht hergestellt. Des Weiteren wurden im Wohn-Esszimmer anstelle der beiden Terrassentürelemente ein großes Hebe-Schiebetür-Element eingebaut.

Im Obergeschoss befinden sich ein von der Empore aus zugängliches Zimmer und drei Zimmer, die vom angrenzenden Flur zu erschließen sind. An das als Elternschlafraum genutzte Zimmer grenzt eine Ankleide, durch die ein zweites Bad zu erreichen ist. Dieses zweite Bad befand sich zum Zeitpunkt der Besichtigung in einem noch fertigzustellenden Zustand.

Die **Einliegerwohnung** befindet sich im Erdgeschoss des Wohnhauses und verfügt über einen separaten Eingang. Die **rd. 59 m²** umfassende Wohnung besteht aus einem Flur, einer innenliegenden Abstellkammer mit Waschmaschinenanschluss, einem Wohn-Esszimmer mit offener Küche, einem kleinen Schlafzimmer und einem Duschbad. Vom Wohnbereich ist außerdem eine nach Osten orientierte Terrasse zu erschließen.

Die Ausstattung der Räumlichkeiten entspricht einem **mittleren bis stellenweise gehobenen Standard**. Die Böden im Erdgeschoss sind größtenteils mit Vinylboden ausgestattet, die Wände und Decken glatt verputzt. Im Gäste-WC und den Bädern der Hauptwohnung wurden großformatige Bodenfliesen verlegt, die Wände halb- bzw. stellenweise raumhoch gefliest und die Decken der Bäder abgehängt und Einbaustrahler installiert. Das Gäste-WC beinhaltet einen Waschtisch, ein Urinal und ein wandhängendes WC. Das vom Flur aus zugängliche Bad im Obergeschoss verfügt über eine Badewanne, einen Waschtisch, ein wandhängendes WC und eine bodengleiche Dusche mit Rinnenentwässerung und Glasabtrennung. Zum Zeitpunkt des Ortstermines war die Dusche nicht zu benutzen, da eine Undichtigkeit vorliegt, die sich auch im angrenzenden Bodenbelag abzeichnet. Das noch fertigzustellende Bad „en suite“ beinhaltet eine noch ungeflieste Eckbadewanne, eine begehbare Dusche und die Anschlüsse für Waschbecken und WC.

Die Böden der Empore, des Flures, der Schlafräume und der Ankleide sind mit Laminat belegt, Wände und Decken wurden glatt verputzt.

Baulicher Zustand:

Das Wohnhaus befindet sich in einem **befriedigenden** baulichen Zustand.

Es besteht Fertigstellungsbedarf hinsichtlich der Ausbildung des Balkones bzw. der Dachterrasse. Hier wurde bislang lediglich eine Bitumenbahndeckung ausgeführt, es fehlt ein Geländer und der Belag. Anzumerken ist, dass die an den Balkonanteil angrenzenden, bodentiefen Fensterelemente des Zimmers „Kind 2“ und „Büro“ mit der Oberkante des unteren Fensterrahmens nahezu auf Höhe der Bitumenbahndeckung liegen, so dass hier die Herstellung eines Aufbaus nur bedingt möglich ist. Außerdem wurde hier die einzuhaltende Entwässerungsebene nicht realisiert. Die DIN 18195 verlangt eine Aufkantung von mind. 15 cm ab Entwässerungsebene.

Nach Auskunft der Eigentümerin wurde die Unterspannbahn der Dachkonstruktion des Wohnhausdaches ca. zur Hälfte bauseits angebracht. Dabei wurden die technischen Vorgaben hinsichtlich der regelgerechten Montage nicht beachtet, so dass sich je nach Witterung Kondenswasser bildet und ein Schimmelpilzbefall vorhanden ist. **Am Ortstermin war der Dachraum nicht zugänglich, so dass er nicht in Augenschein genommen werden konnte. Bei der Bewertung wird hierfür ein Sicherheitsabschlag vorgenommen.**

Die Dachrinnen zeigen stellenweise Undichtigkeiten, im Bereich des Gebäudesockels ist der abschließende Anstrich noch auszuführen. Im Garagenraum fehlt der Estrich und eine Entwässerungsrinne im Bereich des Tores. Außerdem fehlt bei den Garagenfassaden der abschließende Oberputz bzw. Anstrich.

