

Dipl.-Ing. Schmitz & Partner

Dipl.-Ing. Karl-Heinz Schmitz

Öffentlich bestellter und vereidigter
SACHVERSTÄNDIGER

für die Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken

Ingenieurkammer RLP
Baukammer Berlin

Verkehrswertermittlung
Beleihungswerte
Bewertungen in Steuer-, Erbschafts- und
Vermögensfragen

Mieten und Pachten
Unternehmensbewertung

Dipl.-Ing. Karl-Heinz Schmitz, Poststraße 4, 56068 Koblenz

Amtsgericht Montabaur

Aktenzeichen: 14 K 19/23

Bahnhofstraße 47

56410 Montabaur

Poststraße 4
56068 Koblenz
Telefon: 0261 / 914 690 37
Telefax: 0261 / 914 690 49

Datum: 02.01.2024
Az.: 3076/14 PDF

GUTACHTEN

nach der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und
der für die Wertermittlung erforderlichen Daten nach der
Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV2021 -
betreffend den **Grundbesitz in der**

Gemarkung Montabaur, eingetragen im Grundbuch von 56410 Montabaur, Blatt 3079

| Flur, Flurstück | Wirtschaftsart und Lage | Größe in m ² | BV |
|---------------------|--|-------------------------|----|
| Flur 22 Nr. 5083/32 | Gebäude- und Freifläche, Eschelbacher Straße 4 | 813 | 3 |

(Wohn- und Geschäftshaus mit Doppelgarage, gesamt rd. 336,00 m² Wohn-/Nutzfläche gemäß Zusammenstellung
aus den Archivunterlagen, 813,00 m² Grundstücksgröße)

Straßenansichten/Seitenansichten



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 29.11.2023
ermittelt mit rd.

440.000,00 €

[PDF](#)

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 32 Seiten. Hierin sind 5 Anlagen mit insgesamt 9 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt.

Inhaltsverzeichnis

| Nr. | Abschnitt | Seite |
|-------|---|-------|
| 1 | Vorbemerkungen | 3 |
| 1.1 | Daten | 3 |
| 1.2 | Zum Ortstermin und zum Objekt | 3 |
| 2 | Grund- und Bodenbeschreibung..... | 5 |
| 2.1 | Lage | 5 |
| 2.2 | Gestalt und Form | 5 |
| 2.3 | Erschließung..... | 5 |
| 2.4 | Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)..... | 6 |
| 2.4.1 | Privatrechtliche Situation | 6 |
| 2.4.2 | Öffentlich-rechtliche Situation..... | 6 |
| 2.5 | Hinweise zu den durchgeföhrten Erhebungen | 6 |
| 2.6 | Derzeitige Nutzung | 6 |
| 3 | Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen..... | 7 |
| 3.1 | Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen..... | 7 |
| 3.2 | Einfamilienhaus | 7 |
| 3.2.1 | Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht..... | 7 |
| 3.2.2 | Ausführung und Ausstattung | 7 |
| 3.3 | Außenanlagen | 9 |
| 3.4 | Nebengebäude | 9 |
| 4 | Ermittlung des Verkehrswerts | 10 |
| 4.1 | Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen | 10 |
| 4.2 | Die normierten Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021 | 10 |
| 4.3 | Verfahrenswahl und Begründung, Bodenwertermittlung | 11 |
| 5 | Sachwertverfahren | 12 |
| 5.1 | Allgemeine Grundlagen | 12 |
| 5.2 | Brutto-Grundflächen, Ausstattungsgrad | 12 |
| 5.3 | Herstellungskosten sonstiger Bauteile | 14 |
| 5.4 | Alterswertminderung | 15 |
| 5.5 | Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen | 16 |
| 5.6 | Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwerts | 16 |
| 6 | Ertragswertverfahren | 17 |
| 6.1 | Definitionen | 17 |
| 6.2 | Flächen und Erträge | 17 |
| 6.3 | Gesamt-/Restnutzungsdauer, Vervielfältiger | 19 |
| 6.4 | Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Ertragswerts | 19 |
| 7 | Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale. | 20 |
| 8 | Verkehrswert. | 21 |
| 9 | Beantwortung der zusätzlichen Fragen des Amtsgerichts | 22 |
| 10 | Literaturverzeichnis | 23 |
| 10.1 | Verwendete Wertermittlungsliteratur..... | 23 |
| 10.2 | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung..... | 23 |
| 10.3 | Verwendete Karten | 23 |
| 1.0 | Anlage : Übersichts- und Straßenkarte..... | 24 |
| 2.0 | Anlage : Katasterplan | 24 |
| 3.0 | Anlage : Grundrisse, Schnitte | 25 |
| 4.0 | Anlage : Wohnflächenberechnung und Berechnung Bruttogrundfläche..... | 28 |
| 5.0 | Anlage : Fotos | 31 |

1 Vorbemerkungen

1.1 Daten

| | |
|--|--|
| Auftraggeber: | Amtsgericht Montabaur Bahnhofstraße 47 56410 Montabaur Beschluss und Anschreiben vom 30.10.2023 |
| Grund der Gutachtenerstellung: | Verkehrswertgutachten zum Zwecke der Zwangsversteigerung |
| Wertermittlungsstichtag/ Qualitätsstichtag: | 29.11.2023 |
| Tag der Ortsbesichtigung: | 29.11.2023 Beginn: 15:00 Uhr Ende: 15:30 Uhr |
| Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: | Baugesetzbuch, Immobilienwertermittlungsverordnung, Wertermittlungsrichtlinien, Wohnungseigentumsgesetz, Baupläne, Baubeschreibung, einschlägige Fachliteratur, Fotos, Lageplan, Wohnflächenberechnung, Auskünfte des Gutachterausschusses, Bodenrichtwerte, Grundbuchauszug, örtliche Feststellungen |

Der Wertermittlungsstichtag ist definiert als der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht. Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.

1.2 Erläuterungen zum Umfang, zum Ortstermin und zum Objekt

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung werden die Umstände berücksichtigt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und zumutbaren Erforschung der Sachverhalte für den Sachverständigen zu erkennen und zu bewerten waren. Der Sachverständige führt keine Untersuchungen durch, die eine Beschädigung oder Zerstörung von Bauteilen zur Folge hat. Der Zustand von nicht sichtbaren Bauteilen wird deshalb durch Auskünfte des Auftraggebers, durch Unterlagen oder durch den Sachverständigen eingeschätzt.

Es erfolgte keine Untersuchung des Grundes und Bodens auf Altlasten, entsprechende Abfragen liegen ggfs. entsprechend weitergehender Darstellung vor. Es wird unterstellt, dass keine nachteiligen Eigenschaften vorhanden sind, die den Wert des Grundes und Bodens beeinträchtigen.

Ebenso wurden haustechnische Einrichtungen keiner Funktionsprüfung unterzogen. So weit nicht anders angegeben, wird die Funktionstauglichkeit unterstellt.

Es erfolgte keine Untersuchung hinsichtlich der Forderung von Steuern, Gebühren oder sonstigen öffentlich-rechtlichen Abgaben. Es wird unterstellt, dass am Tag der Verkehrswertermittlung sämtliche Beträge entrichtet worden sind.

Das Objekt wurde durch uns bereits im Jahr 2014 bewertet. Teilbereiche der vormaligen Dokumentation wurden übernommen, da entsprechend den Recherchen keine Änderungen und diesbezügliche Erkenntnisse vorliegen.

Das Bewertungsgrundstück ist mit einer massiv erstellten Villa aus ca. 1906 und einer seitlich angeordneten Doppelgarage aus ca. 1988 bebaut.

Für den Sachverständigen bestand kein Zugang in die Innenbereiche des Bewertungsobjektes. Zu den Fragen des Sachverständigen wurden keine Angaben gemacht. Der Bitte einer Möglichkeit zur Innenbesichtigung wurde nicht entsprochen.

Trotz ordnungsgemäßer Ladung war keine Innenbesichtigung möglich.

