


<b>Sachverständigenbüro Vogt</b>	
	<p style="text-align: right;"><b>SIGRID VOGT</b></p> <p>Von der Industrie- und Handelskammer zu Koblenz öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken</p>
<p><u>Sachverständigenbüro Vogt, Burgstraße 5, 56068 Koblenz</u></p> <p>Amtsgericht Montabaur  <b>Aktenzeichen: 14 K 38/25</b>          Bahnhofstraße 47          56410 Montabaur</p>	<p style="text-align: right;">Burgstraße 5          56068 Koblenz          Telefon: 0261 / 29 35 211          www.Sachverstaendige-Vogt.de          E-Mail: Sachverstaendige@Sigrid-Vogt.de</p> <p style="text-align: right;">Datum: 29-12-2025          Zeichen: V3026/25</p>

## Sachverständigengutachten

über die Verkehrswerte i.S.d. § 194 Baugesetzbuch



Die Verkehrswerte der Grundstücke in 56412 Niederelbert, Gemarkung Niederelbert, Grundbuch von Niederelbert Blatt 2104 des Amtsgerichts Montabaur wurden zum Wertermittlungstichtag 20.11.2025 wie folgt ermittelt

Lfd. Nr.	BV	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart	Lage	Größe m <sup>2</sup>	Verkehrswerte
1	1	8	148/6	Gebäude- und Freifläche	Waldstraße 8 A	785	<b>732.000,00 €</b>
2	2	8	149/1	Erholungsfläche	Waldstraße	2	<b>29,00 €</b>
3	3	8	251/5	Erholungsfläche	Waldstraße	210	<b>3.045,00 €</b>

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
1	Vorbemerkungen	3
1.1	Allgemeine Angaben zum Auftrag	3
1.2	Zum Ortstermin	3
2	Ermittlung des Verkehrswertes Nr. 1	7
2.1	Verfahrenswahl mit Begründung	7
2.2	Bodenwertermittlung	7
3	Sachwertermittlung	9
3.1	Sachwertberechnung	12
3.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	16
4	Ertragswertermittlung	18
4.1	Ertragswertberechnung	20
4.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	21
5	Ermittlung der Verkehrswerte Nr. 2, 3	22
6	Verkehrswerte	23
7	Anlagen	24
8	Literaturverzeichnis	36

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

Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt. Eine Ausfertigung ist für unsere Unterlagen bestimmt. Zusätzlich wurde dem Amtsgericht die Bewertung als Pdf-Datei per E-Mail zur Verfügung gestellt. Das Gutachten besteht aus insgesamt 36 Seiten inkl. Anlagen.

**Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung**

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Im Zwangsversteigerungsverfahren ist der Auftraggeber befugt, das Gutachten oder Abschriften an Dritte weiterzugeben und in Medien und im Internet zu veröffentlichen sowie zum Download und zum Ausdruck bereit zu stellen. Der Auftragnehmer stellt den Auftraggeber im Rahmen der Zwangsversteigerung bezüglich der Wahrung von Persönlichkeitsrechten und des Urheberrechtes von etwaigen Ansprüchen Dritter wegen Verletzung dieser Rechte frei.

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 Schadenersatzhaftung 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.

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. 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.

## 1. Vorbemerkungen

### 1.1 Allgemeine Angaben zum Auftrag

Auftraggeber/in:	Amtsgericht Montabaur Bahnhofstraße 47 56410 Montabaur Schriftlicher Auftrag mit Beschluss vom 15.10.2025
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren
Betreibende Gläubigerin:	Volksbank Rhein-Lahn-Limburg eG, Ernst-Scheuern-Platz 1, 65582 Diez gegen
Schuldnerin:	Kerstin Bothe, geb. Hunscha, geboren am 05.11.1979, derzeit wohnhaft Waldstraße 10, 56412 Niederelbert
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:	20.11.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	20.11.2025 - 15.00 Uhr
Teilnehmer am Ortstermin:	Frau Silvia Born, Mutter der Schuldnerin, mit dem Objektschlüssel und Frau Sigrid Vogt als unterzeichnende Sachverständige.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Baugesetzbuch, Immobilien-Wertermittlungsverordnungen, Wertermittlungsrichtlinien, Baupläne, Baubeschreibung, einschlägige Fachliteratur, Fotos, Lageplan, Wohnflächen-, Kubaturberechnung, Auskünfte des Gutachterausschusses, Bodenrichtwerte, Grundbuchauszug, Örtliche Feststellungen

