



**Werner Kretz**

**Diplom-Betriebswirt**

**Seit über 30 Jahren**

von der IHK Koblenz öffentlich  
bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung  
von Grundstücken und Gebäuden.



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

**Ringstraße 20  
56459 Pottum/Ww.**

**Geschäfts-Nr. 14 K 22/23**

Tel.: 02664 991100  
Fax: 02664 90222  
E-Mail: [info@werner-kretz.de](mailto:info@werner-kretz.de)  
Web: [www.werner-kretz.de](http://www.werner-kretz.de)

23. September 2023

### **Gutachten Nr. 1/9/M/2023**

**über**

**den Verkehrswert (lt. § 194 BauGB) eines bebauten Grundstückes  
und einer Kleinstparzelle in 56203 Höhr-Grenzhausen, Bahnhof-  
straße 4**



Der Verkehrswert wurde zum Stichtag 04. September 2023 ermittelt mit

**€ 191.300,00 + € 100,00**

Dies ist die 6. Ausfertigung.

**Inhaltsverzeichnis** Seite

<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>3</b>
<b>A. Beschreibung der Hof- und Gebäudefläche, sowie der Außenanlagen .....</b>	<b>7</b>
Örtliche Lage .....	7
Erschließungszustand .....	7
Allgemeiner Zustand des Grundstückes.....	7
<b>B. Beschreibung der Baulichkeiten .....</b>	<b>8</b>
Baujahr .....	9
Bauausführung .....	9
Raumaufteilung .....	10
Brutto-Rauminhalt.....	10
Wohnfläche .....	10
Bauzustand am Schätzungstag .....	10
<b>C. Schätzung der Werte .....</b>	<b>11</b>
Bodenwert .....	13
Gebäudewert .....	14
Anlagen zum Zeitwert .....	15
Baunebenkosten .....	15
Zusammenstellung -Sachwert- .....	15
Verkehrswert, abgeleitet aus dem Sachwertverfahren .....	16
Begriffsdefinitionen und Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertermittlung .....	19
<b>Weitere Angaben lt. Anfrage des Amtsgerichts.....</b>	<b>23</b>
<b>Fotoablichtungen .....</b>	<b>25</b>
<b>Grundrisse.....</b>	<b>38</b>
<b>Schnitt.....</b>	<b>39</b>
<b>Auszug aus der Bodenrichtwertkarte .....</b>	<b>40</b>
<b>Marktanpassungsfaktorentabelle .....</b>	<b>41</b>

Auftraggeber:

Amtsgericht Montabaur

Auftrag vom:

10. August 2023

Eigentümer lt. Grundbuch:

Herr xxxxxxxx xxxxxxxx  
Frau xxxxxxxx xxxxxxxx

Amtliche Bezeichnung:

Amtsgericht Montabaur  
Grundbuch von Höhr  
**Blatt 2452**  
Flur 9, Nr. 470/3 = 682 m<sup>2</sup>  
Flur 9, Nr. 480/8 = 1 m<sup>2</sup>

(siehe beigefügte Bodenrichtwertkarte).

Bewertungsgrundlagen:

Ortsbesichtigung durch mich.

Abzeichnung der Bodenrichtwertkarte.

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

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

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

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

Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023.

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

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

Baugesetzbuch (BauGB vom 08.12.1986).

Preisindizes für Bauwerke des Statistischen Bundesamtes, Wiesbaden.

Einsicht in das von mir erstellte Gutachten Nr. 1/2/M/2020 vom 24. 02. 2020.

Einsicht in das Grundbuch.

Stich-/Besichtigungstag:

04. September 2023

Anwesend waren:

Frau xxxxxxxx xxxxxxx  
Herr xxxxxxxx xxxxxxx  
Der Sachverständige

Vorbemerkung:

**Die Werte meines Gutachtens gelten für den derzeitigen Zustand der Baulichkeiten.**

---

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

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

---

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

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

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

Untersuchungen über eine ggbfs. vorhandene Bodenkontamination liegen nicht vor.

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

Mögliche Auswirkungen auf den Verkehrswert bleiben unberücksichtigt.

---

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

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

---

Weiterhin wurden keine Baustoff- und Bauteilprüfungen vorgenommen. Auch wurden keine Wärme- und Schallschutzeigenschaften und keine Standsicherheit überprüft. Alle Feststellungen erfolgten nur durch die Inaugenscheinnahme bei der Ortsbesichtigung.