Gemäß Zusammenstellung aus den Archivunterlagen und soweit recherchierbar wird das Objekt als Wohn-/ Geschäftshaus ggfs. als Mehrfamilienhaus genutzt mit 5 Wohn- und Nutzeinheiten in folgender Aufteilung:

- * 1 Einheit im Erdgeschoss mit 4 Zimmern, Küche, Bad, WC, rd. 113,00 m² Nutzfläche
- * 1 Wohnung im Dachgeschoss mit 2 Zimmern, Küche, Bad, rd. 61,00 m² Wohnfläche
- * 1 Einzimmerwohnung im OG mit 1 Zimmer, Kochnische, WC, rd. 32,00 m² Wohnfläche
- * 1 Dreizimmerwohnung im OG mit 3 Zimmern, Kochnische, WC, rd. 65,00 m² Wohnfläche
- * 1 Einheit im Untergeschoss mit 2 Zimmern, Kochnische, WC, rd. 65,00 m² Nutzfläche.

Wie das Objekt insgesamt genutzt wird, ist nicht bekannt geworden. Die Auskunft hierzu wurde verweigert.

Gemäß den Archivunterlagen sind im Objekt **gesamt rd. 336,00 m² Wohn-/Nutzfläche** vorhanden.

Die Mieterträge werden geschätzt und sind nachfolgend in den Berechnungen dargestellt.

Baumängel, Bauschäden, Instandsetzungs- und Erneuerungserfordernisse, Anmerkungen:
örtliche Information und Feststellung

- das Haus ist gemäß der Aufschrift über der Haustür Baujahr ca. 1906
- die Errichtung der seitlichen Garage erfolgte gemäß den Archivunterlagen ca. 1988
- Überholungs- und Anstricherfordernisse an den Fassaden, den Holzfenstern und Holzbauteilen

Insgesamt befinden sich Gebäude- und Außenbereiche in einem mittleren Allgemeinzustand.

Sowohl eine Innenbesichtigung als auch eine Besichtigung des rückwärtigen Grundstückes wurde nicht ermöglicht. Informationen zum Gebäude und zu den Nutzungen wurden seitens der Eigentümerin nicht mitgeteilt.

Die Erstellung des Gutachtens erfolgt somit mit allen Risiken und diesbezüglich fehlenden Informationen und Darstellungen.

Zusätzliche Anmerkungen für das Amtsgericht:

- das Grundstück befindet sich in mittlerer Wohnlage und einfacher Geschäftslage im Ort
- es besteht eine Straßenzuführung vorderseitig
- entsprechend den Ermittlungen bestehen keine Beschränkungen und Beanstandungen in baulicher Hinsicht
- es ist kein Verdacht auf Hausschwamm bekannt geworden
- Grundrisse für das Gebäude sind dargestellt
- augenscheinlich sind Instandhaltungen und Erneuerungen entsprechend vorangehender Ausführung erforderlich

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

| | |
|---|--|
| Bundesland: | Rheinland-Pfalz, Landeshauptstadt Mainz, ca. 85 km entfernt |
| Ort und Einwohnerzahl: | Montabaur, im südlichen Westerwald etwa auf halber Strecke zwischen Köln und Frankfurt am Main gelegen, ist die Kreisstadt des Westerwaldkreises und Verwaltungssitz der Verbandsgemeinde Montabaur. Sie besteht neben der Innenstadt aus sieben weiteren |
| Innerörtliche Lage: | Das Bewertungsobjekt befindet sich zwischen Schloss und Bahnhof in der Innenstadt von Montabaur. Als Mittelzentrum ausgewiesen, bietet diese eine gute Infrastruktur mit allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Kindergärten und Schulen, Restaurants, medizinischer Versorgung inkl. Krankenhaus, Sport-, Kultur- und Freizeiteinrichtungen sowie einem regen Vereinsleben und in der Umgebung gut ausgebauten Rad- und Wanderwegen. Montabaur ist Standort zahlreicher kleinerer und mittelständischer Unternehmen und bietet außerdem eine attraktive Altstadt. Die Stadt hat direkten Anschluss an die Bundesstraßen B42 und B255 sowie an die Autobahn A3; die A48 (Dreieck Dernbach) ist ebenfalls in wenigen Minuten zu erreichen. Koblenz ist ca. 25 km entfernt, der ICE- Bahnhof und Busbahnhof in Montabaur ist fußläufig zu erreichen. |
| Wohn- und Gewerbelage: | Mittlere Wohnlage, einfache Geschäftslage |
| Art der Bebauung und Nutzung in der Straße: | gemischte Nutzung; offene Bauweise 2-4 geschossige Bauweise |
| Immissionen: | Orts- und lageüblich |
| topographische Grundstückslage: | Leichte Hanglage |

2.2 Gestalt und Form

| | |
|-------------------|--|
| (vgl. Anlage) | Unregelmäßiger Zuschnitt |
| mittlere Breite: | ca. 22,00 m |
| mittlere Tiefe: | ca. 37,00 m |
| Grundstücksgröße: | Flurstück 5083/32 813,00 m ² |

2.3 Erschließung

| | |
|---|--|
| Straßenart: | Durchgangsstraße, Straße mit höherem Verkehrsaufkommen |
| Straßenausbau: | voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen, Gehwege überwiegend beidseitig vorhanden, befestigt |
| Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: | Elektr. Strom, Wasser, Kanalanschluss, Telefonanschluss; Gas liegt in der Straße, ob im Gebäude ein Anschluss besteht, ist nicht bekannt |
| Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: | Die Garage ist an die seitliche Grundstücksgrenze angebaut. |
| Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): | gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden |
| Anmerkung: | In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt. |

2.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.4.1 Privatrechtliche Situation

| | |
|--|--|
| Grundbuchlich gesicherte Belastungen: | Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 10.08.2023 vor. Hierin besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Montabaur Blatt 3079 folgende Eintragung: 14 3 Ein Sanierungsverfahren wird durchgeführt. Eingetragen am 26.01.2017. Die Eintragung wird nachfolgend weiter betrachtet. |
| Bodenordnungsverfahren: | Das Grundstück ist zum Wertermittlungstichtag in ein Bodenordnungsverfahren einbezogen (s. vorangehende Grundbucheintragung als Sanierungsgebiet). Die Sanierungsmaßnahmen sind noch nicht fertiggestellt, dies soll ggfl. nächstes Jahr erfolgen. Der zu entrichtende Ausgleichsbetrag kann derzeit nicht beziffert werden. Ursprünglich wurden den Eigentümern zu Beginn des Sanierungsgebietes mitgeteilt, dass mit 0 - 20 € pro m ² Grundstückfläche gerechnet werden sollte. Dies war eine Schätzung und wurde so mitgeteilt. |
| Nicht eingetragene Rechte und Lasten: | Sonstige nicht eingetragene Lasten (z. B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z. B. Altlasten) sind dem Sachverständigen nicht bekannt geworden. Die Abfrage der Altlasten ergibt folgendes: „Das angefragte Grundstück in der Gemarkung Montabaur (Eschelbacher Straße 4) ist nicht im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz kartiert. Das Altstandortkataster mit der Erhebung ehemaliger Industrie-/Gewerbestandorte (Flächen stillgelegter Anlagen, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde) liegt für den Bereich bisher nicht vor. Eine diesbezügliche Prüfung ist daher nicht erfolgt.“ |

Baulisten und Denkmalschutz

| | |
|--|--|
| Eintragungen im Baulistenverzeichnis: | Gemäß Angabe durch die Kreisverwaltung Westerwald besteht keine Eintragung im Baulistenverzeichnis. |
| Denkmalschutz: | Für das Bewertungsobjekt besteht Denkmalschutz. Eintrag gemäß GDKE/Internet: Villa auf asymmetrischem Grundriss, um 1900/1905. |

Bauplanungsrecht

| | |
|--|--|
| Festsetzungen im Bebauungsplan: | Für den Bereich des Bewertungsobjektes gilt der Bebauungsplan „Tiergartenstraße“ mit den darin festgesetzten Bestimmungen. |
|--|--|

Bauordnungsrecht

| | |
|-------------------|---|
| Anmerkung: | Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. |
|-------------------|---|

Entwicklungszustand incl. Beitrags- und Abgabensituation

| | |
|---|----------------|
| Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): | baureifes Land |
|---|----------------|

2.5 Hinweise zu den durchgeföhrten Erhebungen

| |
|---|
| Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich rechtlichen Situation wurden telefonisch und per Fax eingeholt sowie im Internet recherchiert. |
|---|

2.6 Derzeitige Nutzung

| |
|--|
| Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit 5 Einheiten und Doppelgarage bebaut. Wie das Objekt genutzt wird, ist trotz Abfrage und örtlicher Besichtigung von außen, nicht bekannt geworden. Ein Zutritt wurde verweigert. |
|--|

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

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.

