

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) für das mit einem
Wohnhaus und einer Scheune bebaute Grundstück
in 56249 Herschbach, Hauptstraße 33-35 (postalisch 31)

Az: 14 K 34/24

Ost-Ansicht - Wohnhaus



Ost-Ansicht - Scheune



Verkehrswert Flurstück 143: 86.200 €

Verkehrswert Flurstück 144: 2.900 €

Auftraggeber:
Amtsgericht Montabaur
Bahnhofstraße 47
56410 Montabaur



Sachverständigenbüro Löw

Dipl. Ing. Katrin Begeré

Ferdinand – Dirichs – Straße 15a
65549 Limburg / Lahn

Gutachten über Bauschäden/Baumängel, Verkehrswertschätzungen, Beweissicherungen,
Beratung und Planung, Energieberatung und Bauleitung

Fon:

06431 – 9354-0

Fax:

06431 – 9354-20

E-Mail:

loew@architekt-loew.de

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem

**Wohnhaus und einer Scheune bebaute Grundstück
in 56249 Herschbach, Hauptstraße 33-35 (postalisch 31)**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Herschbach (bei Selters)	2240	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Herschbach (bei Selters)	3	143
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Herschbach (bei Selters)	2240	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Herschbach (bei Selters)	3	144

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Montabaur
Bahnhofstraße 47
56410 Montabaur

Eigentümer in Erbengemeinschaft: Frau xxx
vertreten durch:
Rechtsanwalt xxx

Frau xxx
Herr xxx
Frau xxx
Herr xxx
Herr xxx

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Wertermittlungstichtag: 14.04.2025

Tag der Ortsbesichtigung: 14.04.2025

Der Termin für die Ortsbesichtigung wurde auf den 12.02.2025 festgesetzt und den Parteien durch Schreiben vom 16.01.2025 mitgeteilt. Da die Anschrift einer in die Türkei verzogenen Eigentümerin seitens des Gerichts ermittelt werden musste, bat der Rechtspfleger zunächst um eine Pausierung des Fortgangs. Der neue Termin wurde dann auf den 14. April festgelegt und den Parteien durch Schreiben vom 02. bzw. 03.04.2025 mitgeteilt. An diesem Termin nahm lediglich der Antragsgegner, Herr xxx, teil. Seitens der Antragstellerin nahm niemand an der Ortsbesichtigung teil. Das Bewertungsgrundstück war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung zugänglich, so dass alle Grundstücksbereiche und Gebäudeteile (soweit techn. möglich), abgesehen vom Dachraum über dem süd-westlichen Gebäudeteil des Wohnhauses, in Augenschein genommen werden konnten. Der süd-westliche Anteil der Scheune mit erdgeschossig integrierter Garage war nicht zugänglich. Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurde auch die bautechnische Aufnahme des Bewertungsobjekts vorgenommen.

Fotodokumentation: Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden Fotografien erstellt, die die tatsächlichen Eigenschaften, bewertungsrelevante Zustandsmerkmale und die Lage des Bewertungsobjektes zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung zeigen. Die Fotodokumentation gliedert sich dabei in Außen- und Innenaufnahmen.