---

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

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

Örtliche Lage:

Das bebaute Grundstück Nr. 470/3 liegt als Eckgrundstück in Höhr-Grenzhausen an einer Anliegerstraße.

Die Kleinstparzelle Nr. 480/8 liegt unmittelbar zwischen dem Hauptgrundstück und der Anliegerstraße.

Darauf steht ein Teil der Einfriedungsmauer.

Erschließungszustand:

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

Allgemeiner Zustand des Grundstückes:

Das Hauptgrundstück ist mit einem 2.- Familien-Wohnhaus bebaut.

Die Eingangstreppenanlage ist aus Betonstein.

Die Stufen sind stärker gerissen und ausgebrochen.

Die Zufahrt zur im Keller liegenden Garage ist mit Verbundsteinen befestigt.

Das Grundstück ist zur Anliegerstraße mit einer halbhohen Natursteinmauer eingefriedet. Diese ist stärker ausgebrochen und schadhaft.

Auf der Mauer ist ein Eisengitter angebracht.

Die hintere Grundstücksgrenze ist tlw. mit einer lebenden Hecke eingefriedet.

Die sonstige Freifläche besteht aus einer verwilderten und vernachlässigten Grasfläche.

Die Außenanlagen bieten einen sehr einfachen und ungepflegten Eindruck.

## **B. Beschreibung der Baulichkeiten**

Vorbemerkung:

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

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

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

Die Gebäudebeschreibung erfasst die für die Bewertung wesentlichen Merkmale.

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

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

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

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

Baujahr:

1938

Bauausführung:

Fundamente und Bodenplatte sind betoniert.

Die Außenwände sind aus Bruch- und Bimsstein.

Die Außenfassade ist beim Kellergeschoss aus Naturstein und bei den oberen Geschossen aus Verputz.

Die Fenster sind aus Kunststoff mit Isolierverglasung.

Das Walmdach ist mit Pfannen eingedeckt.

Die Haustür ist aus Holz.

Vom Erd- ins Kellergeschoss führt eine Betontreppe.

Die Treppe zum Obergeschoss ist aus Holz.

Zum Dachgeschoss gelangt man über eine Holzleiter.

Die Fußbodenbeläge sind aus Holzdielen und geringfügig aus Keramikfliesen.

Die Beheizung der Räume wird mit zwei Kaminöfen vorgenommen.

Die Wände sind verputzt.

Die Decken sind mit einem Anstrich versehen, bzw. mit Holz verkleidet.

Die Innentüren sind aus Holz und lackiert.

Raumaufteilung:

Siehe Grundrisse im Anhang.

Brutto-Rauminhalt:

1.039 m<sup>3</sup> gemäß DIN 277

(die Maße wurden meinem Gutachten 1/2/M/2020 entnommen).

Wohnfläche:

193,55 m<sup>2</sup> gemäß DIN 283

(die Maße wurden meinem Gutachten 1/2/M/2020 entnommen).

Bauzustand am Schätzungstag:

Das Gebäude bietet einen massiven, abgenutzten, vernachlässigten und schadhaften Eindruck.

Die Kellerwände sind feucht.

In den Außenwänden sind Setzrisse erkennbar.

Der Außenputz ist schadhaft.

An den Dachüberständen zeigen sich größere Nässebeschäden, die auch den Außenputz großflächig geschädigt haben.

Das Einfahrts-Garagentor ist angefault und stärker schadhaft.

Das Dach ist undicht.

Innentüren, Bodenbeläge, Wände und Decken sind abgenutzt.

Die Haustür ist schadhaft.

## **C. Schätzung der Werte**

Vorbemerkung:

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

Das Vergleichswertverfahren kann dort angewendet werden, wo zum einen Kaufpreise geeigneter Vergleichsgrundstücke in ausreichender Zahl bekannt sind und zum anderen die Grundstücke vergleichbar sein müssen. Zumindest müssen sich die Unterschiede in den wertbildenden Faktoren ermitteln und ausgleichen lassen.

Das Vergleichswertverfahren ist deshalb für die Ermittlung des Verkehrswertes unbebauter Grundstücke besonders geeignet.

Inwieweit das Vergleichswertverfahren auch zur Ermittlung des Verkehrswertes von bebauten Grundstücken herangezogen werden kann, ist dagegen umstritten.