3.2 Mehrfamilienhaus (Wohn- und Geschäftshaus)

Es bestand kein Zugang zum Gebäude. Die nachfolgenden Angaben beruhen auf der Inaugenscheinnahme vom Straßenbereich aus. Bei den Beschreibungen "nicht bekannt" wird eine einfache bis mittlere Ausstattung differenzierter Materialien ohne nähere Beschreibungen angenommen.

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

| | |
|----------------------------|---|
| Art des Gebäudes: | Wohn- und Geschäftshaus/Mehrfamilienwohnhaus |
| Baujahr: | Nach Aufschrift über der Hauseingangstür ist das Baujahr ca. 1906. Der Sachverständige nimmt aufgrund Angaben in den Archivunterlagen und des äußeren Anscheins eine Restnutzungsdauer von 25 Jahren an. |
| Modernisierungen: | Siehe Beschreibung unter Punkt 1.2 |
| Erweiterungsmöglichkeiten: | Gemäß § 34 BauGB und in Abstimmung mit den Behörden bedingt möglich. |
| Außenansicht: | 2-geschossiges Gebäude mit hell farbiger Putzfassade, dunkle Fenster, Satteldach mit Schiefereindeckung, Sockel mit Naturstein verkleidet, Fassaden mit Natursteinabsetzungen, Fenstereinfassungen in Naturstein, Giebel teilweise mit Fachwerk verziert, im Dachgeschossbereich teilweise verschiefert; teilweise Erkerfenster in Holz, Turmanbau im Gebäudeeckbereich mit Dachspitze. |

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

| | |
|----------------------------|--|
| Konstruktionsart: | Massiv |
| Fundamente: | Massiv |
| Kellerwände: | Mauerwerk, massiv |
| Umfassungswände: | Mauerwerk, gemäß Archivunterlagen teilweise Fachwerk |
| Innenwände: | Annahme: Mauerwerk, ggs. Holzanteile |
| Geschossdecken: | Gemäß Archivunterlagen überwiegend Holz; Stein/Gewölbe über dem Untergeschoss |
| Hauseingang(sbereich): | Zuwegung befestigt mit Pflaster, mehrere massive Treppenstufen, Eingangstür in Holz mit Glasausschnitt und Holzapplikationen, Handlauf in Metall |
| Treppen: | |
| Treppe zum Kellergeschoss: | Nicht bekannt |

| | |
|---|---------------|
| Treppe zu den Obergeschossen: | Nicht bekannt |
| Allgemeine Ausstattungen (aufgrund fehlender Innenbesichtigung können keine Angaben zur Innenausstattung gemacht werden) | |
| Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen | |

| | |
|-------------------------------|---------------|
| Gewerbe: | |
| Bodenbeläge: | Nicht bekannt |
| Wandbekleidungen: | Nicht bekannt |
| Deckenbekleidungen: | Nicht bekannt |
| Wohnen, Essen, Kochen: | |
| Bodenbeläge: | Nicht bekannt |
| Wandbekleidungen: | Nicht bekannt |
| Deckenbekleidungen: | Nicht bekannt |
| Schlafen: | |
| Bodenbeläge: | Nicht bekannt |
| Wandbekleidungen: | Nicht bekannt |
| Deckenbekleidungen: | Nicht bekannt |
| Bad/WC: | |
| Bodenbeläge: | Nicht bekannt |
| Wandbekleidungen: | Nicht bekannt |
| Deckenbekleidungen: | Nicht bekannt |
| Flur: | |
| Bodenbeläge: | Nicht bekannt |
| Wandbekleidungen: | Nicht bekannt |
| Deckenbekleidungen: | Nicht bekannt |

Fenster und Türen

| | |
|---------------------|--|
| Fenster: | Holzfenster, augenscheinlich älter, gemäß Archivunterlagen teilweise mit Isolierverglasung |
| Türen: | |
| Zimmertüren: | Nicht bekannt |

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

| | |
|-------------------------------|--|
| Elektroinstallation: | Angenommen mittlere Ausstattung; Lichtauslässe; mehrere Steckdosen; normale fernmelde- und informationstechnische Anlagen und Antennen, Klingelanlage, Telefon- und Fernsehanschluss, ausreichend vorhanden. |
| Heizung: | Ölzentralheizung von 1988 gemäß den Bauunterlagen, 5 x 2.000 l Heizölkunststofftanks |
| Warmwasserversorgung: | Gemäß Archivunterlagen Einzelversorgung an den Verbrauchsstellen, elektrisch |
| Energieausweis: | Nicht bekannt |
| Sanitäre Installation: | Angenommen: mittlere Wasser- und Abwasserinstallation, ausreichend vorhanden |
| Badausstattung: | Nicht bekannt. Angenommen: Jede Einheit ein Dusch-/ Wannenbad. |

Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung

| | |
|---------------------------------|---------------|
| Besondere Einrichtungen: | Nicht bekannt |
| Küchenausstattung: | Nicht bekannt |

Baumängel/Bauschäden, Grundrissgestaltung, wirtschaftliche Wertminderungen

| | |
|----------------------------------|--|
| Bauschäden und Baumängel: | Siehe Beschreibung unter Punkt 1.2 |
| Grundrissgestaltung: | Angenommen: Wirtschaftliche Raumaufteilungen |

Keller und Dach

| | |
|----------------|--|
| Keller: | Gemäß den Archivunterlagen ist das Gebäude voll unterkellert, der straßenseitige Bereich ist als |
|----------------|--|

| | |
|-------------------|---|
| | Sockelgeschoss mit Wohnraumfenstern ausgestattet. Gemäß vorherigen Recherchen befinden sich im Untergeschoss teilweise bewohnbare Bereiche. |
| Dach: | |
| Dachkonstruktion: | Holz |
| Dachform: | Satteldach giebelständig, seitlich zusätzliche Giebel |
| Dacheindeckung: | Schiefer |

3.3 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Befestigungen, Zuwegung, Eingangstreppe, Einfriedungen, Pflanzungen.

3.4 Nebengebäude

Im seitlichen Grundstücksbereich ist eine massiv erstellte Garage vorhanden. Fassade mit Naturstein verkleidet, Flachdach, Stahlschwinger. Breite gesamt ca. 5,00 m, Tiefe ca. 12,00 m gemäß den Archivunterlagen.

4 Ermittlung des Verkehrswertes

Nachfolgend wird der Verkehrswert betreffend das Grundstück in **56410 Montabaur**

| Flur, Flurstück | Wirtschaftsart und Lage | Größe in m ² | BV |
|----------------------------|---|-------------------------|----------|
| Flur 22 Nr. 5083/32 | Gebäude- und Freifläche, Eschelbacher Straße 4 | 813 | 3 |

zum Wertermittlungsstichtag 29.11.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

| | | | |
|-----------|-------|-----------|-----------------------|
| Grundbuch | Blatt | | |
| Montabaur | 3079 | | |
| Gemarkung | Flur | Flurstück | Fläche |
| Montabaur | 22 | 5083/32 | 813,00 m ² |

4.1 Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen

Der Verkehrswert

Nach § 194 BauGB 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 tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist also der Wert, der sich im allgemeinen Geschäftsverkehr am wahrscheinlichsten einstellen würde.

