

Dipl. - Kfm. Steffen Löw



Geprüfte Fachkompetenz
Zertifizierter Sachverständiger
ZIS Sprengnetter Zert (WG)

Gesicherte Marktkompetenz
Mitglied Expertengremium
Region Mittelhessen

Personalzertifizierung
Zertifikat Nr. 1005-011
DIN EN ISO/IEC 17024

Amtsgericht Montabaur
Bahnhofstraße 47
56410 Montabaur



**Zertifizierter Sachverständiger
für die Markt- und Beleihungs-
wertermittlung von Wohn- und
Gewerbeimmobilien,
ZIS Sprengnetter Zert (WG)**

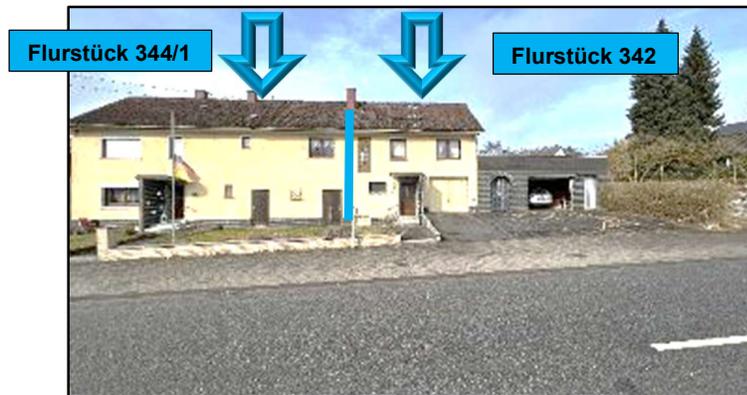
65594 Runkel-Dehrn
Niedertiefenbacher Weg 11d
Telefon 06431 973857
Fax 06431 973858
eMail: info@buero-loew.de
web: www.sv-loew.de

Datum: 02.04.2025 / m

Az. des Gerichts: 14 K 39/24

GUTACHTEN

über die Einzelwerte und den Gesamtverkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück, für das mit einem Wohnhaus mit Garage und Doppelgarage bebaute Grundstück sowie für ein unbebautes Grundstück in 56244 Freilingen, Wölferlinger Straße 4, 4a



Der Gesamtverkehrswert der Grundstücke wurde zum Wertermittlungsstichtag 25.02.2025 ermittelt mit rd.

186.000,00 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 95 Seiten. Es wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Die **Einzelwerte** der Grundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungstichtag:

Teilgrundstücks- bezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Grundstückswert
A - Flurstück 342	Wohnhaus Nr. 4a mit Garage und Doppelgarage	400 m ²	94.000,00 €
B - Flurstück 344/1	Wohnhaus Nr. 4	346 m ²	88.000,00 €
C - Flurstück 459/1	unbebaut (Verkehrsfläche)	138 m ²	4.000,00 €
Summe		884 m²	186.000,00 €

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Allgemeine Angaben	5
1.1 Zum Auftrag	6
1.1.1 Verkehrs- und Geschäftslage	6
1.1.2 Baulicher Zustand	6
1.1.3 Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen	6
1.1.4 Hausschwamm	6
1.1.5 Ökologische Altlasten	6
1.1.6 Mieter	6
1.1.7 Wohnpreisbindung	6
1.1.8 Gewerbe	6
1.1.9 Maschinen oder Betriebseinrichtungen	6
1.1.10 Energieausweis	7
1.1.11 Zu der privatrechtlichen und öffentlichen-rechtlichen Situation	7
1.2 Zu den Objekten	7
1.3 Zu den Ausführungen in diesem Gutachten	9
1.4 Allgemeine Maßgaben	9
2. Grundstücksbeschreibung	12
2.1 Grundstücksdaten	12
2.2 Tatsächliche Eigenschaften	12
2.2.1 Lage der Grundstücke innerhalb der Ortsgemeinde	12
2.2.2 Lage der Verbandsgemeinde	13
2.2.3 Infrastruktur	13
2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten	13
2.3.1 Flächennutzungsplan	13
2.3.2 Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB	14
2.3.3 Bodenordnung	14
2.3.4 Entwicklungsstufen und Erschließungszustände	14
2.3.5 Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten	14
2.4 Grundstücksbeschaffenheiten	15
2.5 Erschließung	15
2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	15
2.7 Baugrund, Grundwasser	15
2.8 Immissionen, Altlasten	16
2.9 Rechtliche Gegebenheiten	16
3. Exemplarische Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen	17
3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	17
3.2 Wohnhaus Nr. 4	17
3.2.1 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung des Wohnhauses Nr. 4	20
3.2.2 Raumliste Wohnhaus Nr. 4	22
3.3 Wohnhaus Nr. 4a	23
3.3.1 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung des Wohnhauses Nr. 4a	26
3.3.2 Raumliste Wohnhaus Nr. 4a	27
4. Ermittlung des Verkehrswerts	28
4.1 Wertermittlung für das Teilgrundstück A - Flurstück 342	29
4.1.1 Verfahrenswahl mit Begründung	29
4.1.2 Bodenwertermittlung	30
4.1.2.1 Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks	30
4.1.3 Sachwertermittlung	31
4.1.3.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	32
4.1.3.2 Sachwertberechnung	36
4.1.3.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung	37
4.1.4 Ertragswertermittlung	44
4.1.4.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	45
4.1.4.2 Ertragswertberechnung	47
4.1.4.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung	47