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

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

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

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

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

## 1. Bodenwert

### a) Flur 9, Nr. 470/3

Lt. Auszug aus der Bodenrichtwertkarte des zuständigen Katasteramtes Westerburg, betrug der Preis für Baugrund, in der Lage des Schätzobjektes, per letzter Festschreibung 01.01.2022, einschließlich aller bis dahin fälligen Ausbaubeiträge, €130,00/m<sup>2</sup>.

Den heutigen Bodenwert schätze ich ebenfalls auf €130,00/m<sup>2</sup>.

Größe des Grundstückes: 682 m<sup>2</sup>

Wert des Grund und Bodens: 682 m<sup>2</sup> x €130,00/m<sup>2</sup> € 88.660,00

### b) Flur 9, Nr. 480/8

Bei diesem Grundstück handelt es sich um eine Kleinstparzelle, die für sich allein nicht bebaubar ist.

Die Fachliteratur spricht daher von einer „unselbständigen Teilfläche“.

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

Da der Käuferkreis in diesem Fall stark eingeschränkt ist, wird ein Abschlag vom zugrunde gelegten Bodenrichtwert vorgenommen.

Ich schätze daher den m<sup>2</sup> auf €30,00.

Da diese Kleinstparzelle mit einem Teil der Einfriedungsmauer bebaut ist, wird ein Zuschlag von €70,00 vorgenommen.

Der Gesamtwert beträgt somit:

€ 100,00

## **2. Gebäudewert**

Das Wohnhaus wurde in 1938 erbaut. Somit war es zum Stichtag 85 Jahre alt. Die gewöhnliche Lebensdauer wird auf 80 Jahre geschätzt.

Ich schätze die wirtschaftliche Restnutzungsdauer zum Stichtag, gemessen am Bauzustand und nach notwendigster Beseitigung der Mängel/Schäden, noch auf 30 Jahre.

Das fiktive Alter beträgt somit 50 Jahre.

Baupreis im Basisjahr 2010 für diese Bauart = €225,00/m<sup>3</sup>.

Der Baupreisindex betrug zum Stichtag 177,8/100, bezogen auf 2010 (letzter vor dem Stichtag veröffentlichter Stand: II. Quartal 2023; Quelle: Statistisches Bundesamt Wiesbaden).

Brutto-Rauminhalt: 1.039 m<sup>3</sup>

1.039 m <sup>3</sup> x €225,00/m <sup>3</sup> x 177,8/100	€	415.652,00
abzüglich linearer Altersabschreibung 62,50 % =	€	259.783,00
abzüglich Abschlag für Mängel/Schäden, soweit erkennbar	€	90.000,00
zuzüglich Vordach/Balkongeländer, als besondere Bauteile, zum Zeitwert	€	<u>2.000,00</u>
	€	<b><u>67.869,00</u></b>

### **3. Anlagen zum Zeitwert**

Anschluss an die Ver- und Entsorgungsleitungen (vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz), Eingangstreppenanlage, Garagenzufahrt, Grundstückseinfriedung, Sonstiges	€	10.000,00
abzüglich Abschlag für Mängel/Schäden, soweit erkennbar	€	<u>10.000,00</u>
	€	<b><u>0,00</u></b>

### **4. Baunebenkosten**

Zu den Baunebenkosten gehören z.B. die Kosten für die Planung und Baudurchführung, sowie die Kosten von Verwaltungs- und Behördenleistungen (z.B. Baugenehmigungsgebühren).

Die anteiligen Baunebenkosten schätze ich auf 12 % von €67.869,00 (ohne Bodenwert)	€	<u>8.144,00</u>
---	---	-----------------

### **Zusammenstellung des Sachwertes (Flur 9, Nr. 470/3)**

Bodenwert	€	88.660,00
Bauwert Wohnhaus	€	67.869,00
Anlagen zum Zeitwert	€	0,00
Baunebenkosten	€	<u>8.144,00</u>
	Sachwert	€ 164.673,00
	Sachwert, gerundet	<b><u>164.700,00</u></b>

## **Verkehrswert, abgeleitet aus dem Sachwertverfahren**

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

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

**10 % von € 265.500,00 \* = € 26.600,00 (gerundet)**

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

- \* ) Der gewählte Zuschlag ist vom Sachwert vorzunehmen. Hierbei muss jedoch der ermittelte Sachwert von €164.700,00 um die darin berücksichtigten stichtagsnahen erforderlichen Investitionen für Mängel/Schäden in Höhe von €90.000,00 + den darauf anfallenden Baunebenkosten von 12 % = €10.800,00 bereinigt, d. h. um €100.800,00 erhöht werden, da diese vom Erwerber zusätzlich zum Kaufpreis aufzubringen sind.