### 1.2 Zum Ortstermin, Objekt

#### Makrolage (Region)

##### Beschreibung

Geographische Lage	Ortsgemeinde Niederelbert mit rd. 1800 Einwohnern im Westerwaldkreis, Rheinland-Pfalz; Teil der Verbandsgemeinde Montabaur.
Siedlungsstruktur	Ländlich geprägter Wohnstandort mit dörflichem Charakter.
Wirtschaftliches Umfeld	Überwiegend Wohnnutzung; Erwerbstätige pendeln in umliegende Mittel- und Oberzentren.
Raumordnung	Ländlicher Raum mit funktionaler Anbindung an das Mittelzentrum Montabaur.
Überregionale Lage	Günstige Lage zwischen Koblenz, Limburg und dem Rhein-Main-Gebiet.

#### Mikrolage (Objektumfeld)

##### Beschreibung

Lage im Ort	Ruhige Wohnlage in der Waldstraße, überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser.
Nachbarschaft	Gepflegtes, aufgelockertes Wohnumfeld mit Wohnhäusern in offener Bauweise.
Verkehrsaufkommen	Geringes Verkehrsaufkommen (Anliegerverkehr, Teilbereich als Sackgasse).
Immissionen	Keine wesentlichen Lärm- oder Gewerbeimmissionen bekannt.
Erholung	Nähe zu Wald- und Freiflächen, typisch für den Westerwald.

#### Verkehrsanbindungen

##### Beschreibung

Straßenverkehr	Anbindung über Gemeindestraßen an das regionale Straßennetz.
Bundesautobahn	Anschluss an die A3 (Köln–Frankfurt) über Montabaur.
ÖPNV – Bus	Busverbindungen in die umliegenden Orte und nach Montabaur.
Bahnverkehr	ICE- und Regionalbahnhof Montabaur in kurzer Fahrtfernung.
Individualverkehr	PKW-Nutzung aufgrund der ländlichen Lage überwiegend erforderlich.

**Versorgungseinrichtungen**

	<b>Beschreibung</b>
Einzelhandel	Grundversorgung teilweise im Ort; erweiterte Angebote in Montabaur.
Lebensmittelmärkte	Supermärkte im näheren Umkreis erreichbar.
Ärzte / Apotheken	Ärztliche Versorgung und Apotheken überwiegend in Montabaur und Umgebung.
Schulen / Betreuung	Kindergarten und Grundschule im Ort bzw. Nachbargemeinden; weiterführende Schulen in Montabaur.
Dienstleistungen	Banken, Verwaltung und weitere Dienstleistungen im Mittelzentrum Montabaur.

**Entfernungen zu größeren Orten und Städten**

<b>Ort / Stadt</b>	<b>Entfernung ca.</b>	<b>Fahrzeit PKW ca.</b>	<b>Bedeutung</b>
Montabaur	6 km	10 Min.	Mittelzentrum, ICE-Bahnhof
Wirges	10 km	15 Min.	Regionales Versorgungszentrum
Limburg a. d. Lahn	22 km	25 Min.	Mittelzentrum
Koblenz	35 km	30–35 Min.	Oberzentrum
Wiesbaden	55 km	40–45 Min.	Landeshauptstadt
Frankfurt am Main	85 km	ca. 60 Min.	Metropolregion
Köln	105 km	ca. 70–75 Min.	Metropolregion
Flughafen Frankfurt	75 km	ca. 55 Min.	Internationaler Flughafen

Bauplanungsrecht, Baulasten

Für den Bewertungsbereich gilt gem. Auskunft der Bauaufsicht der Verbandsgemeinde Montabaur, Herr Andreas Marx, der rechtsgültiger Bebauungsplan „Auf der Schla“ vom 02/1974 mit letzter Änderung in 2011. Der Flächennutzungsplan weist den Bereich als Wohnbaufläche aus. Gemäß Auskunft der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises in Montabaur bestehen keine Baulasteneintragungen.

**Im Zwangsversteigerungsverfahren ist es nach den gesetzlichen Vorschriften erforderlich, jedes selbstständige Grundstück einzeln zu bewerten.**

**Grundstück lfd. 1, Blatt 2104, BV 1, Flur 8, Flurstück 148/6, 785 m<sup>2</sup>**

Bebauungen

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem massiv erstellten, freistehenden, zweigeschossigen, unterkellerten Einfamilienwohnhaus mit integrierter Doppelgarage bebaut. Die Fertigstellung der Bebauung erfolgte in 2014.