4.1.5	Ableitung des Teilgrundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen.....	49
4.1.5.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	49
4.1.5.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	49
4.1.5.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	49
4.1.5.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	50
4.1.6	Wert des Teilgrundstücks A - Flurstück 342.....	50
4.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück B - Flurstück 344/1	51
4.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung	51
4.2.2	Bodenwertermittlung.....	51
4.2.2.1	Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks	51
4.2.3	Sachwertermittlung	52
4.2.3.1	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	52
4.2.3.2	Sachwertberechnung.....	52
4.2.3.3	Erläuterung zur Sachwertberechnung	53
4.2.4	Ertragswertermittlung	58
4.2.4.1	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	58
4.2.4.2	Ertragswertberechnung	58
4.2.4.3	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	59
4.2.5	Ableitung des Teilgrundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen.....	59
4.2.5.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	59
4.2.5.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	59
4.2.5.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse+	59
4.2.5.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	60
4.2.6	Wert des Teilgrundstücks B - Flurstück 344/1.....	60
4.3	Wertermittlung für das Teilgrundstück C - Flurstück 459/1	61
4.3.1	Verfahrenswahl mit Begründung	61
4.3.2	Bodenwertermittlung.....	61
4.3.3	Vergleichswertermittlung	62
4.3.3.1	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe.....	63
4.3.3.2	Vergleichswertberechnung	63
4.3.4	Wert des Teilgrundstücks C - Flurstück 459/1	63
4.4	Gesamtverkehrswert und Einzelwerte.....	64
5.	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	66
6.	Verzeichnis der Anlagen.....	67

1. Allgemeine Angaben

Angaben zu den Bewertungsobjekten

Art der Bewertungsobjekte: a) mit einem Wohnhaus mit Garage und Doppelgarage
bebautes Grundstück
b) mit einem Wohnhaus bebautes Grundstück
b) unbebautes Grundstück (Verkehrsfläche)

Objektadresse: 56244 Freilingen
Wölferlinger Straße 4, 4a

Grundbuchangaben:	Grundbuch	Blatt	laufende Nummern
	Freilingen	974	a) 1 b) 2 c) 3

Katasterangaben:	Gemarkung	Flur	Flurstücke	Größe
	Freilingen	4	a) 342 b) 344/1 c) 459/1	400 m ² 346 m ² 138 m ²

Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Montabaur
Bahnhofstraße 47
56410 Montabaur

Auftrag vom 08.01.2025

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der
Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft

Wertermittlungsstichtag: 25.02.2025

Tag der Ortsbesichtigung: 25.02.2025

1.1 Zum Auftrag

1.1.1 Verkehrs- und Geschäftslage

siehe Punkt 2.2.1 des Gutachtens

1.1.2 Baulicher Zustand

siehe Punkt 3.2 und 3.3 des Gutachtens

1.1.3 Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

Es wurden keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.

1.1.4 Hausschwamm

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte kein Verdacht auf Hausschwamm festgestellt werden.

1.1.5 Ökologische Altlasten

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte kein Verdacht auf ökologische Altlasten festgestellt werden.