1.3 Fragen aus dem Auftragsschreiben des Amtsgerichts

Ist das Objekt nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt und ein Verwalter bestellt?	Das Bewertungsobjekt ist nicht nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt, somit ist auch kein Verwalter bestellt.
Welche Mieter oder Pächter sind vorhanden?	Es sind keine Mieter vorhanden, das Objekt steht leer.
Wurden Mieterleistungen gem. § 57 ZVG etc. erbracht?	Nein , es wurden keine Mieterleistungen gem. § 57 ZVG etc. erbracht.
Besteht eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG?	Es besteht keine Wohnpreisbindung, da es sich bei dem Objekt um keine öffentlich geförderte Sozialwohnung handelt.
Wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art u. Inhaber)?	Nach Auskunft der Verbandsgemeinde ist kein Gewerbebetrieb gemeldet.
Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt werden (Art und Umfang)?	Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden.
Ist ein Energiepaß gemäß der Energieeinsparverordnung ausgestellt?	Der Sachverständigen liegt kein Energiepaß vor. Weder von der Antragstellerin noch von den Antragsgegner/-innen wurden angeforderte Unterlagen vorgelegt.
Ist Zubehör im Sinne der §§ 97, 98 BGB vorhanden? (Wert bitte gesondert angeben)	Es ist kein Zubehör im Sinne der §§ 97 und 98 BGB vorhanden.
Liegen Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen vor?	Bauauflagen und baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind laut Verbandsgemeinde <u>nicht bekannt</u> .
Besteht Verdacht auf Hauschwamm, tierischer Schädlingsbefall und / oder Altlasten?	Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte kein pflanzlicher und/oder tierischer Schädlingsbefall festgestellt werden. Verdachtsmomente für einen Befall waren keine erkennbar. Anhaltspunkte für das Vorhandensein gesundheitsgefährdender Baustoffe waren erkennbar. Die Dacheindeckung des Wohnhauses besteht aus Kunstschiefer. Das Baujahr lässt nicht ausschließen, dass es sich um asbesthaltige Platten handelt. Es wird aber ausdrücklich daraufhin gewiesen, dass detaillierte Untersuchungen hierüber nicht angestellt wurden und auch nicht Aufgaben eines Verkehrswertgutachtens sind. Näheres hierzu kann nur ein spezielles Fachgutachten erbringen. Bei der Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ("Altlastenfreiheit") unterstellt.

1.4 Angaben zu Grundstück und Bebauung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Bewertungsgrundstück:

Die Wertermittlung erstreckt sich auf zwei aneinandergrenzende Flurstücke im Ortskern von Herschbach, einer Ortsgemeinde im Westerwaldkreis, die der Verbandsgemeinde Selters angehört.

Das **Flurstück 143**, welches mit einem grenzständig errichteten Einfamilien-Wohnhaus und einer ebenfalls grenzständig errichteten Scheune bebaut ist, hat einen schmalen, länglichen Grundstückszuschnitt bei einer Größe von **143 m²**. Die o.g. Baulichkeiten erstrecken sich jeweils ca. zur Hälfte auf das **148 m²** große, unmittelbar entlang der nord-östlichen Grundstücksgrenze anschließende **Flurstück 144**.

Dieser **Überbau** wurde bei der Bewertung durch eine Überbaurente entsprechend berücksichtigt. Die Flurstücke grenzen sowohl an die Hauptstraße (B 413), als auch an die nord-westlich verlaufende Lindenstraße. Dabei stellt die entlang der nord-östlichen Grundstücksgrenze des überbauten Flurstückes 144 verlaufende Antoniusstraße eine Verbindung dar. Die Scheune ist von der Lindenstraße zu erschließen, der Wohnhouseingang befindet sich an der Hauptstraße und der mittig zwischen Wohnhaus und Scheune entstandene Hofbereich verfügt über ein Tor im Bereich der Antoniusstraße.

Für das Gebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Örtliche Abweichungen gegenüber dem Liegenschaftskataster und den Angaben im Grundbuch:

Sowohl in der Liegenschaftskarte als auch in der Örtlichkeit lautet die postalische Anschrift bzw. Hausnummer des aus den zwei zusammenhängenden Flurstücken 143 und 144 bestehenden Bewertungsobjektes „**Hauptstraße 31**“. Im Grundbuch ist das Flurstück 143 jedoch mit „Hauptstraße 33“ und das Flurstück 144 mit „Hauptstraße 35“ bezeichnet.

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

Baugrund, Grundwasser:

Die zu bewertenden Flurstücke weisen einen gewachsenen, normal tragfähigen Baugrund auf (soweit augenscheinlich ersichtlich).

Es besteht keine Gefahr von Grundwasser-, Berg- und Hochwasserschäden.

Anmerkung:

Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt.

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

Verkehrs- und Wohnlage:

Die Ortsgemeinde Herschbach ist, wie auch die gesamte Verbandsgemeinde Selters, dem ländlichen Raum zuzuordnen. Die Anbindung der Ortsgemeinde an die Region ist als befriedigend einzustufen.

Der öffentliche Personen-Nahverkehr wird nur durch Buslinien abgewickelt. Der nächste Bahnhof befindet sich im ca. 13 km entfernten Hachenburg. Nord-westlich von Herschbach verläuft die Bundesstraße 413, die von Hachenburg über Herschbach nach Bendorf führt. Der nächste Autobahnanschluss befindet sich in rd. 10 km Entfernung bei Dernbach. Der nächstgelegene ICE-Halt ist der rd. 20 km entfernte Bahnhof Montabaur an der Schnellfahrstrecke Köln-Rhein/Main.