Nach Addition des Marktanpassungszuschlages ist sodann der Wert um die stichtagsnahen erforderlichen Investitionen in Höhe von €100.800,00 zu korrigieren, d.h. zu ermäßigen.

**Somit schätze ich folgenden Verkehrswert, abgeleitet aus dem Sachwertverfahren:**

Sachwert, wie errechnet	€	164.700,00
+ Mängel/Schäden (inkl. Baunebenkosten)	€	<u>100.800,00</u>
Vorläufiger Sachwert	€	265.500,00
+ 10 % Marktanzugszuschlag	rd.	<u>€ 26.600,00</u>
Vorläufiger mängel- und schadensfreier Verkehrswert	€	292.100,00
./. Mängel/Schäden (inkl. Baunebenkosten)	€	<u>100.800,00</u>
	€	<b><u>191.300,00</u></b>

**(i. W.: Einhunderteinundneunzigtausenddreihundert Euro).**

Anmerkung zum Marktanzugszuschlag:

Die im Anhang beigelegte Sachwertfaktorentabelle lt. dem Landesgrundstücksmarktbericht des **Oberen Gutachterausschusses** beim Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz, Koblenz, nennt bei einem vorläufigen Sachwert von €265.500,00 einen Sachwertfaktor von 1,22 bei einem Bodenrichtwertniveau von €130,00/m<sup>2</sup> (in dem Marktsegment 3) nach der letzten Erhebung zum Stichtag **01.01.2022**.

Dieser Sachwertfaktor entspricht einem Zuschlag von 22 %.

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

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

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

**Da sich die Nachfrage nach Wohnimmobilien von Anfang 2022 bis Herbst 2022 weiter erhöht hat und ab Herbst 2022 bis zum Stichtag die Nachfrage zurückgegangen ist und der unattraktive äußere Eindruck, sowie die erheblichen Mängel/Schäden die potentielle Nachfrage weiter reduzieren, halte ich einen Sachwertfaktor von 1,10, entsprechend einem Zuschlag von 10 % für sachlich angemessen.**

Bei dem **unbebauten** Grundstück Nr. 480/8 halte ich weder einen Abschlag noch Zuschlag für angemessen.

**Der Verkehrswert dieses Grundstückes beträgt somit:**

**€ 100,00**

**Der Gesamt-Verkehrswert beider Grundstücke beträgt somit:**

**€ 191.300,00**  
**€ 100,00**

**€ 191.400,00**

**(i. W.: Einhunderteinundneunzigtausendvierhundert Euro).**

## **Begriffsdefinitionen und Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertermittlung**

### **Übliche Gesamtnutzungsdauer**

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

### **Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)**

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

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

### **Herstellungskosten (§ 22 ImmoWertV)**

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

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

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

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

### **Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV)**

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

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

### **Baupreisindex**

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

### **Baumängel/Bauschäden**

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

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

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

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

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

### **Zu-/Abschläge**

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

### **Besonders zu veranschlagende Bauteile und (Betriebs-) Einrichtungen.**

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

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

### **Außenanlagen**

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

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

### **Baunebenkosten (§ 22 Abs. 2 ImmoWertV)**

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

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

## **Sachwert**

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

## **Sachwertfaktor**

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

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

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

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

Hierzu gehören hauptsächlich vorhandene Baumängel und Bauschäden.

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

## Weitere Angaben lt. Anfrage des Amtsgerichts

### **a) Verkehrs- und Geschäftslage**

Mittlere Lage.

### **b) Baulicher Zustand und notwendige Reparaturen**

Das Gebäude bietet einen massiven, abgenutzten, vernachlässigten und schadhaften Eindruck. Die Kellerwände sind feucht. In den Außenwänden sind Setzrisse erkennbar. Der Außenputz ist schadhaft. An den Dachüberständen zeigen sich größere Nässebeschäden, die auch den Außenputz großflächig geschädigt haben. Das Einfahrts-Garagentor ist angefault und stärker schadhaft. Das Dach ist undicht. Innentüren, Bodenbeläge, Wände und Decken sind abgenutzt. Die Haustür ist schadhaft. Die Stufen der Eingangstreppe sind stärker gerissen und ausgebrochen. Die Grundstücks-Einfriedungsmauer ist stärker ausgebrochen und schadhaft.