Die Definition der Europäischen Union lautet wie folgt: "Unter Marktwert (Verkehrswert) ist der Preis zu verstehen, der zum Zeitpunkt der Bewertung auf Grund eines privatrechtlichen Vertrages über Bauten oder Grundstücke zwischen einem verkaufswilligen Verkäufer und einem ihm nicht durch persönliche Beziehungen verbundenen Käufer unter den Voraussetzungen zu erzielen ist, dass das Grundstück offen am Markt angeboten wurde, dass die Marktverhältnisse einer ordnungsgemäßen Veräußerung nicht im Wege stehen und dass eine der Bedeutung des Objektes angemessene Verhandlungszeit zur Verfügung steht."

Die TEGoVA (Europäischer Zusammenschluss der Verbände der Immobilienbewerter) definiert den Verkehrswert (Marktwert) als den Preis, zu welchem Grundstücke und Gebäude gemäß einem privaten Vertrag von einem verkaufsbereiten Veräußerer an einen unabhängigen Käufer am Tage der Bewertung verkauft werden können, wobei die Annahme zugrunde gelegt wird, dass die Immobilie öffentlich auf dem Markt angeboten wird, dass die Marktbedingungen eine ordnungsgemäß Veräußerung ermöglichen und dass für die Aushandlung des Verkaufs ein im Hinblick auf die Art der Immobilie normaler Zeitraum zur Verfügung steht.

Gesetzliche Grundlagen

Für die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) sind verschiedene Wertermittlungsverfahren gebräuchlich. Verhältnisse, die am Bewertungsstichtag auf dem Grundstücksmarkt herrschen, sind somit eine Größe, die nur zu diesem Stichtag Gültigkeit hat. Der Sachverständige wird dabei bei der Wertermittlung - unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Faktoren - eine Bewertung nach mindestens zwei der gebräuchlichen Wertermittlungsverfahren vornehmen und daraus den Verkehrswert ableiten.

Damit eine in Deutschland einheitliche Vorgehensweise bei der Ermittlung des Verkehrswerts nach §194 BauGB gewährleistet wird, hat der Gesetzgeber die Immobilienwertermittlungsverordnung erstellt. Die aktuell gültige Fassung wurde am 14. Juli 2021 vom Bundeskabinett beschlossen und ist am 19.07.2021 im Bundesgesetzblatt verkündet worden. Alle Verweise auf einen § beziehen sich, sofern nicht explizit ein anderes Regelungswerk genannt ist, auf die ImmoWertV 2021.

Erforderliche Daten und Modellkonformität

Die zur Wertermittlung erforderlichen Daten (Kaufpreise, Bodenrichtwerte, Zinssätze, Umrechnungskoeffizienten, Anpassungsfaktoren, Indexreihen, sowie sonstige erforderliche Daten) sind nach §9 geeignet, wenn die Daten hinsichtlich ihrer Aktualität bezogen auf den Wertermittlungsstichtag und bezogen auf die Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden. Etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts können nach §9 (2-3) berücksichtigt werden.

Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge, oder in anderer Weise zu berücksichtigen.

Die Modellkonformität in §10 besagt, dass bei der Anwendung von relevanten Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden sind, die bei der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen. Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

4.2 Die normierten Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Die genannten Wertermittlungsverfahren sind gem. §6 (2) ImmoWertV 2021 regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse

2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Weiter gliedern sich diese gem. §6 (3) ImmoWertV2021 in folgende Verfahrensschritte:

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts
3. Ermittlung des Verfahrenswerts

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Das Vergleichswertverfahren § 21ff. ImmoWertV 2021

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ImmoWertV 2021 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 (1) ImmoWertV2021 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 (2) ImmoWertV 2021 herangezogen werden.

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Vergleichswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen. Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts. Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht dem vorläufigen Vergleichswert. Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Das Ertragswertverfahren § 27ff. ImmoWertV 2021

Das Ertragswertverfahren ist geeignet, wenn die erzielbaren Erträge (Rendite), bzw. allgemein die regelmäßigen Geldflüsse oder deren Einsparpotential, maßgeblich sind. Es wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt. Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht dabei dem vorläufigen Ertragswert. Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Das Sachwertverfahren § 35ff. ImmoWertV 2021

Das Sachwertverfahren wird angewandt, wenn bei einem Wertermittlungsobjekt die erzielbaren Erträge oder deren Einsparpotential im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht vordergründig sind. Priorität hat dann der tatsächliche Wert der Sache in Abhängigkeit der (Herstellungs-) Kosten. Das ist z.B. insbesondere bei Einfamilienhäusern der Fall. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen, sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich dabei durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstiger Anlagen, sowie dem zu ermittelnden Bodenwert.

4.3 Verfahrenswahl mit Begründung

Die Auswahl des Wertermittlungsverfahrens oder der Wertermittlungsverfahren hängt vom Gegenstand der Wertermittlung ab, und ist nach §6 ImmoWertV zu begründen.

Ausgehend vom gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist beim Wertermittlungsobjekt die Rendite oder das entsprechende Einsparpotential maßgeblich. Es wird deshalb das allgemeine Ertragswertverfahren als primäres Verfahren zur Ableitung des Verkehrswerts angewandt. Daneben ist beim Wertermittlungsobjekt auch der Sachwert der baulichen Anlagen relevant. Es wird deshalb das Sachwertverfahren als zweites Verfahren zur Stützung der Plausibilität verwendet.

Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist vorbehaltlich ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen (Ausnahmen: §40 (5) ImmoWertV 2021) auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den § 24 bis 26 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 (2) ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Bodenrichtwert

| | |
|--|--------------------------------------|
| Gesamtfläche Grundstück: | 813 m ² |
| Beitrags- und abgabenfreier Bodenrichtwert | 190,00 €/m ² |
| Herkunft des Bodenrichtwertes: | Gutachterausschuss Westerwald-Taunus |

Anpassungen durch Vergleich Richtwertgrundstück / Bewertungsgrundstück

| Vergleich | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor |
|----------------|---------------------|----------------------|------------------|
| Fläche | 700 m ² | 813 m ² | x 1 |
| GFZ | 0.5 | 0.35 | x 1 |
| BTR. Zustand | frei | frei | x 1 |
| Bauweise | offen | offen | x 1 |
| Entwickl.stufe | baureifes Land | baureifes Land | x 1 |

| | | | |
|---------------|--------------------------|--------------------------|-----|
| Lage | mittlere Lage | mittlere Lage | x 1 |
| Nutzungsart | gemischte Baufläche M | gemischte Baufläche M | x 1 |
| Zuschnitt | lageüblich | lageüblich | x 1 |
| Stichtag | 01.01.2022 | 29.11.2023 | x 1 |
| Vollgeschosse | keine Angabe | keine Angabe | x 1 |

Anangepasster Bodenrichtwert:

Gesamtfläche 813 m² x 190,00 €/m² **154.470,00 €**

Berechnung Bodenwert

Grundstücksgröße (813 m²) x Bodenrichtwert (190,0 €/m²) **= 154.470,00 €**

5. Sachwertverfahren

5.1 Allgemeine Grundlagen

Alterswertminderung (AWM)

Die Alterswertminderung beschreibt die Wertminderung der Herstellungskosten im Baujahr zum Stichtag der Wertermittlung, die üblicherweise mit den Normalherstellungskosten ermittelt wurden. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Restnutzungsdauer (RND)

Die Restnutzungsdauer beschreibt den Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Unterhaltung noch genutzt werden können. Sie hängt von der Gebäudesubstanz, dem technischen Zustand und der wirtschaftlichen Nutzbarkeit ab.

Gesamtnutzungsdauer (GND)

Die Gesamtnutzungsdauer beschreibt den Zeitraum der wirtschaftlichen Nutzbarkeit der baulichen Anlagen ab Herstellung bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung. Die Gesamtnutzungsdauer bei Wohngebäuden beträgt je nach Bauweise zwischen 60 und 100 Jahren.