Die Wohnlage ist aufgrund der Lage im Ortskern, an einer überwiegend wenig befahrenen Bundesstraße, als befriedigend zu bewerten. Positiv wirken sich die am Ort vorhandenen Infrastruktureinrichtungen aus.

Infrastruktur:

Herschbach selbst verfügt über Geschäfte des täglichen Bedarfs und eine Tankstelle. Weitere Geschäfte befinden sich im rd. 6 km entfernten Selters, dem Hauptort der Verbandsgemeinde. Die nächsten Einkaufsorte sind Montabaur, Koblenz und Limburg.

In Herschbach befinden sich ein katholischer Kindergarten und die nächstgelegene Grundschule. Eine integrierte Gesamtschule ist in Selters vorhanden.

Eine medizinische Grundversorgung ist am Ort durch eine Apotheke und niedergelassene Ärzte gegeben.

Selters ist zentraler Ort der Grundversorgung für die Verbandsgemeinde und verfügt über alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie infrastrukturelle Einrichtungen bis hin zu einem Krankenhaus.

Gebäude:

Das aus zwei aneinandergrenzenden Flurstücken bestehende Bewertungsgrundstück ist mit einem in dreiseitiger Grenzbebauung errichteten Einfamilien-Wohnhaus und einer ebenfalls grenzständig errichteten Scheune bebaut.

Anzumerken ist, dass sich sowohl das Wohnhaus als auch die Scheune jeweils etwa zur Hälfte auf dem Flurstück 143 und dem Flurstück 144 befinden. Die straßenseitige Erschließung des Wohnhauses erfolgt im Bereich des Flurstückes 143, außerdem ist die Unterkellerung unter diesem Gebäudeteil augenscheinlich älter, so dass bei der Bewertung davon ausgegangen wird, dass das Wohnhaus auf das Flurstück 144 überbaut wurde. Die Errichtung des Wohnhauses in zwei Bauabschnitten zeigt sich auch in einem Versatz der Straßenfassade und des Daches. Die Baujahre sind nicht bekannt, vermutlich sind das ursprüngliche Wohnhaus und die Scheune um 1900 und die Erweiterung des Wohnhauses um 1950 entstanden.

Das in Massivbauweise errichtete **Wohnhaus** ist zweigeschossig und zu rd. 3/4 teln unterkellert. Es sind zwei getrennt voneinander zu erschließende Dachräume vorhanden. Die Dacheindeckung des leicht höhenversetzten Satteldachs besteht aus Kunstschiefer. Die Fassaden sind verputzt, die Fenster sind als isolierverglaste Kunststoff-Fenster ausgeführt, die zum Teil das Baujahr 1996 und zum Teil das Baujahr 2003 aufweisen. Der gegenüber der Straßenfassade zurückgesetzte Hauseingang wird im Bereich der Hauptstraße über fünf geflieste Stufen erreicht. Die Haustür besteht aus einer Kunststoff-Füllungstür. Gartenseitig verfügt das Wohnhaus über einen betonierten Balkon und einen massiven, gefliesten Treppenabgang, der vom erdgeschossigen Flurbereich in den Garten bzw. Hofbereich führt.

Eine Beton-Werksteintreppe führt vom Erd- in das Obergeschoss. In den Dachraum des nord-östlichen Gebäudeteils gelangt man über eine Raumpartreppe, die im gartenseitigen Zimmer eingebaut wurde. Der Dachraum des süd-westlichen Gebäudeteils war nicht zugänglich, da die hier in einer Deckenöffnung eingebaute Einschubtreppe nicht funktionstüchtig war.

Die Unterkellerung wird vom erdgeschossigen Flurbereich über einen massiven Treppenabgang erschlossen. Die Wände bestehen hier im älteren Gebäudeteil aus Bruchstein, ansonsten wurden neben Ziegel- und Bruchsteinen auch Hohlblocksteine vermauert. Die Decke über dem Bruchsteinkeller ist als Kappengewölbe ausgeführt, der Keller der Wohnhauserweiterung verfügt über eine Ortbetondecke. Die sonstigen Geschossdecken bestehen aus Holzbalken bzw. sind im Bereich der Erweiterung massiv ausgeführt. Die Kellerhöhe beträgt weniger als 1,50 m.