Außenanlagen:

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

Das Wohnhausgrundstück wurde mit Hilfe von aufgeschichteten Natursteinen nahezu eben angelegt. Der nach Süden orientierte Garten ist mit Wiese bewachsen. Die Zufahrt zur Garage, die hier verlaufende Zuwegung zum Wohnhauseingang und der Bereich vor dem Eingang zur Einliegerwohnung wurden mit Rechteckpflaster belegt. Eine Einfriedigung 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 Deesen bestehen **keine** wertbeeinflussenden Eintragungen.

Grundbuch nach dem Stand vom 20.02.2025

Anmerkung:

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

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

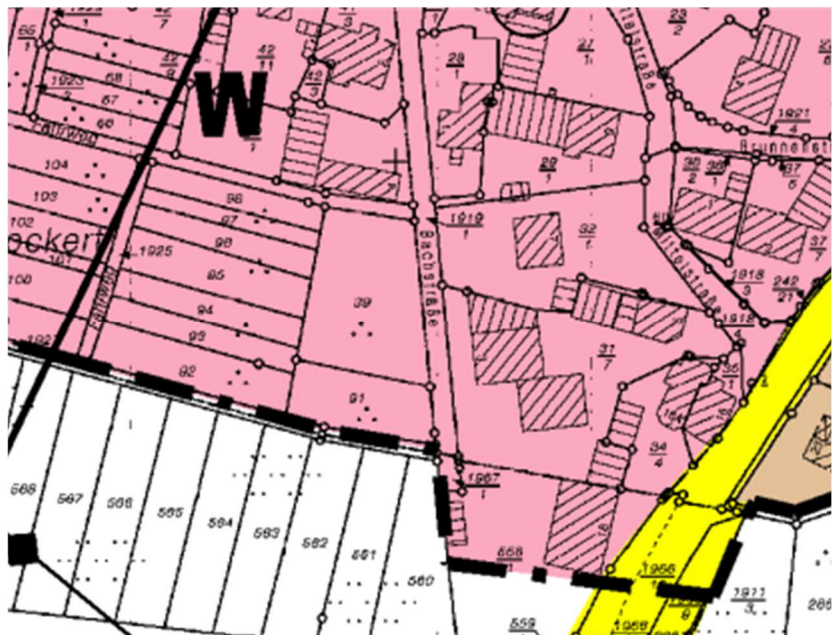
Das Baulastenverzeichnis enthält **keine** Eintragungen.

Ausweisung im Flächennutzungsplan:

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

Wohnbaufläche (W)

Anzumerken ist, dass sich die beiden Grünlandflächen derzeit noch im Außenbereich befinden, jedoch im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbauflächen dargestellt sind. Bei der Bewertung wird daher von Bauerwartungsland ausgegangen.



Bebauungsplan:

Es besteht **kein** rechtskräftiger Bebauungsplan.

Das Flurstück 39 liegt im Innenbereich. Für die Zulässigkeit eines Vorhabens gelten hier die Bestimmungen des § 34 BauGB.

Baugenehmigung:

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

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 mit Einliegerwohnung und Garage bebaute Grundstück in 56237 Deesen, Bachstraße 6, sowie zwei angrenzende Grünlandflächen im Außenbereich von Deesen, zum Wertermittlungsstichtag 02.04.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Deesen	905	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Deesen	4	39	646 m ²
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Deesen	905	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Deesen	4	93	185 m ²
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Deesen	905	3	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Deesen	4	94	199 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 39	Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung	646 m ²
Flurstück 93	unbebaut (Garten)	185 m ²
Flurstück 94	unbebaut (Garten)	199 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		1.030 m ²

2.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 39

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 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.

2.2.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **85,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	700 m ²

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	02.04.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	646 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 02.04.2025 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)	=	85,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	02.04.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	85,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	700	646	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	85,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	85,00 €/m²	
Fläche	×	646 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	54.910,00 € <u>rd. 54.900,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 02.04.2025 insgesamt **54.900,00 €**.