### **c) Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen**

Keine.

### **d) Verdacht auf Hausschwamm**

Hausschwamm nicht festgestellt.

### **e) Verwalter nach dem WEG**

Entfällt.

### **f) Mieter/Pächter**

Entfällt.

### **g) Wohnungsbindung**

Keine

### **h) Gewerbebetrieb**

Entfällt.

### **i) Maschinen oder Betriebseinrichtungen**

Nicht vorhanden.

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

Nicht vorhanden.

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

Nicht vorhanden.

## Versicherung

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

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

Das Gutachten umfasst einschließlich Bilder, Grundrisse/Schnitt, Bodenrichtwertkarte und Sachwertfaktorentabelle 41 Blätter und ist in 7 schriftlichen Ausfertigungen, einschließlich einer Ausfertigung für meine Akten, erstellt.



Pottum, den 23. September 2023



Ansicht von Westen



Ansicht von Westen (Garage)



Ansicht von Südosten



Ansicht von Süden



Ansicht von Norden



Dachboden





Zimmer





Treppenhaus





Zimmer





Badezimmer 1

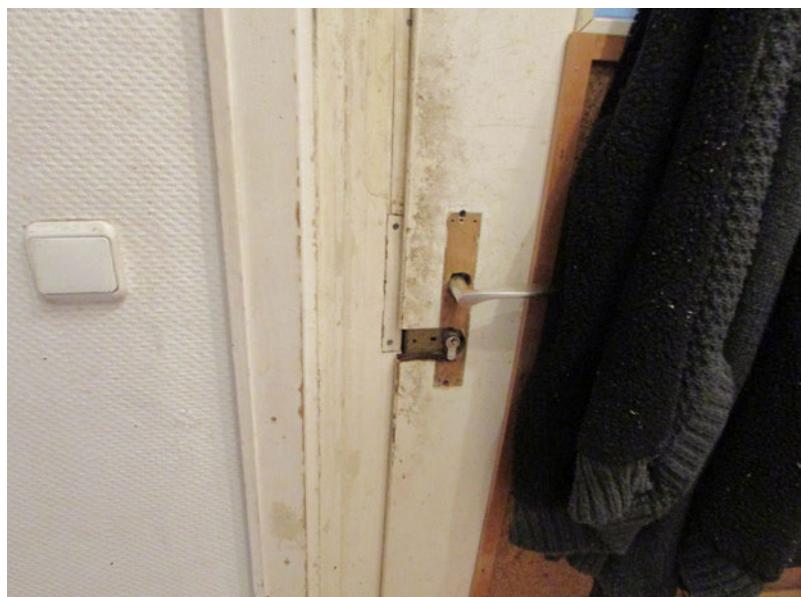


Badezimmer 2



Schäden







Balkonoberfläche



Kellergeschoß

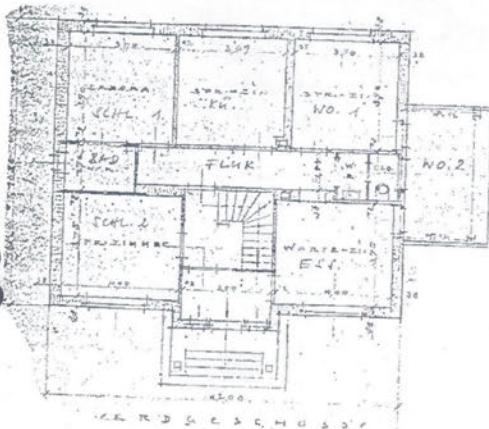
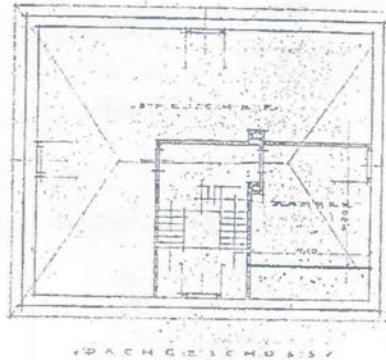
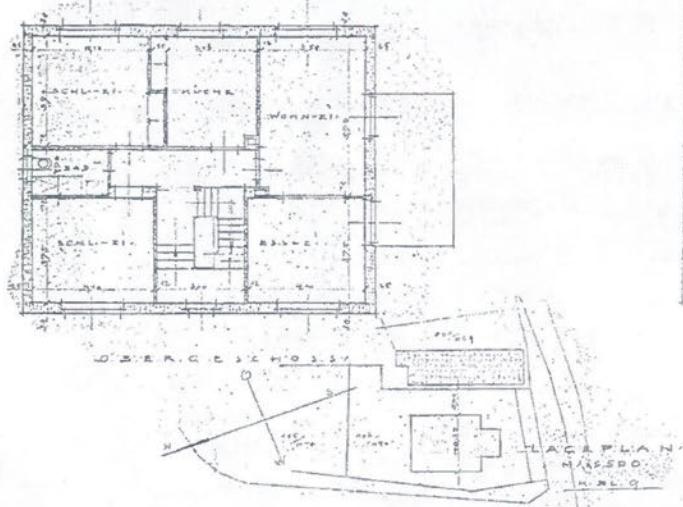