Die **Beheizung** erfolgt mittels Heizkörper über eine Gas-Zentralheizung der Fa. Junkers, Modell Supranorm (Baujahr unbekannt). Warmwasser wird zentral erzeugt und in einem separaten Speicher vorgehalten. Das erdgeschossige Bad verfügt über einen Durchlauf-erhitzer. Die Heizungsanlage wurde im Bereich der Unterkellerung installiert.

Die ebenso wie das Wohnhaus in dreiseitiger Grenzbebauung errichtete **Scheune** mit Stalleinbau wurde im unteren Bereich überwiegend aus Ziegelsteinen und gartenseitig aus Bruchsteinen hergestellt, ansonsten besteht die Scheune aus Bimssteinmauerwerk. Die Dacheindeckung besteht aus Naturschiefer und geht ohne Trennung in die Dacheindeckung der unmittelbar angrenzenden Nachbarscheune über. Die Erschließung des Scheunenraums erfolgt von der Lindenstraße über ein zweiteiliges Holztor mit Schlupftür. Der vom Hof über eine einfache Holztür zugängliche Stalleinbau verfügt über eine Kappengewölbedecke. Rechts des Scheunentores wurde ein Sektionaltor eingebaut, so dass dieser Scheunenanteil als Garage genutzt werden kann. Eine Besichtigung des Garagenraums und des darüberliegenden Scheunenanteils war nicht möglich. Inwieweit die Scheune über eine eigene Brandwand zur angrenzenden Nachbarscheune verfügt, konnte nicht geklärt werden.

Das Dach der Scheune wurde über den gartenseitigen **Scheunenanbau** fortgeführt. Der Anbau kann vom Hofbereich über eine einfache Holztür erschlossen werden, war zum Zeitpunkt des Ortstermines jedoch nicht zugänglich.

Aufteilung/Ausstattung:

Das Wohnhaus verfügt im Erdgeschoss über einen Eingangsflur mit Treppenauf- und Kellerabgang sowie rückwärtig angrenzender Außentreppe zum Garten bzw. Hofbereich. Vom Flur ist eine Küche, ein Wohnzimmer, ein gartenseitiges Zimmer und ein Bad zu erschließen. Im Obergeschoss befinden sich analog zum Erdgeschoss eine weitere Küche, ein Wohnzimmer, ein gartenseitiges Schlafzimmer und ein Bad. Hier grenzt ein zum Garten orientierter Balkon an den Flur und das Schlafzimmer. Insgesamt ist im Erd- und Obergeschoss eine **Wohnfläche** von **rd. 133 m²** vorhanden. Anzumerken ist, dass die Räumlichkeiten teilweise Raumhöhen unter 2,00 m aufweisen.

Die Ausstattung der Räumlichkeiten entspricht einem **überwiegend einfachen Standard**. Der Boden im Eingangsflur ist mit Beton-Werksteinfliesen ausgestattet, ansonsten wurde PVC-Boden oder Teppich verlegt. Die Wände in den Fluren und Küchen wurden mit Rauputz versehen, ansonsten tapeziert, die Bäder sind raumhoch gefliest. Die Decken wurden tlw. mit Styropor-Unterdecken versehen. Das erdgeschossige Bad ist mit einem Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten, einer Badewanne, einer Dusche und einem Waschbecken ausgestattet; Warmwasser wird mittels Durchlauferhitzer erzeugt.

Das Bad im Obergeschoss verfügt über eine eingebaute Badewanne, ein Stand-WC und ein Waschbecken.

Baulicher Zustand:

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

Die sanitären Räumlichkeiten sowie der gesamte Innenausbau sind modernisierungsbedürftig, die haustechnischen Anlagen sind größtenteils veraltet. Der Balkon ist sanierungsbedürftig.

Die Dacheindeckung der Scheune weist Fehlstellen auf. Die Schalung zeigt entsprechende Feuchtigkeiterscheinungen. Außerdem waren Rissbildungen im Mauerwerk erkennbar.

Außenanlagen:

Die Außenanlagen des Bewertungsgrundstückes befinden sich in einem vernachlässigten Zustand.