Aufteilungen und Nutzung

Die Wohnfläche im Erd- und Obergeschoss beträgt rd. 305 m<sup>2</sup> und die Nutzfläche im Untergeschoss rd. 162 m<sup>2</sup>. Die örtliche Grundrissaufteilung stellt sich wie folgt dar:

Erdgeschoss	Windfang, Wohn-/Esszimmer mit offener Küche, Büro, Hauswirtschaftsraum, Duschbad, Flur
Obergeschoss	Schlafzimmer mit Ankleidezimmer und Badezimmer, 2 Kinderzimmer mit separatem Badezimmer, Flur, Galerie Zugang zum DG mit Dachterrasse/Jacuzzi
Untergeschoss	Doppelgarage, Flur, Duschbad, Technikraum, Werkstatt, Abstellräume

Das Objekt wird nicht mehr bewohnt und ist überwiegend geräumt.

Allgemeine Ausstattungsmerkmale zum Wertermittlungsstichtag

Bauweise	Massiv, Kalksandsteinmauerwerk- und Bimsvollblocksteine; Gründung/Fundamente Stahlbetonbodenplatte gemäß statischem Erfordernis; individuelle Bebauung [Architektenhaus]
Außenansicht	Weißer Außenputz mit Vollwärmeschutzsystem
Decken	Stahlbetondecken
Dach	Flachdach mit Dämmsystem, Stahlbetondecke mit Terrasse
Treppen	Gewendelte Stahlbetontreppen mit Natursteinbelag
Innentüren	Holztüren mit Holzzargen, tlw. deckenhoch; Glasschiebetür
Fenster	Metallkonstruktion mit Wärmeschutzglas, Isolierverglasung; elektrische Rollläden/Raffstores
Energieträger	Strom; Luftwärmepumpe mit Solarthermie, Fußbodenflächenheizung
Elektroinstallation	Gemäß Baujahr nach VDE-Vorschriften, Homesystem für die Steuerung der Lichter/Steckdosen, Alarmanlage, Klimageräte
Sanitär	Großzügige moderne Ausführungen; hochwertige Sanitärobjekte und Armaturen je Etage mit Wand-WCs, Waschtischen oder-becken, bodengleiche Dusche und/oder Badewanne
Bodenbeläge	Naturstein- und Keramikböden auf schwimmendem Estrich
Wände, Decken	Gips- und Kalkzementputz mit Dispersionsfarbe, Anstrichen, Tapeten
Ausstattungsstandard	Hochwertig, zeitgemäß
Allgemeinzustand	Sehr gut, gepflegt
Grundrisse, Belichtung	Großzügig, offen, sehr gute natürliche Belichtung und Besonnung, lichte Raumhöhen
Unterhaltungserfordernisse	Beschädigungen an der Fassade/Außenputz
Besonderheiten	Einbauküche, Einbauschränke, Kamin, Jacuzzi

Die Sachverständige hatte Zutritt zu den wertrelevanten Haus- und Grundstücksbereichen. Der Anfertigung und Verwendung von Innenfotos im Gutachten wurden seitens der Beteiligten zugestimmt. Die Beschreibungen stellen auf die Situation zum Wertermittlungsstichtag ab.

Energetische Einschätzung

Hinsichtlich der energetischen Bewertung des Objektes wurde festgestellt, dass die Mindestanforderungen an die Gesamtenergieeffizienz von Gebäudewärmestandards in den Bereichen der Wärmeisolierung der Dachhaut, der Außenfassade, der Fenster, verbrauchseffiziente Heizungsanlage vorliegen. Die Außenwände sowie die Dachhaut bzw. der Speicherboden weisen eine den heutigen Anforderungen gerecht werdende Wärmeisolierung auf. Der energetische Standard ist gut. Ein Energieausweis liegt vom 08.08.2025 vor. Gemäß den aktuellen Richtlinien des Gebäudeenergiegesetzes – GEG – muss bei Verkauf/Eigentumswechsel oder Vermietung/Verpachtung als Nachweis der energetischen Bewertung eines Gebäudes ein Energieausweis vorgelegt werden.