Baumängel und Bauschäden

Baumängel sind Schäden, die während der Bauphase des Gebäudes durch unsachgemäße Planung oder Ausführung entstanden sind. Bauschäden treten erst später auf. Man unterscheidet zwischen optischen und funktionalen Mängeln. Wenn die Schäden behebbar sind, werden die Kosten als Wertminderung in die Wertermittlung einbezogen. Die Kosten werden in der Regel überschlägig geschätzt. Dabei können nur Faktoren einbezogen werden, die im Rahmen der Ortsbesichtigung für den Sachverständigen sichtbar waren. Für eine detaillierte Bewertung ist ein Bauschadengutachten erforderlich.

Brutto-Grundflächen (BGF)

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. In Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden: Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen, Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen, Bereich c: nicht überdeckt. Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen. Balkone, auch wenn sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen. Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen. Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen, sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

5.2 Brutto-Grundflächen, Ausstattungsgrad

Brutto-Grundflächen (BGF)

| Gebäude | Fläche |
|----------------------------|-----------------------|
| Dachgeschoß | 133 m ² |
| 1.Obergeschoß | 133 m ² |
| Erdgeschoß | 145 m ² |
| Keller | 105 m ² |
| Brutto-Grundfläche (Summe) | 516,00 m ² |

| Garage(n) | Fläche |
|--------------------------------------|----------------------|
| Garage(n) | 60,00 m ² |
| Brutto-Grundfläche (Summe) Garage(n) | 60,00 m ² |

Bewertung der Ausstattung des Wertermittlungsobjektes

| Kostengruppe | Gewichtung | Ausstattungsgrad | | |
|---------------------------|-------------|------------------|---------|---------|
| | | Stufe 3 | Stufe 4 | Stufe 5 |
| Außenwände | 23% | 100% | | |
| Dach | 15% | 100% | | |
| Fenster/Außentüren | 11% | 100% | | |
| Innenwände/-türen | 11% | 100% | | |
| Deckenkonstrukt./Treppe n | 11% | 100% | | |
| Fußböden | 5% | 100% | | |
| Sanitäreinrichtungen | 9% | 100% | | |
| Heizung | 9% | 100% | | |
| Sonst. techn. Ausstattung | 6% | 100% | | |
| Summe | 100% | 100% | | |

Kostenkennwerte für den Gebäudetyp:

| Objekttyp | Typ NHK 2010 | Kostenkennwert €/m ² pro Standardstufe | | |
|--|--------------------|---|---------|---------|
| | | Stufe 3 | Stufe 4 | Stufe 5 |
| Mehrfamilienhäuser mit 0 bis 6 Wohneinheiten | 4.1 | 825 € | 985 € | 1190 € |

Berechnung Normalherstellungskosten anhand des Ausstattungsgrades**Gewichtung nach Ausstattungsgrad****Kostenkennwert nach NHK 2010**

| | | |
|-----------------|--------------------------------|----------|
| Standardstufe 3 | 100% x 825,00 €/m ² | 825,00 € |
| Standardstufe 4 | 0% x 985,00 €/m ² | 0,00 € |
| Standardstufe 5 | 0% x 1.190,00 €/m ² | 0,00 € |

Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche **825,00 €****Anpassung der Normalherstellungskosten durch Anpassungsgründe NHK 2010****Anpassungsgrund laut NHK2010**Anpassung durchschn. Wohnungsgrößen (67,2 m²)**Anpassung**x 0,97 = 800,25 €/m²**Herstellungskosten pro m² Bruttogrundfläche** **800,25 €****Anpassung der Normalherstellungskosten**

Die Normalherstellungskosten beziehen sich auf das Jahr 2010. Es muss deshalb eine Anpassung an den Stichtag der Wertermittlung erfolgen. Dies erfolgt durch den Baupreisindex.

Der maßgebliche Baupreisindex für Wohngebäude des statistischen Bundesamtes für den Wertermittlungsstichtag ist das III. Quartal 2023.

Baupreisindex: **160,6** (Basisjahr 2015)

Der angegebene Baupreisindex bezieht sich auf das Basisjahr 2015 (=100). Die Normalherstellungskosten basieren hingegen auf dem Basisjahr 2010. Es ist daher eine Umbasierung des Baupreisindex nötig. Hierzu wird der Baupreisindex durch den Index im Basisjahr 2010 (=90,1) dividiert, um den für die NHK 2010 relevanten Baupreisindex zu erhalten. Der Faktor für die zeitliche Anpassung an den Stichtag errechnet sich somit folgendermaßen:

$$\text{Baupreisindex Faktor} = \frac{160,6}{90,1} = 1,782$$

| | | |
|---|---------|---------------------------|
| Baupreisindex Faktor | | 1,782 |
| Kostenkennwert im Basisjahr 2010 | | 800,25 €/m ² |
| Kostenkennwert zum Wertermittlungsstichtag | x 1,782 | 1.426,05 €/m ² |
| Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag | | 736.184,05 € |

Kostenkennwert (Stichtag) x BGF = 1.426,05 € x 516,24 m²

Bewertung der Ausstattung der Garage(n)

| Kostengruppe | Gewichtung | Ausstattungsgrad | | |
|---------------------------|-------------|------------------|------------|---------|
| | | Stufe 3 | Stufe 4 | Stufe 5 |
| Außenwände | 23% | | 100% | |
| Konstruktion | 23% | | 100% | |
| Dach | 15% | 100% | | |
| Fenster/Außentüren | 11% | | 100% | |
| Fußböden | 18% | 100% | | |
| Sonst. techn. Ausstattung | 10% | 100% | | |
| Summe | 100% | 43% | 57% | |

Kostenkennwerte für die Garage(n)

| Objekttyp | Typ NHK 2010 | Kostenkennwert €/m ² pro Standardstufe | | |
|-------------------------------|--------------------|---|---------|---------|
| | | Stufe 3 | Stufe 4 | Stufe 5 |
| Einzelgaragen/Mehrfachgaragen | 14.1 | 245 € | 485 € | 780 € |

Gewichtung nach Ausstattungsgrad

| | |
|-----------------|-------------------------------|
| Standardstufe 3 | 43% x 245,00 €/m ² |
| Standardstufe 4 | 57% x 485,00 €/m ² |
| Standardstufe 5 | 0% x 780,00 €/m ² |

Kostenkennwert nach NHK 2010

| |
|----------|
| 105,35 € |
| 276,45 € |
| 0,00 € |

Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche**381,80 €****Anpassung der Normalherstellungskosten der Garage(n)**

Die Normalherstellungskosten beziehen sich auf das Jahr 2010. Es muss deshalb eine Anpassung an den Stichtag der Wertermittlung erfolgen. Dies erfolgt durch den Baupreisindex.

| | | |
|----------------------|--|-------|
| Baupreisindex Faktor | | 1,782 |
|----------------------|--|-------|

| | | |
|--|---------|-------------------------|
| Kostenkennwert Garage(n) im Basisjahr 2010 | | 381,80 €/m ² |
| Kostenkennwert Garage(n) zum Wertermittlungsstichtag | x 1,782 | 680,37 €/m ² |

Normalherstellungskosten Garage(n) zum Wertermittlungsstichtag

Kostenkennwert (Stichtag) x BGF = 680,37 € x 60 m²

40.822,20 €**5.3 Herstellungskosten sonstiger Bauteile****Herstellungskosten sonstige Bauteile Basisgebäude**

Nachfolgend sind die Herstellungskosten sonstiger Bauteile nach ihren durchschnittlichen Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag erfasst. Diese unterliegen derselben Alterswertminderung wie das Basisgebäude.

| Typ | Fläche |
|-------------|-----------|
| Außentreppe | Stufen: 6 |

Summe Herstellungskosten sonstige Bauteile **4.000,00 €**

5.4 Alterswertminderung**Gesamtnutzungsdauer**

Die Gesamtnutzungsdauer steht als nicht widerlegbare Annahme für die Anzahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen ab Fertigstellung durchschnittlich wirtschaftlich genutzt werden können. Die Gesamtnutzungsdauer ist damit eine Modellgröße, die der Ermittlung der Restnutzungsdauer dient. Die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps wird durch die ImmoWertV auf **80 Jahre** festgelegt.