Freifläche

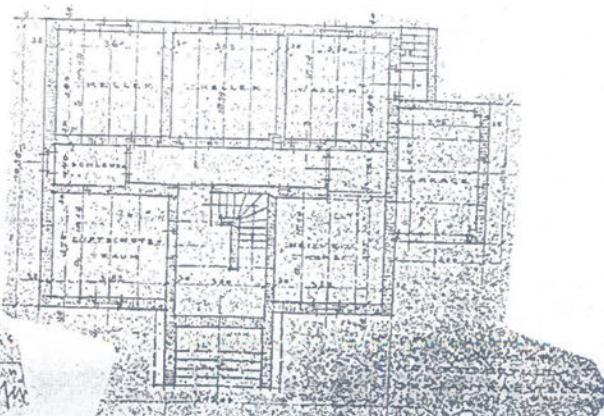
KÖBERT / GERHARDZ HÖHRY

ANLAGE 8.1.



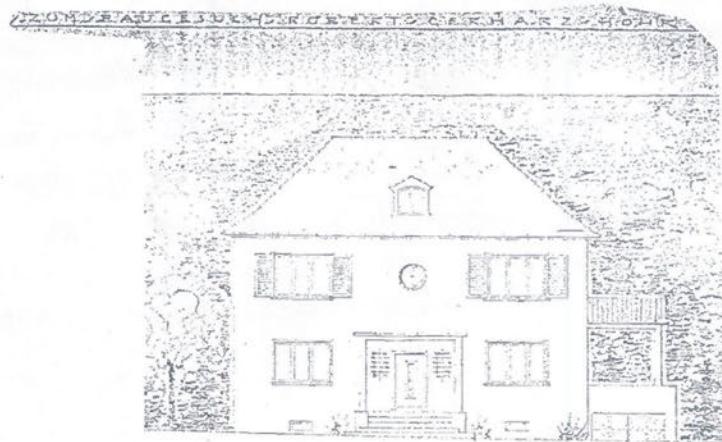
1:200

PLAN 4-KÄULE TUNIG  
HERMANN MEYER  
ARCHITEKT  
KOBLENZ, Siemenstraße 86

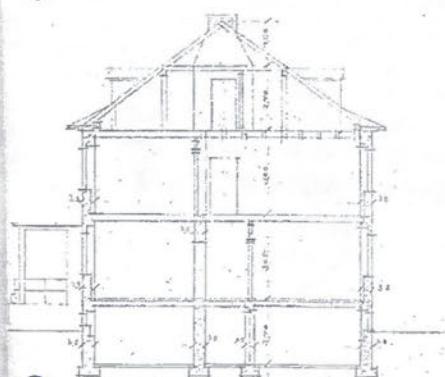




ANLAGE 8.2.