Der Garten bzw. Hofbereich zwischen Wohnhaus und Scheune ist größtenteils verwildert. Stellenweise ist eine Pflasterung zu erkennen. Ein einfaches Metalltor im Bereich der nord-östlich verlaufenden Antoniusstraße ermöglicht die Erschließung von außen. Ansonsten dienen hier Hecken und Holz-Sichtschutzelemente der Einfriedigung.

Besonderheiten des Auftrags:

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in diesem Gutachten aufgeführten besonderen wertbeeinflussenden Umstände keine tatsächlichen Aufwendungen darstellen, sondern lediglich die Wertminderungen eingrenzen, die ein Marktteilnehmer bei dem Zustand des Gebäudes vermutlich vornehmen würde (Risikoabschlag). Es ist vor konkreten vermögenswirksamen Dispositionen unbedingt zu empfehlen, eine detaillierte Ursachenforschung und Kostenermittlung durchführen zu lassen.

Es wird weiter ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine Untersuchungen über

- die Standsicherung der Gebäude
- die Ursachen von Baumängeln- oder Bauschäden
- die Bauwerksabdichtung
- die Bauphysik
- eventuell vorhandene Umweltgifte
- tierische und pflanzliche Schädlinge
- den Baugrund
- das Grundwasser
- Bergsenkungsschäden
- Altlasten

durchgeführt wurden.

Gegebenenfalls sich hieraus ergebende Auswirkungen sind im Verkehrswert nur in dem Maße wertmindernd (nicht tatsächlich) berücksichtigt, wie sie sich offensichtlich auf die Preisfindung eines wirtschaftlich vernünftig handelnden Marktteilnehmers auswirken würden.

1.5 Rechtliche Gegebenheiten:

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In Abteilung II des Grundbuchs von Herschbach (bei Selters) bestehen **keine** wertbeeinflussenden Eintragungen.

Grundbuch nach dem Stand vom 18.12.2024

Anzumerken ist, dass im Bestandsverzeichnis des Grundbuches eine „Ausfahrtsgerechtigkeit bei Kartenblatt 3 Parzelle 144 Blatt 62“ für das Flurstück 143 eingetragen ist. Diese Eintragung sichert die Ausfahrt von Flurstück 143 über das Flurstück 144.

Anmerkung:

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

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält **keine** Eintragungen.

Ausweisung im Flächennutzungsplan:

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

gemischte Baufläche (M)

Bebauungsplan:

Es besteht **kein** rechtskräftiger Bebauungsplan.

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

Baugenehmigung:

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

1.6 Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Baugesetzbuch – BauGB

Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV Wertermittlungsrichtlinie – WertR 2006

Landesbauordnung

einschlägige Fachliteratur und Tabellenwerke

Grundbuchauszug, Flurkarte

Straßenkarte, Topografische Karte

Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitte, etc.), Baubeschreibung

Wohn-, bzw. Nutzflächen- und Kubaturberechnung

Erforderliche Daten der Wertermittlung aus eigener Bibliothek

Vergleichskaufpreise aus der eigenen Sammlung

Bodenrichtwerte und Auskünfte des Gutachterausschusses

Bodenrichtwertkarte

Flächennutzungsplan und ggf. Bebauungsplan (soweit vorhanden)

örtliche Feststellungen,

Fotografien

2 Ermittlung des Verkehrswerts

2.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilien-Wohnhaus und einer Scheune bebaute Grundstück in 56249 Herschbach, Hauptstraße 33-35 (postalisch 31), zum Wertermittlungstichtag 14.04.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Herschbach (bei Selters)	2240	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Herschbach (bei Selters)	3	143	143 m ²
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Herschbach (bei Selters)	2240	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Herschbach (bei Selters)	3	144	148 m ²

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtoobjekts ausgewiesen.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
Flurstück 143	Wohnhaus und Scheune	143 m ²
Flurstück 144	überbaut	148 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		291 m ²

2.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück „Flurstück 143“

2.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

2.2.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **65,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	350 m ²

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	14.04.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	143 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 14.04.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	65,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	14.04.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag		=	65,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	350	143	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	65,00 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	65,00 €/m ²	
Fläche	×	143 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	9.295,00 € <u>rd. 9.300,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 14.04.2025 insgesamt **9.300,00 €**.