Restnutzungsdauer / Modernisierungen

Das Wertermittlungsobjekt ist 117 Jahre alt. Modernisierungen wurden bisher nicht durchgeführt. Die Restnutzungsdauer berechnet sich deshalb nach der Formel

$$\text{Restnutzungsdauer} = \text{Gesamtnutzungsdauer} - \text{Alter}$$

Daraus ergibt sich

$$\text{Restnutzungsdauer} = 80 \text{ Jahre} - 117 \text{ Jahre} = -37 \text{ Jahre}$$

Die Restnutzungsdauer des Wertermittlungsobjekts beträgt somit **-37 Jahre**.

Abweichend davon wurde durch sachverständige Einschätzung eine Restnutzungsdauer von **25 Jahren** festgelegt.

| | |
|-------------------------------------|----------|
| Baujahr des Wertermittlungsobjekts | 1906 |
| Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps | 80 Jahre |
| Restnutzungsdauer | 25 Jahre |

Alterswertminderung

Um aus den objektspezifisch ermittelten Herstellungskosten der baulichen Anlagen den Sachwert der baulichen Anlagen berechnen zu können, muss zunächst die Alterswertminderung als prozentualer Anteil der Herstellungskosten bestimmt werden. Diese berechnet sich gemäß §38 linear nach folgender Formel:

$$\text{Alterswertminderung} = \frac{(\text{Gesamtnutzungsdauer} - \text{Restnutzungsdauer}) * 100}{\text{Gesamtnutzungsdauer}}$$

Daraus ergibt sich

$$\text{Alterswertminderung} = \frac{(80 \text{ Jahre} - 25 \text{ Jahre}) * 100}{80 \text{ Jahre}} = 68,75\% \text{ der Herstellungskosten}$$

Die Alterswertminderung wird somit auf **68,75% der Herstellungskosten** festgelegt.

Gesamtnutzungsdauer Garage(n)

Die Gesamtnutzungsdauer des Garagentyps wird durch die ImmoWertV auf **60 Jahre** festgelegt.

Restnutzungsdauer / Modernisierungen Garage(n)

Das Wertermittlungsobjekt ist 117 Jahre alt. Modernisierungen wurden bisher nicht durchgeführt. Die Restnutzungsdauer berechnet sich deshalb nach der Formel

$$\text{Restnutzungsdauer Garage(n)} = \text{Gesamtnutzungsdauer Garage(n)} - \text{Alter Garage(n)}$$

Daraus ergibt sich

$$\text{Restnutzungsdauer Garage(n)} = 60 \text{ Jahre} - 117 \text{ Jahre} = -57 \text{ Jahre}$$

Die Restnutzungsdauer der Garage(n) beträgt somit **-57 Jahre**.

Abweichend davon wurde durch sachverständige Einschätzung eine Restnutzungsdauer von **25 Jahren** festgelegt.

| | |
|-------------------------------------|----------|
| Baujahr der Garage(n) | 1988 |
| Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps | 60 Jahre |
| Restnutzungsdauer | 25 Jahre |

Alterswertminderung Garage

Um aus den objektspezifisch ermittelten Herstellungskosten der baulichen Anlagen den Sachwert der baulichen Anlagen berechnen zu können, muss zunächst die Alterswertminderung als prozentualer Anteil der Herstellungskosten bestimmt werden. Diese berechnet sich gemäß §38 linear nach folgender Formel:

$$\text{Alterswertminderung} = \frac{(\text{GND Garage} - \text{RND Garage}) * 100}{\text{GND Garage}}$$

GND = Gesamtnutzungsdauer, RND = Restnutzungsdauer

Daraus ergibt sich

$$\text{Alterswertminderung} = \frac{(60 \text{ Jahre} - 25 \text{ Jahre}) * 100}{60 \text{ Jahre}} = 58,33\% \text{ der Herstellungskosten}$$

Die Alterswertminderung wird somit auf **58,33% der Herstellungskosten** der Garage(n) festgelegt.

5.5 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen

Herstellungskosten / Alterswertminderung Hauptgebäude

| | |
|---------------------------------------|----------------|
| Herstellungskosten Basisgebäude | 736.184,05 € |
| Herstellungskosten sonstiger Bauteile | + 4.000,00 € |
| | 740.184,05 € |
| Alterswertminderung 68,75% | = 508.876,53 € |

Herstellungskosten / Alterswertminderung Garage(n)

| | |
|------------------------------|---------------|
| Herstellungskosten Garage(n) | 40.822,20 € |
| Alterswertminderung 58,33% | = 23.811,59 € |

Herstellungskosten der Außenanlagen

Zu den baulichen Außenanlagen zählen insbesondere befestigte Wege und Hofflächen, Einfriedungen, Ver- und Entsorgungsanlagen. Der Sachwert der Außenanlagen wird in % des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen ermittelt.

Aufgrund der Ausführung der Außenanlagen werden **5%** des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen als Herstellungskosten festgelegt.

Berechnung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen

| | |
|--|----------------|
| Herstellungskosten der baulichen Anlagen | 740.184,05 € |
| Alterswertminderung 68,75% | - 508.876,53 € |
| Herstellungskosten Garage(n) | + 40.822,20 € |
| Alterswertminderung 58,33% | - 23.811,59 € |
| Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen | 248.318,13 € |
| Herstellungskosten der Außenanlagen 5% | + 12.415,91 € |

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen **260.734,04 €**

5.6 Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwerts

| | |
|---|---------------|
| Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen | 260.734,04 € |
| Bodenwert | +154.470,00 € |
| Vorläufiger Sachwert | 415.204,04 € |
| Marktanpassung durch Sachwertfaktor | x 1,2 |

Vorläufiger, marktangepasster Sachwert **498.244,85 €**

Der vorläufige, marktangepasste Sachwert (vorläufiger, marktangepasster Verfahrenswert) des Wertermittlungsobjekts beträgt **498.244,85 €**.

6. Ertragswertverfahren

6.1 Definitionen

Rohertrag

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen. Werden für die Nutzung von Grundstücken oder Teilen eines Grundstücks keine oder vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind die bei einer Vermietung oder Verpachtung marktüblich erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Der Rohertrag ist also die Summe aller bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zulässigerweise marktüblich erzielbarer Einnahmen. Dazu zählen insbesondere ortsübliche Mieten und Pachten und sonstige Nutzungsentgelte so wie auch besondere Zahlungen. Die Beträge müssen allerdings nachhaltig sein. Dies ist in der Praxis häufig problematisch, denn unter dem Begriff der Nachhaltigkeit versteht man grundsätzlich, dass die Erlöse und Kosten über einen längeren Zeitraum zu erwarten sein müssen. Und das lässt sich oft nicht ganz einfach feststellen. Das kann insbesondere dann zu Schwierigkeiten führen, wenn die Immobilie zum Zeitpunkt der Wertermittlung ungenutzt ist, wenn die vorliegenden Mieteinnahmen zu hoch (oder zu gering) ist, oder die Vermietung nur noch von relativ kurzer Dauer ist. Hier darf man dann nicht von einer Nachhaltigkeit ausgehen.

In diesen Fällen sollen vom Sachverständigen die Tendenzen und Erwartungen der nächsten Jahre einbezogen werden. Es empfiehlt sich auf entsprechende Hilfsmittel, z.B. einen Mietspiegel, zurückzugreifen. Der Mietspiegel ist in § 558c (1) BGB definiert.

Bewirtschaftungskosten

Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Dies sind die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszins ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften durchschnittlich verzinst wird. Die Auswahl des richtigen Liegenschaftszinssatzes ist ein wichtiger Faktor, da er einen hohen Einfluss auf den Ertragswert hat. Der Gesetzgeber kann den Liegenschaftszins nicht zahlenmäßig bestimmen. Er unterliegt den Schwankungen der allgemeinen Wirtschaftslage, der Lage am Kapitalmarkt sowie der Grundstücksmarktlage vor Ort, und ist auch von zeitlichen Faktoren abhängig. Es ist eine der Aufgaben der Gutachterausschüsse, den Liegenschaftszins zu bestimmen.