Grundstücksbeschreibung

Waldstraße als ausgebaute Anlieger- und Gemeindestraße mit geringem Verkehrsaufkommen; rückwärtiges Mittelgrundstück mit schmaler Zufahrt; direkte Zufahrt und Zuwegung von einer öffentlichen Straße; Topographie weitgehend eben; Anschlüsse an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen vorhanden; Straße ausgebaut mit Asphalttschicht; Gehwege sind tlw. angelegt; mehreckiger Grundstückszuschnitt; keine Grenzbebauungen; Pkw-Stellplätze auf dem Grundstück vorhanden; weitere kostenfreie Parkmöglichkeiten sind fußläufig eingeschränkt erreichbar. Zum Wertermittlungsstichtag evtl. noch offene Erschließungs- und Ausbaubeiträge wirken sich im Zwangsversteigerungsverfahren nicht wertbeeinflussend aus.

**Grundstück lfd. 2, Blatt 2104, BV 2, Flur 8, Flurstück 149/1, 2 m<sup>2</sup>**

Unbebaute Grünfläche ohne wirtschaftliche oder sonstige Nutzung. Angrenzend an die Waldstraße und das Flurstück 251/5.

**Grundstück lfd. 3, Blatt 2104, BV 3, Flur 8, Flurstück 251/5, 210 m<sup>2</sup>**

Das Grundstück befindet sich gegenüber der Einfahrt zu dem bebauten Flurstück 148/6. Örtlich ist das Grundstück mit Bewuchs und Sträuchern versehen. Das Grundstück befindet sich in starker Hanglage mit rechteckigem Zuschnitt direkt an die Waldstraße angrenzend. Eine wirtschaftliche oder sonstige Nutzung ist nicht erkennbar.

**Grundbuch von Niederelbert Blatt 2104 Abt. II**

Lfd. Nr. 1 der Eintragung und lfd. Nr. 3, 2 der betroffenen Grundstücke im BV:

„Grunddienstbarkeit (Abwasserleitungsrecht) für die jeweiligen Eigentümer von Grundstücken Niederelbert Blatt 927 BV-Nr. 4 Flur 8 Flurstück 148/5 und Niederelbert Blatt 1511 BV-Nr. 4 Flur 8, Flurstück 147/1 und BV-Nr. 5 Flur 8 Flurstück 147/2. Als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB.

Gemäß Bewilligung vom 07.12.2011 (UR-Nr. 697/2011 Notar Peter Maiwurm in Limburg/Lahn) eingetragen und nach § 9 GBO vermerkt am 21.02.2012.“

Die vorgenannte Bewilligung liegt vor. Da es sich bei dem Grundstück lediglich um nicht nutzbare Grünflächen in Hanglage handelt, wirkt sich die vorgenannte Grunddienstbarkeit nicht weiter wertbeeinflussend aus. Die Eintragung wird somit wertneutral betrachtet.

Lfd. Nr. 2 der Eintragung und lfd. Nr. 1,2,3 der betroffenen Grundstücke im BV:

„Auflassungsvormerkung bezüglich eines hälftigen Miteigentumsanteils für Joscha Stothfang in seiner Eigenschaft als Insolvenzverwalter über das Vermögen des Herrn Olaf Claus Bothe. Gemäß einstweiliger Verfügung vom 09.07.2024 (Beschluss des Landgerichts Koblenz, Az.: 9 O 171/24) eingetragen am 09.08.2024.“

**Weitere Angaben bezüglich der Anfragen des Amtsgerichts Montabaur:**

- a) Ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nicht.
- b) Es handelt sich nicht um Wohnungs- oder Teileigentum.
- c) Mieter oder Pächter sind nicht vorhanden.
- d) Eine Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG besteht nicht.
- e) Ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt.
- f) Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.
- g) Ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des GEG vom 08.08.2025 mit Gültigkeit bis zum 07.08.2035 liegt vor. Der Endenergieverbrauch beträgt 45,5 kWh/[m<sup>2</sup>·a).

**Bemerkung 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. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien und Altlasten wurden nicht durchgeführt.