1.1.6 Mieter

Die Objekte werden eigengenutzt.

1.1.7 Wohnpreisbindung

Es ist nicht bekannt, ob eine Wohnpreisbindung vorhanden ist.

1.1.8 Gewerbe

Unter der Objektadresse sind keine Gewerbe gemeldet.

1.1.9 Maschinen oder Betriebseinrichtungen

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorgefunden.

1.1.10 Energieausweis

Es wurde kein Energieausweis vorgelegt.

1.1.11 Zu der privatrechtlichen und öffentlichen-rechtlichen Situation

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden teilweise mündlich eingeholt. Da diese Angaben letztendlich nicht abschließend auf ihre Richtigkeit überprüft werden können, muss aus Haftungsgründen die Empfehlung ausgesprochen werden, vor einer vermögenswirksamen Disposition von der jeweils zuständigen Stelle und von den Eigentümern schriftliche Bestätigungen einzuholen.

1.2 Zu den Objekten

Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung sind drei Grundstücke in Randlage von Freilingen, einer Ortsgemeinde der Verbandsgemeinde Selters (Westerwald).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die zu bewertenden Flurstücke 342 und 344/1 lediglich über zwei Fremdgrundstücke (Flurstück 540/1 in öffentlichem Eigentum und Flurstück 545/1 in privatem Eigentum) sowie über das ebenfalls verfahrensgegenständliche Flurstück 459/1 betreten werden können. Im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung wurden keine Regelungen hierzu bekannt. Die Erschließung der beiden Flurstücke ist daher nicht gesichert. Es wird im Folgenden kein Abschlag hierfür berücksichtigt. Es wird in die Hände eines Bietinteressenten gelegt, diesen Umstand in der Höhe seines individuellen Gebotes zu berücksichtigen. Im ungünstigsten Fall ist damit zu rechnen, dass über einen zivilrechtlichen Prozess ein sogenanntes Notwegerecht erwirkt wird. Der Name impliziert, dass ein Befahren der Fremdgrundstücke mit einem Fahrzeug in diesem Fall nicht möglich wäre.

Die beiden Flurstücke wurden ursprünglich vermutlich um das Jahr 1950 mit dem Wohnhaus Nr. 4 (**Flurstück 344/1**) in massiver Bauweise bebaut. Das Gebäude ist teilweise unterkellert und erstreckt sich darüber auf Erd-, Ober- und Dachgeschoss. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut.

Das Gebäude wurde an der nordöstlichen Seite durch eine Scheune in massiver Bauweise erweitert. Diese wurde - soweit bekannt - um das Jahr 1963 zu Wohnzwecken umgebaut. Haus Nr. 4a (**Flurstück 342**) ist teilweise unterkellert und erstreckt sich darüber auf Erd-, Ober- und Dachgeschoss. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut.

Weiterhin gehört eine Doppelgarage in massiver Bauweise (**Flurstück 342**) zum Bewertungsobjekt.

Die beiden Grundstücke und die aufstehenden Gebäude waren in der Vergangenheit in einer Hand und wurden als eine wirtschaftliche Einheit genutzt. Da im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens für jedes Grundstück ein Einzelwert zu ermitteln ist, ergibt sich folgende Besonderheit:

Es bestehen im Erd- und Obergeschoss Einbauten, überwiegend aus dem Gebäude Nr. 4a in das Gebäude Nr. 4. Hieraus ergibt sich, dass sich rund 33 m² der Wohnfläche des Gebäudes Nr. 4a innerhalb der Grundfläche des Gebäudes Nr. 4 und somit auf Flurstück 344/1 befinden. Umgekehrt befinden sich rund 5 m² der Wohnfläche des Gebäudes Nr. 4 innerhalb der Grundfläche des Gebäudes Nr. 4a auf Flurstück 342. Im Dachgeschoss liegt in beiden Gebäudeteilen keine bauliche Abgrenzung vor. Dieses kann von beiden Gebäudeteilen erschlossen werden.