Kleinste Änderungen am Liegenschaftszins haben eine große Auswirkung auf den Ertragswert, weshalb der Grundsatz der Modellkonformität hier besonders relevant ist. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens gem. §§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer einer baulichen Anlage ist definiert als der Zeitraum vom Wertermittlungsstichtag bis zu dem erwartenden Ende der wirtschaftlichen oder der technischen Nutzung. § 6 Absatz 6 ImmoWertV 2021 spricht lediglich von "Restnutzungsdauer" und bezeichnet damit die Zeitspanne, die bei der Wertermittlung auch tatsächlich anzusetzen ist. Diese kann sich dabei rechnerisch aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und Alter ergeben, aber infolge individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts auch davon abweichen.

6.2 Flächen und Erträge

| Bezeichnung | Nutzung | Zeit- raum | Fläche | Tatsäch. Miettertrag | Marktübl. Miettertrag | Ertrag/Jahr |
|----------------|--------------------|---------------|--------------------|-------------------------|--------------------------|-------------|
| Wohnung DG | Wohn- einheit | Monat | 61 m ² | 0,00 € | 430,00 € | 5.160,00 € |
| Wohnung OG li. | Wohn- einheit | Monat | 32 m ² | 0,00 € | 230,00 € | 2.760,00 € |
| Wohnung OG re. | Wohn- einheit | Monat | 65 m ² | 0,00 € | 460,00 € | 5.520,00 € |
| Einheit EG | Wohn- einheit | Monat | 113 m ² | 0,00 € | 900,00 € | 10.800,00 € |
| Einheit UG | Wohn- einheit | Monat | 65 m ² | 0,00 € | 420,00 € | 5.040,00 € |
| Garage | sonst. Vermiet. | Monat | - | 0,00 € | 100,00 € | 1.200,00 € |

Jahresrohertrag **30.480,00 €**

Die marktüblich erzielbaren Mieten werden sachverständig geschätzt. Wichtige Kriterien hierfür ist der Zustand der einzelnen Einheiten. Dieser ist nicht bekannt.

Verwaltungskosten

Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der

Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

Zur Erfassung der Wohneinheiten wird der Kostensatz für "Wohnungen, bei Eigenheimen, Kaufeigenheimen oder Kleinsiedlungen je Wohngebäude" laut ImmoWertV verwendet.

Dabei existieren laut Anlage 3 (zu §12 Abs. 5) folgende Basiswerte, die sich auf den vom statistischen Bundesamt festgestellten Verbraucherpreisindex für den Monat Oktober 2001 beziehen:

| | |
|----------|--|
| 230,00 € | jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern |
| 30,00 € | jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz |

Um die Basiswerte an den Wertermittlungsstichtag anzupassen, wird der (den Basiswerten zugrundeliegende) Verbraucherpreisindex für Oktober 2001 mit dem Verbraucherpreisindex verglichen, der für den Oktober des Vorjahres des Wertermittlungsstichtages Gültigkeit hatte.

| | |
|------------------------------------|--------------|
| Verbraucherpreisindex Oktober 2001 | 81,6 |
| Wertermittlungsstichtag | 29.11.2023 |
| Relevanter Verbraucherpreisindex | Oktober 2022 |
| Verbraucherpreisindex Oktober 2022 | 122,2 |
| Anpassungsfaktor (122,2 / 81,6) | = 1,4975 |

Die prozentuale Abweichung zum Verbraucherpreisindex Oktober 2001 wird anschließend mittels des ermittelten Anpassungsfaktors auf die Basiswerte angewandt, und kaufmännisch auf volle Euro gerundet.

| | |
|---|------------|
| 230 € jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern * 1,4975 | = 344,00 € |
| 30 € jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz * 1,4975 | = 45,00 € |

Daraus ergeben sich folgende Verwaltungskosten:

| | | |
|----------------------------------|----------------|-------------------|
| 5 Wohneinheit(en) | zu je 344,00 € | 1.720,00 € / Jahr |
| 1 Garageneinheit(en)/Stellplätze | zu je 45,00 € | 45,00 € / Jahr |
| Verwaltungskosten / Jahr | | |

Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen (vgl. §19(2) ImmoWertV).

Dabei existieren laut Anlage 3 (zu §12 Abs. 5) folgende Basiswerte, die sich auf den vom statistischen Bundesamt festgestellten Verbraucherpreisindex für den Monat Oktober 2001 beziehen:

| | |
|---------|---|
| 9,00 € | jährlich je Quadratmeter Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden |
| 68,00 € | jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz einschließlich der Kosten für Schönheitsreparaturen |

Die Anpassung der Basiswerte an den Wertermittlungsstichtag wird analog zu den Verwaltungskosten anhand des Verbraucherpreisindex vorgenommen.

Dabei wird der bereits ermittelte Anpassungsfaktor **1,4975** verwendet.

| | |
|--|------------|
| 9,00 € jährlich je Quadratmeter Wohnfläche * 1,4975 | = 13,50 € |
| 68,00 € jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz * 1,4975 | = 102,00 € |

Daraus ergeben sich folgende Instandhaltungskosten:

| | | |
|--|------------------------------|-------------------|
| 1 Garageneinheit(en)/Stellplätze | zu je 102,00 € | 102,00 € / Jahr |
| 336 m ² Wohnfläche mit Kostenansatz für Wohngebäude | zu je 13,50 €/m ² | 4.536,00 € / Jahr |
| Instandhaltungskosten / Jahr | | |

Mietausfallwagnis

Als Mietausfallwagnis werden **2% des Jahresrohertrages** veranschlagt:

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| 30.480,00 € Jahresrohertrag x 2% | 609,60 € / Jahr |
|----------------------------------|-----------------|

| | |
|---------------------------------|-----------------|
| Mietausfallwagnis / Jahr | 609,60 € |
|---------------------------------|-----------------|

Betriebskosten

Betriebskosten sind die Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen, und nicht auf den Mieter umlegbar sind.

Als Betriebskosten werden veranschlagt:

| | |
|-------------------------|---------------|
| Betriebskosten pauschal | 0,00 € / Jahr |
|-------------------------|---------------|

| | |
|------------------------------|---------------|
| Betriebskosten / Jahr | 0,00 € |
|------------------------------|---------------|

Summe Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich aus den Verwaltungskosten, den Betriebskosten, den Instandhaltungskosten sowie aus dem Mietausfallwagnis zusammen:

| | |
|------------------------------|------------|
| Verwaltungskosten / Jahr | 1.765,00 € |
| Instandhaltungskosten / Jahr | 4.638,00 € |
| Mietausfallwagnis / Jahr | 609,60 € |
| Betriebskosten / Jahr | 0,00 € |

| | |
|--|-------------------|
| Summe Bewirtschaftungskosten / Jahr | 7.012,60 € |
|--|-------------------|

Bodenwertverzinsung / Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz wurde gemäß Einordnung in die Tabellen des Grundstücksmarktberichtes auf **3% des Bodenwerts** festgelegt.

| | |
|-----------------------------|------------|
| Bodenwert 154.470,00 € x 3% | 4.634,10 € |
|-----------------------------|------------|

| | |
|----------------------------|-------------------|
| Bodenwertverzinsung | 4.634,10 € |
|----------------------------|-------------------|

6.3 Gesamt-/Restnutzungsdauer, Vervielfältiger

Die Gesamtnutzungsdauer des Bewertungsobjektes wurde in der Berechnung des Sachwertverfahrens auf **80 Jahre** festgelegt.

Die Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes wurde in der Berechnung des Sachwertverfahrens auf **25 Jahre** festgelegt.