2.2.3 Sachwertermittlung

2.2.3.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilien-Wohnhaus mit Einliegerwohnung	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	830,00 €/m² BGF	245,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF)	x	318,00 m²	52,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	263.940,00 €	12.740,00 €
Baupreisindex (BPI) 02.04.2025 (2010 = 100)	x	184,7/100	184,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	487.497,18 €	23.530,78 €
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Faktor	x	linear 80 Jahre 75 Jahre 6,25 % 0,9375	linear 80 Jahre 75 Jahre 6,25 % 0,9375
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	5.000,00 €	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	462.028,61 €	22.060,11 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	484.088,72 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+ 24.204,44 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	= 508.293,16 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 54.900,00 €
vorläufiger Sachwert	= 563.193,16 €
Sachwertfaktor	x 1,00
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 563.193,16 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 17.000,00 €
Sachwert	= 546.193,16 €
	<u>rd. 546.000,00 €</u>

2.2.3.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF)) wurde aus den vorliegenden Unterlagen entnommen.

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. Ausbausezuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Balkonplatte	5.000,00 €
Summe	5.000,00 €

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 Wertermittlungstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungstichtag 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 prozentual in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (484.088,72 €)	24.204,44 €
Summe	24.204,44 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

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

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.
• Reparatur Dachrinnen	-3.000,00 €	
• Fertigstellungsbedarf Sockelputz	-5.000,00 €	
• Außenputz bzw. Anstrich Garage	-7.500,00 €	
• Fertigstellung Innenausbau (Sockel- und Abschlussleisten etc.)	-1.500,00 €	
Summe		-17.000,00 €

2.2.4 Ertragswertermittlung

2.2.4.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Nutzung/Lage		(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilien-Wohnhaus mit Einliegerwohnung	Einlieger EG	59,00	7,20	424,80	5.097,60
	Hauptwohnung EG, OG	212,00	6,00	1.272,00	15.264,00
Garage					
Summe		271,00		1.696,20	20.361,60

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	20.361,60 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)	
(vgl. Einzelaufstellung)	– 5.225,23 €
jährlicher Reinertrag	= 15.136,37 €
Reinertragsanteil des Bodens	
2,30 % von 54.900,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 1.262,70 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 13.873,67 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)	
bei LZ = 2,30 % Liegenschaftszinssatz	
und RND = 75 Jahren Restnutzungsdauer	× 35,579
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 493.611,30 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 54.900,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 548.511,30 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 17.000,00 €
Ertragswert	= 531.511,30 €
	rd. 532.000,00 €

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.) 2 Whg. × 359,00 €	718,00 €
	Garagen (Gar.) 2 Gar. × 47,00 €	94,00 €
Instandhaltungskosten		
Wohnen	Wohnungen (Whg.) 271,00 m ² × 14,00 €/m ²	3.794,00 €
	Garagen (Gar.) 2 Gar. × 106,00 €	212,00 €
Mietausfallwagnis		
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	407,23 €
Summe		5.225,23 €

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.

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.
- Reparatur Dachrinnen -3.000,00 € - Fertigstellungsbedarf Sockelputz -5.000,00 € - Außenputz bzw. Anstrich Garage -7.500,00 € - Fertigstellung Innenausbau (Sockel- und Abschlussleisten etc.) -1.500,00 €	
Summe	-17.000,00 €

2.2.5 Wert des Teilgrundstücks „Flurstück 39“

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **546.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück „Flurstück 39“ wird zum Wertermittlungstichtag 02.04.2025 mit rd.

546.000,00 €

geschätzt.

2.3 Wertermittlung für das Teilgrundstück „Flurstück 93“

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 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand 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 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.

2.3.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **85 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	02.04.2025
Entwicklungsstufe	=	Bauerwartungsland
Grundstücksfläche (f)	=	185 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 02.04.2025 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)	=	85,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	02.04.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	85,00 €/m ²	
Fläche (m ²)		185	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	Bauerwartungsland	× 0,350	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	29,75 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	29,75 €/m ²	
Fläche	×	185 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	5.503,75 € <u>rd. 5.500,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 02.04.2025 insgesamt rd. **5.500,00 €**.

2.3.3 Wert des Teilgrundstücks „Flurstück 93“

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **5.500,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück „Flurstück 93“ wird zum Wertermittlungstichtag 02.04.2025 mit rd.