Da das Gesamtobjekt von der Charakteristik her (separate postalische Adressen, grundsätzliche Abgeschlossenheit) zwei Wohnhäusern entspricht, wird in der vorliegenden Verkehrswertermittlung unterstellt, dass im Falle einer möglichen Einzelausbietung die Wohnflächen an die tatsächlichen Grundstücksgrenzen angepasst werden. Die in diesem Fall geltenden Wohnflächen werden in der Ertragswertberechnung überschläglich ermittelt zum Ansatz gebracht.

Für die Herstellung des vorgenannten Zustandes wird ein entsprechender Abschlag in den besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt. Es wird darauf hingewiesen, dass der Verkehrswert im Falle eines Gesamtausgebotes erheblich abweichen kann.

Insgesamt befindet sich das Gesamtobjekt in einem mäßigen Zustand.

Im **Wohnhaus Nr. 4** wurden im Jahr 2019 die Hauseingangstüre und teilweise die Fenster erneuert. Weitere Modernisierungen wurden nicht bekannt oder ersichtlich. Es besteht ein Unterhaltungsstau.

Es wurden Feuchtigkeitsschäden und Rissbildungen festgestellt. Die Fenster sind teilweise als älter und die Haustechnik als veraltet zu bezeichnen. Der Innenausbau inklusive Sanitär ist modernisierungsbedürftig. Die Dach-eindeckung ist erneuerungsbedürftig. Die ältere Fassade ist teilweise überarbeitungsbedürftig. Da das Gebäude über das Wohnhaus Nr. 4a beheizt wird, ist der Einbau einer zeitgemäßen Heiztechnik erforderlich. Balkon und Außenanlagen weisen einen Unterhaltungsstau auf.

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass es sich bei den Abzügen im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale um eine reine Schätzung handelt, um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Diesen Ansätzen liegt keine Kostenermittlung zu Grunde. *Es wird daher vor einer vermögenswirksamen Disposition empfohlen, eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen erstellen zu lassen.* Aus diesem Grund kann der Verkehrswert je nach geplanten Maßnahmen höher oder niedriger ausfallen.

Im **Wohnhaus Nr. 4a** wurde um das Jahr 2000 die Heizung erneuert. Die Hauseingangstüre und teilweise die Fenster wurden im Jahr 2019 erneuert. Weitere Modernisierungen wurden nicht bekannt oder ersichtlich. Es besteht ein Unterhaltungsstau.

Es wurden Feuchtigkeitsschäden und Rissbildungen festgestellt. Die Fenster sind teilweise als älter und die Haustechnik als veraltet zu bezeichnen. Der Innenausbau inklusive Sanitär ist modernisierungsbedürftig. Die Dacheindeckung ist erneuerungsbedürftig. Die ältere Fassade ist teilweise überarbeitungsbedürftig. Die Heizung ist in absehbarer Zeit erneuerungsbedürftig. Balkon, Freisitz und Außenanlagen weisen einen Unterhaltungsstau auf.

Flurstück 459/1 ist aufgrund der Größe und des Zuschnittes nicht eigenständig bebaubar. In der Örtlichkeit wird es als Grün- und Verkehrsfläche genutzt. Die Bewertung erfolgt mit dem geminderten Ansatz eines geordnetes Rohbaulandes.

1.3 Zu den Ausführungen in diesem Gutachten

Die textlichen (und tabellarischen) Ausführungen sowie die in der Anlage abgelichteten Fotos ergänzen sich und bilden innerhalb dieses Gutachtens eine Einheit.

1.4 Allgemeine Maßgaben

- Es wird unterstellt, dass alle vorhandenen Gebäudemassen und Nutzungen genehmigt sind oder nachträglich genehmigungsfähig sind. Abzüge für eventuell nachträglich erforderliche Genehmigungsaufwendungen sind nicht berücksichtigt.
- Es ist insbesondere darauf hinzuweisen, dass es sich bei einer Wertermittlung gem. § 194 BauGB um eine Marktwertermittlung handelt. Das heißt, es ist zu ermitteln, was zum jeweiligen Wertermittlungsstichtag ein Marktteilnehmer vermutlich unter Berücksichtigung des Objektzustandes bereit gewesen wäre für ein solches Objekt zu zahlen.