ANSICHT



HOHENWERN 27. JULI 1937  
DEN ANTRAG STELLE  
Peter Meyer



SEITANSICHT



HERMANN MEYER  
ARCHITECTURAL



## Auszug aus den Geobasisinformationen

Bodenrichtwertkarte

Stichtag der Bodenrichtwertermittlung 01.01.2022



RheinlandPfalz

VERMESSUNGS- UND  
KATASTERAMT  
WESTERWALD-TAUNUS

Hergestellt am 16.08.2023

Flurstück: 470/3  
Flur: 9  
Gemarkung: Höhr (0675)

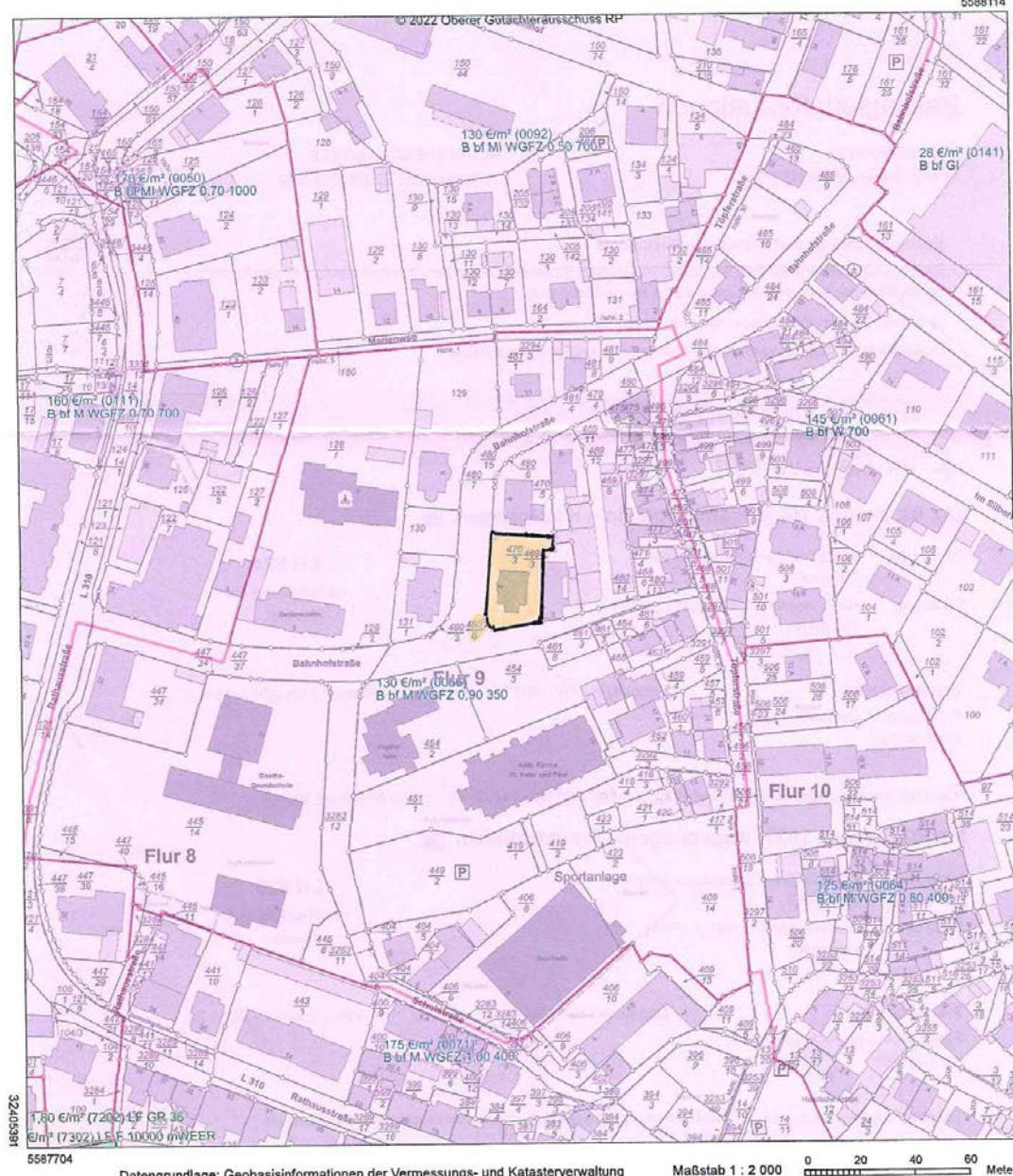
Gemeinde: Höhr-Grenzhausen  
Landkreis: Westerwaldkreis

Gutachterausschuss für  
Grundstückswerte für  
den Bereich Westerwald-  
Taunus  
Geschäftsstelle

Jahnstraße 5  
56457 Westerburg

5588114

552457751



## Landesgrundstücksmarktbericht 2023

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

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