5.500,00 €

geschätzt.

2.4 Wertermittlung für das Teilgrundstück „Flurstück 94“

2.4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Siehe unter Punkt 2.3.1)

2.4.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt 1,10 €/m² zum **Stichtag** 01.01.2024. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	02.04.2025
Entwicklungsstufe	=	Bauerwartungsland
Grundstücksfläche (f)	=	199 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 02.04.2025 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)	=	85,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	02.04.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	85,00 €/m ²	
Fläche (m ²)		199	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	Bauerwartungsland	× 0,350	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	29,75 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	29,75 €/m ²	
Fläche	×	199 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	5.920,25 € rd. <u>5.900,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 02.04.2025 insgesamt rd. 5.900,00 €.

2.4.3 Wert des Teilgrundstücks „Flurstück 94“

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **5.900,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück „Flurstück 94“ wird zum Wertermittlungstichtag 02.04.2025 mit rd.

5.900,00 €

geschätzt.

2.5 Verkehrswert (ohne Sicherheitsabschlag)

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 39	Einfamilien-Wohnhaus mit Einliegerwohnung	646,00 m ²	546.000,00 €
Flurstück 93	unbebaut (Garten)	185,00 m ²	5.500,00 €
Flurstück 94	unbebaut (Garten)	199,00 m ²	5.900,00 €
Summe		1.030,00 m ²	557.400,00 €

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

56237 Deesen, Bachstraße 6,

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Deesen	905	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Deesen	4	39

wird zum Wertermittlungsstichtag 02.04.2025 mit rd.

546.000,- €

in Worten: fünfhundertsechszigtausend Euro

geschätzt.

Der Verkehrswert für das unmittelbar an das o.g. Wohnhausgrundstück angrenzende Grünland (**Flurstück 93**),

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Deesen	905	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Deesen	4	93

wird zum Wertermittlungsstichtag 02.04.2025 mit rd.

5.500,- €

in Worten: fünftausendfünfhundert Euro

geschätzt.

Der Verkehrswert für das unmittelbar an das o.g. Wohnhausgrundstück angrenzende Grünland (**Flurstück 94**),

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Deesen	905	3
Gemarkung	Flur	Flurstück
Deesen	4	94

wird zum Wertermittlungstichtag 02.04.2025 mit rd.

5.900,- €

in Worten: fünftausendneunhundert Euro

geschätzt.

2.6 Abschließende Gesamtbeurteilung

Die Wertermittlung erstreckt sich auf drei zusammenhängende Flurstücke in Deesen, einer Ortsgemeinde in Rheinland-Pfalz, die der Verbandsgemeinde Ransbach-Baumbach angehört.

Das **Flurstück 39**, welches mit einem Einfamilien-Wohnhaus mit Einliegerwohnung und Garage bebaut ist, hat einen trapezförmigen Zuschnitt bei einer Größe von **646 m²**. Das Grundstück liegt in einer Sackgasse ohne Wendehammer. Topografisch fällt das Wohnhausgrundstück von Nord nach Süd leicht ab, wurde jedoch mit Hilfe von Natursteinen nahezu eben angelegt. Die Terrasse der Hauptwohnung und die angrenzende Rasenfläche sind nach Süden orientiert.

Das 2020 in Massivbauweise errichtete **Wohnhaus** ist zweigeschossig, nicht unterkellert und hat ein nicht ausgebauten Walmdach mit Betondachsteindeckung. Die Fassaden sind verputzt, die Fenster bestehen aus dreifachverglasten Kunststoff-Elementen mit sog. „warmer Kante“. Die Fenster verfügen über Rollläden und größtenteils abschließbare Griffe. Die Haustür zur Hauptwohnung sowie die Haustür der Einliegerwohnung bestehen aus Kunststoff-Füllungstüren mit äußerem Holzdekor.

Die **Hauptwohnung**, die sich vom Erd- in das Obergeschoss erstreckt, weist eine Wohnfläche von **rd. 212 m²** auf. Die **rd. 59 m²** große **Einliegerwohnung** befindet sich im Erdgeschoss des Wohnhauses und verfügt über einen separaten Eingang. Die Ausstattung der Räumlichkeiten entspricht einem **mittleren bis stellenweise gehobenen Standard**. Die Beheizung des Wohnhauses erfolgt mittels Fußbodenheizung über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Pufferspeicher der Fa. Viessmann.