## 2 Ermittlung des Verkehrswertes (Ifd. Nr. 1, Flurstück 148/6 - bebaut)

### 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 Verkehrswertes 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 Bodenwertermittlung

Kaufpreise vergleichbarer Grundstücke spiegeln den gewöhnlichen Geschäftsverkehr im Allgemeinen am besten wider. Aus diesem Grund ist dem unmittelbaren Preisvergleich durch Einsicht und Zugrundelegung der Kaufpreissammlung bei der Bodenwertermittlung der Vorzug zu geben. Da jedoch im vorliegenden Bereich von **Niederelbert** keine ausreichende Anzahl geeigneter Kaufpreise mit der nötigen Zeitnähe der Kauffälle vorliegen, wird im Bewertungsfall der Bodenrichtwert zugrunde gelegt.

Der aktuelle generalisierte Bodenrichtwert beträgt pro m<sup>2</sup> Grundstücksgröße **145 €**. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrzahl von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er bezieht sich auf das jeweils definierte typische Grundstück (Richtwertgrundstück). Bei Abweichung des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück (z.B. Erschließungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgestalt usw.) können Zu- und Abschläge vorgenommen werden. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und von der Sachverständigen als zutreffend beurteilt.

**Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks**

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **145,00 €/m²**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	600 m²
Grundstückstiefe (t)	=	40 m

**Beschreibung des Bewertungsgrundstücks**

Wertermittlungstichtag	=	20.11.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	785 m²

**Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks**

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 20.11.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

<b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand</b>				Erläuterung
<b>beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts</b>		=	frei	
<b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	<b>145,00 €/m²</b>	
<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	20.11.2025	× 1,000	
<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>				
Lage	gute Lage	gute Lage	× 1,000	
Anbauart	freistehend	freistehend	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag		=	145,00 €/m²	
Fläche (m²)	600	785	× 0,934	E1, s. unten
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Tiefe (m)	40	Ungleichmäßig	× 1,000	
Zuschnitt	Lageüblich, wirtschaftlich	Unregelmäßig; schmale, erschwerte Zufahrt	× 0,900	Abschlag aufgrund abweichenden Zuschnitts
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>		=	<b>121,89 €/m²</b>	
<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>				Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>		=	<b>121,89 €/m²</b>	
Fläche		×	785 m²	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>		=	95.683,65 €	
		<b>rd.</b>	<b>95.700,00 €</b>	

**Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung - E1 - Grundstücksflächen-Umrechnung**

**Ermittlung des Anpassungsfaktors:**

Zugrunde gelegte Methodik: Sprengnetter

Objektart: Ein- und Zweifamilienwohnhaus (freistehend)

	<b>Fläche</b>	<b>Koeffizient</b>
<b>Bewertungsobjekt</b>	785,00	0,850
<b>Vergleichsobjekt</b>	600,000	0,910

**Anpassungsfaktor** = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **0,934**

### 3 Sachwertermittlung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

**Das Sachwertverfahren ist** insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors **ein Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet. Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor (BKRF) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRF wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

#### Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstrepfen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

#### Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

#### Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Bau durchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

#### Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

#### Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' 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 Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

#### Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

#### Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

#### Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

#### Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

3.1 Sachwertberechnung

<b>Gebäudebezeichnung</b>		Einfamilienhaus
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	1.739,00 €/m <sup>2</sup> WF
<b>Berechnungsbasis</b>		
• Wohnfläche (WF)	x	305,00 m <sup>2</sup>
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile – Ausbauschlag für Teilausbau UG</b>	+	25.000,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	555.395,00 €
<b>Baupreisindex (BPI) 20.11.2025 (2010 = 100)</b>	x	189,6/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	1.053.028,92 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	1.053.028,92 €
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		69 Jahre
• prozentual		13,75 %
• Faktor	x	0,8625
<b>Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten</b>	=	908.237,44 €
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile/Einrichtungen (Zeitwert)</b>	+	47.000,00 €
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	955.237,44 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>955.237,44 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>30.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>985.237,44 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>95.700,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>1.080.937,44 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	x	<b>0,70</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>756.656,21 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>25.000,00 €</b>
<b>Sachwert</b>	=	<b>731.656,21 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>732.000,00 €</b>

**Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: EFH**

**Ermittlung des Gebäudestandards:**

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			0,5	0,5	
Dach	15,0 %				1,0	
Fenster und Außentüren	11,0 %				0,8	0,2
Innenwände und -türen	11,0 %				1,0	
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %				1,0	
Fußböden	5,0 %				1,0	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %				0,7	0,3
Heizung	9,0 %				0,5	0,5
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %				0,7	0,3
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	11,5 %	77,3 %	11,2 %