2.2.3 Sachwertermittlung

2.2.3.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilien-Wohnhaus	Scheune
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	689,00 €/m² BGF	pauschale Wertschätzung
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF)	x	340,00 m²	
Zuschlag bzw. Abschlag für nicht erfasste Bauteile		-1.000,00 €	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	233.260,00 €	
Baupreisindex (BPI) 14.04.2025 (2010 = 100)	x	187,2/100	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	436.662,72 €	
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Faktor	x	linear 80 Jahre 11 Jahre 86,25 % 0,1375	
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	60.041,12 €	
Zuschlag für nicht erfasste Bauteile (Zeitwert)	+	1.000,00 €	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	61.041,12 €	10.000,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		71.041,12 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	4.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	75.041,12 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	9.300,00 €
vorläufiger Sachwert	=	84.341,12 €
Sachwertfaktor	x	1,00
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	84.341,12 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+	1.880,00 €
Sachwert	=	86.221,12 €
	rd.	86.200,00 €

2.2.3.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17).

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Zu- bzw. Abschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilien-Wohnhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten (Einzelaufstellung)	
Bad nicht unterkellert	-1.000,00 €
Summe	-1.000,00 €

Gebäude: Einfamilien-Wohnhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Balkon	1.000,00 €
Summe	1.000,00 €

Baupreisindex

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
pauschale Schätzung	4.000,00 €
Summe	4.000,00 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Wohnhaus

Das ca. 1900 errichtete und ca. 1950 Gebäude baulich erweiterte Wohnhaus wurde im Laufe der Jahre nur geringfügig im Rahmen der Instandhaltung modernisiert.

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

Ausgehend von den Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht wesentlich modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1900 = 125$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 125 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht wesentlich modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 11 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1956.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten		1.880,00 €
• Reparaturarbeiten für die Dauer der Restnutzung (Absturzsicherung Balkon, etc.)	-5.000,00 €	
• Werterhöhung durch Überbau	6.880,00 €	
Summe		1.880,00 €

2.2.4 Ertragswertermittlung**2.2.4.1 Ertragswertberechnung**

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilien-Wohnhaus Scheune	EG-OG	133,00	2,00	6,20	824,60	9.895,20
	Garage/Lager			25,00	50,00	600,00
Summe		133,00	2,00		874,60	10.495,20

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		10.495,20 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)		
(vgl. Einzelaufstellung)	–	2.583,90 €
jährlicher Reinertrag	=	7.911,30 €
Reinertragsanteil des Bodens		
2,40 % von 9.300,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	223,20 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	7.688,10 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)		
bei LZ = 2,40 % Liegenschaftszinssatz		
und RND = 11 Jahren Restnutzungsdauer	×	9,568
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	73.559,74 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	9.300,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	82.859,74 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+	1.880,00 €
Ertragswert	=	84.739,74 €
	rd.	84.700,00 €

2.2.4.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnung (Whg.)	1 Whg. × 359,00 €	359,00 €
	Garage (Gar.)	1 Gar. × 47,00 €	47,00 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnung (Whg.)	133,00 m ² × 14,00 €/m ²	1.862,00 €
	Garage (Gar.)	1 Gar. × 106,00 €	106,00 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		209,90 €
Summe			2.583,90 €

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten		1.880,00 €
• Reparaturarbeiten für die Dauer der Restnutzung (Absturzsicherung Balkon, etc.)	-5.000,00 €	
• Werterhöhung durch Überbau	6.880,00 €	
Summe		1.880,00 €

2.2.5 Wert des Teilgrundstücks „Flurstück 143“

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **86.200,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück „Flurstück 143“ wird zum Wertermittlungstichtag 14.04.2025 mit rd.

86.200,00 €

geschätzt.

2.3 Wertermittlung für das Teilgrundstück „Flurstück 144“

2.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

2.3.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **65,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	350 m ²

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	14.04.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	148 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 14.04.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	65,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	14.04.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	65,00 €/m ²
Fläche (m ²)	350	148	×	1,000
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,000
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	65,00 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	65,00 €/m²	
Fläche	×	148 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	9.620,00 € <u>rd. 9.620,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 14.04.2025 insgesamt **9.620,00 €**.