Bei der Wertermittlung kommt es im Wesentlichen darauf an, den Standard und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) zutreffend zu ermitteln. Der Standard bestimmt die Höhe der Normalherstellungskosten (NHK) und die Gesamtnutzungsdauer (GND). Dabei kommt es bei dem Standard nicht auf die tatsächlich vorhandenen Ausstattungen an, sondern um vergleichbare oder ähnliche Ausstattung. Diese wird anhand der (gegebenenfalls gewichteten) Standardstufen in 1 - 5 unterteilt.

- Die „boG“ sind als Wertminderungen zu verstehen und keinesfalls als Kosten im Einzelfall. So kommt es bei der Wertermittlung in der Regel nicht darauf an einzelne Kostenwerte detailliert zu bestimmen, zu addieren und in Abzug zu bringen. Vielmehr ist einzuordnen, mit welchen Abschlägen ein wirtschaftlich vernünftiger Marktteilnehmer auf vorhandene boG reagiert. Wird über Kaufpreise von Objekten mit vorhandenen boG verhandelt, so holt in der Regel ein Kaufinteressent vorab keine detaillierten Kostenvoranschläge ein, sondern nimmt für einen abweichenden Objektzustand Abschläge vor. Dabei ist zwischen unabwendbaren Reparaturen (z.B. defekte Heizung, undichtes Dach), Restbauarbeiten und Unterhaltungsstau / Modernisierungen zu unterscheiden. Ohne eine funktionierende Heizung ist ein Gebäude nur eingeschränkt nutzbar. Daher wird ein Marktteilnehmer eine unabwendbare und sofortige Erneuerung der Heizungsanlage eher in voller Höhe berücksichtigen, eine veraltete, aber noch nutzbare Ausstattung, die aber den Gebrauch des Objektes noch möglich macht, mit einem Abschlag berücksichtigen und nicht mit tatsächlich aufzuwendenden Investitionen (die ohnehin je nach Standard unterschiedlich hoch sein können).
- Bei einer Wertermittlung wird zunächst der Wert des Normalobjektes (ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - boG) im Sinne eines Substitutionsgebäudes mittels NHK in einem Wertermittlungsmodell ermittelt (da nur Normalobjekte untereinander vergleichbar sind). Das angewendete Modell bestimmt die anzuwendenden Parameter. Das Korrekturglied zwischen dem Normalobjekt und dem jeweiligen Bewertungsobjekt sind die boG. Daher werden diese gemäß ImmoWertV auch zwingend nach der Marktanpassung (Sachwertfaktor) berücksichtigt. Nur so kann sich dem Marktwert genähert werden.
- Es ist auch insbesondere darauf hinzuweisen, dass ein Verkehrswert keinen „Absolutwert“ darstellt. Vielmehr ist hinzunehmen, dass er allenfalls den wahrscheinlichsten Wert darstellt aber immer in einer Bandbreite. So liegen Wertermittlungsergebnisse mit Differenzen von $\pm 10\%$ noch immer in einem für Wertermittlungszwecke ausreichenden Vertrauensrahmen.
- **Grundsätzlich gilt: Kosten \neq Wert.**

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in diesem Gutachten aufgeführten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale 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 Standsicherheit der Gebäude
- die Ursachen von Baumängeln- oder Bauschäden
- die Bauwerksabdichtung
- die Bauphysik
- eventuell vorhandene Umweltgifte
- tierische und pflanzliche Schädlinge
- den Baugrund
- das Grundwasser
- Bergsenkungsschäden

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.

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Grundstücksdaten

Ort:	56244 Freilingen			
Straße und Hausnummer:	Wölferlinger Straße 4, 4a			
Amtsgericht:	Montabaur			
Grundbuch von:	Freilingen Blatt 974			
Katasterbezeichnung:	Gemarkung Freilingen			
	a) lfd. Nr. 1	Flur 4	Flurstück 342	Größe: 400 m ²
	b) lfd. Nr. 2	Flur 4	Flurstück 344/1	Größe: 346 m ²
	c) lfd. Nr. 3	Flur 4	Flurstück 459/1	Größe: 138 m ²
Wirtschaftsart:	a) - c) Gebäude- und Freifläche			

2.2 Tatsächliche Eigenschaften

Verbandsgemeinde Selters (Westerwald):	Einwohnerzahl:	ca. 17.000
Ortsgemeinde Freilingen:	Einwohnerzahl:	ca. 700