Das Bad „en suite“ befand sich zum Zeitpunkt der Besichtigung in einem noch fertigzustellenden Zustand. Außerdem war die Dusche im obergeschossigen Duschbad nicht zu benutzen, da eine Undichtigkeit vorliegt, die sich auch im angrenzenden Bodenbelag abzeichnet.

Es besteht Fertigstellungsbedarf vor allem hinsichtlich der Ausbildung des Balkones bzw. der Dachterrasse. Nach Auskunft der Eigentümerin wurde die Unterspannbahn der Dachkonstruktion des Wohnhausdaches ca. zur Hälfte bauseits angebracht. Dabei wurden die technischen Vorgaben hinsichtlich der regelgerechten Montage nicht beachtet, so dass sich je nach Witterung nach Auskunft der Eigentümerin Kondenswasser bildet und ein Schimmelpilzbefall vorhanden ist. Am Ortstermin war der Dachraum nicht zugänglich, so dass er nicht in Augenschein genommen werden konnte. Bei der Bewertung wird hierfür ein Sicherheitsabschlag vorgenommen.

Östlich schließen sich zwei längliche Grünlandflächen an das Wohnhausgrundstück an, die der Gartenerweiterung dienen und aufgrund ihrer Ausweisung im Flächennutzungsplan als Bauerwartungsland einzustufen sind. Das **Flurstück 93** weist eine Fläche von **185 m²** und das **Flurstück 94** eine Fläche von **199 m²** auf. Die beiden Grünlandflächen liegen tiefer als das bebaute Grundstück. Eine angeschüttete Böschung dient der Anbindung. In der Örtlichkeit waren die Flurstücksgrenzen nur bedingt feststellbar.

Insgesamt ist aus vorgenannten Gründen von einer guten Verkäuflichkeit des Bewertungsobjektes auszugehen. Eine Einschränkung erfährt das Objekt hinsichtlich der stellenweise notwendigen Maßnahmen zur Mängelbehebung.

2.7 Verkehrswert (mit Sicherheitsabschlag)

Da bei der Ortsbesichtigung keine Besichtigung des Dachraumes möglich war, konnten keine Feststellungen über den Zustand, über Bauschäden und Baumängel gemacht werden.

Daher wird vom Verkehrswert ein Abschlag vorgenommen. Dieser Sicherheitsabschlag kann nur geschätzt werden. Die Spanne fängt bei 5 % an und steigt mit dem Baualter, verbunden mit dem äußeren Eindruck und dem prozentualen Anteil der nicht besichtigten Gebäudeteile.

Die Unterzeichnerin hält somit einen Sicherheitsabschlag von rd. 5 % für angemessen.

Teilgrundstück	Wert des Teilgrundstücks ohne Sicherheitsabschlag	Wert des Teilgrundstücks mit Sicherheitsabschlag
Flurstück 39	546.000,00 €	518.700,00 €

Der durch Sicherheitsabschlag angepasste Verkehrswert für das mit einem Einfamilien-Wohnhaus mit Einliegerwohnung und Garage bebaute Grundstück in

56237 Deesen, Bachstraße 6,

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Deesen	905	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Deesen	4	39

wird zum Wertermittlungstichtag 02.04.2025 mit rd.

518.700 €

in Worten: fünfhundertachtzehntausendsiebenhundert Euro

geschätzt.

Der Verkehrswert für das unmittelbar an das o.g. Wohnhausgrundstück angrenzende Grünland (**Flurstück 93**),

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Deesen	905	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Deesen	4	93

wird zum Wertermittlungstichtag 02.04.2025 mit rd.

5.500,- €

in Worten: fünftausendfünfhundert Euro

geschätzt.

Der Verkehrswert für das unmittelbar an das o.g. Wohnhausgrundstück angrenzende Grünland (**Flurstück 94**),

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Deesen	905	3
Gemarkung	Flur	Flurstück
Deesen	4	94

wird zum Wertermittlungstichtag 02.04.2025 mit rd.

5.900,- €

in Worten: fünftausendneuhundert 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 20. Mai 2025



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 15.04.2025) erstellt.