**Beschreibung der ausgewählten Standardstufen:**

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)
Dach	
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brett-schichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
Standardstufe 5	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
Innenwände und -türen	
Standardstufe 4	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 4	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppenanlage in besserer Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Standardstufe 5	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)

Heizung	
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
Standardstufe 5	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 4	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse
Standardstufe 5	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus**

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser  
 Anbauweise: freistehend  
 Gebäudetyp: KG, EG, OG, FD oder flach geneigtes Dach

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² WF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² WF]
1	1.395,00	0,0	0,00
2	1.555,00	0,0	0,00
3	1.785,00	11,5	205,28
4	2.155,00	77,3	1.665,81
5	2.700,00	11,2	302,40
gewogene, standardbezogene NHK 2010			= 2.173,49
gewogener Standard = 4,0			

Die NHK 2010 werden in der Sachwertrichtlinie mit der Dimension „€/m² Bruttogrundfläche (BGF)“ veröffentlicht. Die BGF ist jedoch vor allem bei der sachgerechten Anrechnung von Dachgeschossflächen als Bezugsgröße für die NHK problematisch. Viele dieser BGF-spezifischen Probleme sind durch die alternative Anwendung der Wohnfläche als Bezugsgröße gelöst. Darüber hinaus besitzt die Wohnfläche eine größere Marktnähe, da der Markt in Wohnfläche denkt und handelt. Sprengnetter hat daher die NHK 2010 von der Bezugsgröße BGF auf die Bezugsgröße Wohnfläche umgerechnet. Da für die Umrechnung die ursprünglich zu den NHK gehörenden Nutzflächenfaktoren (Verhältnisse BGF/Wohnfläche) verwendet wurden, handelt sich hierbei grundsätzlich immer noch um die „NHK 2010 nach Sachwertrichtlinie“. D. h. unter Verwendung des Maßstabs BGF abgeleitete Sachwertfaktoren können unmittelbar bei der Bewertung auf Grundlage der Wohnfläche modellkonform angesetzt werden (vgl. Sauerborn in [5], Seite 87). Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

**Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren**

gewogene, standardbezogene NHK 2010 2.173,49 €/m² WF  
 Korrektur- und Anpassungsfaktoren  
 Objektgröße (Übergröße)  0,800  
**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 1.738,79 €/m² WF  
 rd. 1.739,00 €/m² WF

**Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile und Einrichtungen**

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
• Außentreppe, Überdachungen	12.000,00 €
Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung)	
• Einbauküche	20.000,00 €
• Einbauschränke	10.000,00 €
• Kamin	5.000,00 €
<b>Summe</b>	<b>47.000,00 €</b>

<b>Außenanlagen</b>	Zeitwert (inkl. BNK)
Anschlüsse der Ver- und Entsorgungsanlagen an das öffentliche Netz; gepflasterte Hofflächen; Terrasse mit großformatigen Platten; Grün- und Freiflächen mit Wiese, Bewuchs; Einfriedungen; Außenmauern	30.000,00 €
<b>Summe</b>	<b>30.000,00 €</b>

<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	Wertbeeinflussung insg.
<u>Unterhaltungserfordernisse, Baumängel und Bauschäden</u>	
Diverse Beschädigungen, Rissbildungen, Abplatzungen, Verschmutzungen an mehreren Stellen der Fassade/Außenputz.	-25.000,00 €
<b>Summe</b>	<b>-25.000,00 €</b>

### 3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

#### Erläuterung zur Sachwertberechnung

##### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) 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 bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

##### Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt.

##### Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100) der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex. Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

##### Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

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

##### Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Gebäudeflächen- bzw. Rauminhaltsberechnung nicht erfassten und damit in den durchschnittlichen Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

##### Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage sind die Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen.

##### Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Es wurde der Baukostenregionalfaktor angesetzt, der von der datenableitenden Stelle bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegt wurde.

##### 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 einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die 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.

#### 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.

#### 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 Unterhaltungsstaus 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 beschriebene Modell angewendet. Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Ertragswertermittlung.

#### Alterswertminderung

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

#### Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor  $k$  wird bestimmt auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des 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.

#### 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.

#### 4 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebauten Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmefähigkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten (anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

#### Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

#### Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

#### Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. 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 Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

#### Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stk.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
				(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus mit integrierter Garage	Wohnen EG/OG	305,00		-	0,00	0,00
Summe		305,00	-		0,00	0,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus mit integrierter Garage	Wohnen EG/OG	305,00		-	2.500,00	30.000,00
Summe		305,00	-		2.500,00	30.000,00

Die tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um -30.000,00 € ab. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV).