2.3.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „Flurstück 144“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		9.620,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	500,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	10.120,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	7.200,00 €
Vergleichswert	=	2.920,00 €
	rd.	2.900,00 €

2.3.4 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Einfriedigung	500,00 €
Summe	500,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-7.200,00 €
• Wertminderung durch Überbau -7.200,00 €	
Summe	-7.200,00 €

2.3.5 Wert des Teilgrundstücks „Flurstück 144“

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **2.900,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück „Flurstück 144“ wird zum Wertermittlungstichtag 14.04.2025 mit rd.

2.900,00 €

geschätzt.

2.4 Abschließende Gesamtbeurteilung

Die Wertermittlung erstreckt sich auf zwei aneinandergrenzende Flurstücke im Ortskern von Herschbach, einer Ortsgemeinde im Westerwaldkreis, die der Verbandsgemeinde Selters angehört.

Das **Flurstück 143**, welches mit einem grenzständig errichteten Einfamilien-Wohnhaus und einer ebenfalls grenzständig errichteten Scheune bebaut ist, hat einen schmalen, länglichen Grundstückszuschnitt bei einer Größe von **143 m²**. Die o.g. Baulichkeiten erstrecken sich jeweils ca. zur Hälfte auf das **148 m²** große, unmittelbar entlang der nord-östlichen Grundstücksgrenze anschließende **Flurstück 144**.

Das in Massivbauweise errichtete **Wohnhaus** ist zweigeschossig und zu rd. 3/4teln unterkellert. Es sind zwei getrennt voneinander zu erschließende Dachräume vorhanden. Die Dacheindeckung des leicht höhenversetzten Satteldachs besteht aus Kunstschiefer. Die Fassaden sind verputzt, die Fenster sind als isolierverglaste Kunststoff-Fenster ausgeführt, die zum Teil das Baujahr 1996 und zum Teil das Baujahr 2003 aufweisen.

Insgesamt ist im Erd- und Obergeschoss eine **Wohnfläche** von **rd. 133 m²** vorhanden. Anzumerken ist, dass die Räumlichkeiten teilweise Raumhöhen von rd. 1,90 m aufweisen. Die Ausstattung der Räumlichkeiten entspricht einem überwiegend einfachen Standard.

Das Wohnhaus befindet sich in einem befriedigenden bis mäßigen baulichen Zustand. Es besteht Unterhaltungsstau und Renovierungs- bzw. Modernisierungsbedarf. Die sanitären Räumlichkeiten sowie der gesamte Innenausbau sind modernisierungsbedürftig, die haustechnischen Anlagen sind größtenteils veraltet. Der Balkon ist sanierungsbedürftig. Die Dacheindeckung der massiven Scheune weist Fehlstellen auf. Die Schalung zeigt entsprechende Feuchtigkeiterscheinungen.

Insgesamt ist aus o.g. Gründen von einer eingeschränkten Veräußerlichkeit auszugehen.

2.5 Verkehrswerte

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
Flurstück 143	Einfamilien-Wohnhaus und Scheune	143,00 m ²	86.200,00 €
Flurstück 144	überbaut	148,00 m ²	2.900,00 €
Summe		291,00 m ²	89.100,00 €

Der Verkehrswert für das mit einem **Einfamilien-Wohnhaus und Scheune** bebaute Flurstück in

56249 Herschbach, Hauptstraße 33-35 (postalisch 31),

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Herschbach (bei Selters)	2240	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Herschbach (bei Selters)	3	143

wird zum Wertermittlungstichtag 14.04.2025 mit rd.

86.200 €

in Worten: sechshundachtzigtausendzweihundert Euro

geschätzt.

Der Verkehrswert für das mit dem o.g. Einfamilien-Wohnhaus und der o.g. Scheune überbaute Flurstück in 56249 Herschbach, Hauptstraße 33-35 (postalisch 31),

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Herschbach (bei Selters)	2240	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Herschbach (bei Selters)	3	144

wird zum Wertermittlungstichtag 14.04.2025 mit rd.

2.900 €

in Worten: zweitausendneunhundert Euro

geschätzt.

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Limburg, den 01. Juli 2025



3 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

3.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFlV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

3.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

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

3.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 15.04.2025) erstellt.