Vervielfältiger

Der Vervielfältiger berechnet sich aus dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer nach folgender Formel:

$$\text{Vervielfältiger} = \frac{(1 + LSZ)^{RND} - 1}{(1 + LSZ)^{RND} * LSZ}$$

LSZ = Liegenschaftszinssatz, RND = Restnutzungsdauer in Jahren

Aufgrund der **Restnutzungsdauer von 25 Jahren** und einem Liegenschaftszinssatz von **3 %** ergibt sich somit folgende Berechnung des Vervielfältigers:

$$\text{Vervielfältiger} = \frac{(1 + 0,0300)^{25} - 1}{(1 + 0,0300)^{25} * 0,0300}$$

Daraus ergibt sich ein **Vervielfältiger von 17,41**.

6.4 Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts

| | |
|-----------------|-------------|
| Jahresrohertrag | 30.480,00 € |
|-----------------|-------------|

| | |
|---|-------------------------------|
| Bewirtschaftungskosten | -7.012,60 € |
| Jahresreinertrag Bodenwertverzinsung (154.470,00 € x 3%) | 23.467,40 € -4.634,10 € |
| Reinertrag der baulichen Anlagen Vervielfältiger | 18.833,30 € x 17,41 |
| Vorläufiger Ertragswert der baul. Anlagen Anpassung des Ertragswerts der baul. Anlagen | 327.887,75 € +/- 0,00 € |
| Ertragswert der baul. Anlagen Bodenwert | 327.887,75 € +154.470,00 € |
| Vorläufiger Ertragswert | 482.357,75 € |

7. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind vom Üblichen erheblich abweichende Merkmale des einzelnen Wertermittlungsobjekts. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen, wenn ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst und sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden.

Erfassung Barwerte

Es existieren keine erfassten Barwerte.

Pauschale Erfassung

Das Objekt steht unter Denkmalschutz. Im Rahmen der gesamten Bewertung werden sachverständlich hierzu keine weiteren Ansätze getätigt, da zum einen die inneren Zustände des Gebäudes nicht bekannt sind und zum anderen steuerliche Vorteile von potenziellen Eigentümern abhängen.

Die Fassade ist überholungsbedürftig. Es wurde eine kurze Restnutzungsdauer angenommen. Im Rahmen dieser Betrachtung werden hier keine weiteren Ansätze getätigt.

Es bestand kein Zugang zum Objekt. Es wird pauschal ein Abzug von wo rd. 10% des vorläufigen marktangepassten Ertragswertes getätigt. Dies zum Ausgleich für nicht bekannte und ggf. vorhandene Mängel und Schädigungen, bzw. Abweichung am angenommenen Zustand des Objektes.

| | |
|------------------------------------|---------------------|
| Pauschale Erfassung | -50.000,00 € |
| Summe pauschale Erfassungen | -50.000,00 € |

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Es existieren keine grundstücksbezogene Rechte und Belastungen.

Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

| | |
|--|---------------------|
| Barwerte | 0,00 € |
| Pauschale Erfassung | -50.000,00 € |
| Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen | +/- 0,00 € |
| Summe | -50.000,00 € |

8. Verkehrswert

Sachwertverfahren

| | |
|---|---------------------|
| Vorläufiger Gebäudewert | 260.734,04 € |
| Bodenwert | +154.470,00 € |
| Vorläufiger Sachwert | 415.204,04 € |
| Marktanpassung | +83.040,81 € |
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | -50.000,00 € |
| Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren | 448.244,85 € |

Ertragswertverfahren

| | |
|---|---------------------|
| Ertragswert der baulichen Anlagen | 327.887,75 € |
| Bodenwert | +154.470,00 € |
| Vorläufiger Ertragswert | 482.357,75 € |
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | -50.000,00 € |
| Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren | 432.357,75 € |

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **432.357,75 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Sachwert** beträgt rd. **448.244,85 €**.

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse mit Gewichtung:

| | | Gewicht i. d. R. | | |
|---|------------|------------------|-----|---------------------|
| Ertragswert | 432.357,75 | 1,00 | = | 432.357,75 € |
| Sachwert | 448.244,85 | 0,00 | = | - € |
| | | ergibt | = | 432.357,75 € |
| anschließende Beurteilung in Abschätzung aller Einwertungen und Kriterien, Marktbeurteilung | | | | |
| keine weitere Anpassung, lediglich rundernd | | | = | - € |
| | | ergibt | = | 432.357,75 € |
| | | | rd. | 440.000,00 € |

Das gegenüber dem Sachwert höhere Gewicht des Ertragswerts ist in der höheren Aussagekraft der Daten begründet. Der Sachverständige legt den Ertragswert als vorrangig bestimmend fest.

Zusätzliche Marktrecherchen bestätigen die Einwertungen. Die aufgeführte Gewichtung und die Daten in den Verfahren ergeben marktrealistische Betrachtungen. Weitere Anpassungen sind nicht erforderlich.

Der **Verkehrswert** betreffend das Grundstück **Eschelbacher Straße 4, 56410 Montabaur** wird zum Wertermittlungstichtag 29.11.2023 mit rd.

440.000,00 €
(in Worten: vierhundertvierzigtausend Euro)

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keiner der Ablehnungsgründe entgegensteht, aus denen jemand als Bewezeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Koblenz, 02. Januar 2024

Dipl.-Ing. Karl-Heinz Schmitz

Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

9 Beantwortung der Fragen zum Beschluss des Amtsgerichtes

a) Ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten bestehen?

Es besteht kein Verdacht auf ökologische Altlasten.

b) Feststellung des Verwalters (Namen und Anschrift), soweit möglich mit Nachweis der Verwalterbestellung sowie der Höhe des Wohngeldes bei Wohnungs- und Teileigentum?

Es handelt sich nicht um Wohnungs- und Teileigentum, es ist diesbezüglich keine Verwaltung gesondert eingerichtet.

c) Welche Mieter und Pächter vorhanden sind (Name und Anschrift)?

Es sind keine Mieter/innen nicht bekannt geworden.

d) Ob eine Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG besteht?

Es besteht keine Wohnpreisbindung.

e) Ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist?

Entsprechend den möglichen Ermittlungen konnte kein Gewerbebetrieb festgestellt werden.

f) Ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht geschätzt wurden (Art und Bezeichnung)?

Entsprechend den möglichen Ermittlungen konnten keine Maschinen- und Betriebseinrichtungen festgestellt werden.

g) Ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne der ENEV vorliegt?

Es wurde kein Energieausweis bzw. Energiepass vorgelegt.

10 Literaturverzeichnis

10.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Ross-Brachmann-Holzner:** Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, Ausgabe 2012.
- [2] **Kröll-Hausmann:** Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Auflage 2015.
- [3] **Gerardy, Möckel:** Praxis der Grundstücksbewertung. München (Loseblattsammlung).
- [4] **Kleiber:** Entscheidungssammlung zum Grundstücksmarkt und zur Grundstückwertermittlung EzGuG (Loseblattsammlung) Wiesbaden
- [5] **Kleiber, Simon:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs- und Beleihungswerten, Bundesanzeiger Verlag, aktuellste Überarbeitung

10.2 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB: Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

ImmoWertV 2021: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 12. Mai 2021

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2013 (BGBl. I S. 1805)

GEG 2020: Gebäudeenergiegesetz

WoFlIV: Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

BetrKV: Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1858)

WMR: Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 15. Juli 2007 ([1], Kapitel 2.12.4)

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 weiter Anwendung)

WEG: Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (WEG) Vom 15. März 1951 (BGBl. I S. 175), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34)

ZPO (Zivilprozessordnung): Zivilprozessordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 05. Dezember 2005 zuletzt geändert durch Gesetz vom 05. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4607)

ZVG (Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung): Zwangsversteigerungsgesetz i.d.F. der Bekanntmachung vom 10. Mai 1898 zuletzt geändert durch Gesetz am 22. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3256)

Unterstützende Software Immobilien-Wertermittlung

10.3 Verwendete Karten

Übersichtskarte/Straßenkarte: © OpenStreetMap und Mitwirkende, unter offener Lizenz