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>30.000,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- <b>5.382,00 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 24.618,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b>	
<b>2,40 % von 95.700,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	- <b>2.296,80 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 22.321,20 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 2,40 % Liegenschaftszinssatz und RND = 69 Jahren Restnutzungsdauer	× <b>33,555</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 748.987,87 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 95.700,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 844.687,87 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>- 0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 844.687,87 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>- 25.000,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>= 819.687,87 €</b>
	<b>rd. 820.000,00 €</b>

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
<u>Unterhaltungserfordernisse, Baumängel und Bauschäden</u> Diverse Beschädigungen, Rissbildungen, Abplatzungen, Verschmutzungen an mehreren Stellen der Fassade/Außenputz.	-25.000,00 €
Summe	-25.000,00 €

#### 4.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der 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 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 €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Dieser Wertermittlung werden u. a. die veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

##### 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 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.

##### Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' 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 beschriebene Modell angewendet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

## 5 Ermittlung der Verkehrswerte für Grundstücke lfd. Nr. 2, 3

### Grundstück lfd. 2, Flur 8, Flurstück 149/1

Bezüglich der Lage, der Größe und der Nutzungen zu den Zustandsmerkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks wie auf Seite 6 beschrieben wird ein angepasster Bodenwert von 14,50 €/m<sup>2</sup> angesetzt. Dies entspricht 10 % des Bodenrichtwertes von 145 €.

<b>Bodenwert des Grundstücks</b> 14,50 € x 2 m <sup>2</sup>	29,00 €
<b>Sonstige Wertbeeinflussungen</b> (Bewuchs wertneutral)	0,00 €
	<hr/>
<b>Verkehrswert</b>	= 29,00 €
	<b>rd. 29,00 €</b>
	<hr/> <hr/>

### Grundstück lfd. 3, Flur 8, Flurstück 251/5

Bezüglich der Lage, der Größe und der Nutzungen zu den Zustandsmerkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks wie auf Seite 6 beschrieben wird ein angepasster Bodenwert von 14,50 €/m<sup>2</sup> angesetzt. Dies entspricht 10 % des Bodenrichtwertes von 145 €.

<b>Bodenwert des Grundstücks</b> 14,50 € x 210 m <sup>2</sup>	3.045,00 €
<b>Sonstige Wertbeeinflussungen</b> (Bewuchs wertneutral)	0,00 €
	<hr/>
<b>Verkehrswert</b>	= 3.045,00 €
	<b>rd. 3.045,00 €</b>
	<hr/> <hr/>

**6 Verkehrswerte**

Mit dem Bewertungsgrundstück lfd. Nr. 1 vergleichbare Objekte werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Sachwert orientieren, da es sich um ein vorrangig eigen genutztes Wohnhaus handelt. Die Berechnung des Ertragswertes erfolgt lediglich zur Überprüfung und dient der Plausibilität. Die Sachverständige legt den Sachwert als alleinig bestimmend fest.

**Die Verkehrswerte der Grundstücke in 56412 Niederelbert, Gemarkung Niederelbert, Grundbuch von Niederelbert Blatt 2104 des Amtsgerichts Montabaur wurden zum Wertermittlungsstichtag 20.11.2025 wie folgt ermittelt**

Lfd. Nr.	BV	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart	Lage	Größe m <sup>2</sup>	Verkehrswerte
1	1	8	148/6	Gebäude- und Freifläche	Waldstraße 8 A	785	<b>732.000,00 €</b>
2	2	8	149/1	Erholungsfläche	Waldstraße	2	<b>29,00 €</b>
3	3	8	251/5	Erholungsfläche	Waldstraße	210	<b>3.045,00 €</b>

[ In Worten Grundstück lfd. Nr. 1: Siebenhundertzweiunddreißigtausend Euro ]

[ In Worten Grundstück lfd. Nr. 2: Neunundzwanzig Euro ]

[ In Worten Grundstück lfd. Nr. 3: Dreitausendfünfundvierzig Euro ]



Koblenz, 29. Dezember 2025

**Die Sachverständige  
Sigrid Vogt**

**Anlagen**

- A) Liegenschaftskarte, Bodenrichtwertkarte, Straßenkarten, Luftbilder
- B) Außenfotos
- C) Innenfotos
- D) Bauunterlagen