2.2.1 Lage der Grundstücke innerhalb der Ortsgemeinde

Lage:	Ortsrandlage	
Entfernungen:	Entfernung zum Ortszentrum:	ca. 100 m
	Entfernung zu einer Hauptstraße:	am Objekt
	Entfernung zum Bahnhof Siershahn:	ca. 12 km
Verkehrslage der Grundstücke:	mitteltgute Verkehrslage	
Wohn- und Geschäftslage:	mitteltgute Wohnlage, als Geschäftslage nicht geeignet	
Nachbarschaft und Umgebung:	Wohnen	

2.2.2 Lage der Verbandsgemeinde

Landkreis: Westerwaldkreis

Bundesland: Rheinland-Pfalz

Entfernungen zu zentralen Orten in der Region:

zum Hauptort der Verbandsgemeinde, Selters	ca. 8 km
zur Kreisstadt Montabaur	ca. 19 km
zur Landeshauptstadt Mainz	ca. 100 km
nach Westerburg	ca. 13 km
nach Koblenz	ca. 44 km

nächste Anschlüsse an eine Bundesautobahn:

A 3 von Köln nach Frankfurt	
Anschluss Ransbach-Baumbach	ca. 14 km
Anschluss Montabaur	ca. 15 km

2.2.3 Infrastruktur

Eine Bäckerei und eine Metzgerei sind am Ort vorhanden. Weitere Geschäfte mit Waren des täglichen Bedarfs und Verbrauchermärkte befinden sich in Selters. Die nächsten Einkaufsorte sind Montabaur und Koblenz.

Ein Kindergarten befindet sich in Wölferlingen. Eine Grundschule ist in Herschbach vorhanden. Eine Integrierte Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe befindet sich in Selters. Gymnasien sind in Westerburg und Montabaur vorhanden.

Ärzte befinden sich am Ort. Zahnärzte, Apotheken und ein Krankenhaus sind in Selters vorhanden.

Bankzweigstellen und eine Postfiliale befinden sich in Selters.

2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten

2.3.1 Flächennutzungsplan

Darstellung: M - gemischte Baufläche

2.3.2 Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB

Es besteht für die Grundstücke / das Gebiet kein Bebauungsplan. Die zu bewertenden Grundstücke liegen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile - Innenbereich. Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist gemäß den Bestimmungen des § 34 BauGB zu beurteilen.

„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“ (§ 34 Abs. 1 BauGB)

2.3.3 Bodenordnung

Die zu bewertenden Grundstücke sind gemäß Grundbuchauszug vom 02.01.2025 in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.3.4 Entwicklungsstufen und Erschließungszustände (Grundstücksqualität)

Zustände und Entwicklung von Grund und Boden

gemäß § 3 ImmoWertV 21: baureifes Land

Erschließungszustände: voll erschlossen

Erschließungsbeitrag¹: Soweit hier bekannt, ist der Zustand der Grundstücke als erschließungsbeitragsfrei zu bewerten. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass noch Beiträge oder Gebühren anfallen können, die nicht bekannt geworden sind. Insofern muss eine Haftung für die Erschließungssituation ausdrücklich ausgeschlossen werden.

2.3.5 Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

¹ In der Verbandsgemeinde Selters werden wiederkehrende Straßenbeiträge erhoben.

2.4 Grundstücksbeschaffenheiten

topografische

Grundstückslagen: ganz leicht hängig

Grundstücksformen: a) + b) rechteckige Grundstücksformen
c) unregelmäßige Grundstücksform

Höhenlagen zur Straße: von der Straße leicht ansteigend

Grundstückslagen: Grundstücke in 2. Reihe

2.5 Erschließung

Straßenart: Ortsdurchgangsstraße

Verkehrsbelastung: mäßiger Verkehr

Straßenausbau: voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, beiderseitig gepflasterte Gehwege

Straßenbeleuchtung: einseitig vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

nicht bekannt, vermutlich Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telefonanschluss

2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

Grenzbebauung: a) + b) zweiseitige Grenzbebauung des Hauptgebäudes
c) keine Grenzbebauung vorhanden

Grundstückseinfriedung: komplett zu den Bewertungsgrundstücken gehörend

2.7 Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)

nicht bekannt, vermutlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Es besteht vermutlich keine Gefahr von Grundwasserschäden, Hochwasserschäden und Bergsenkungsschäden.

Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt.

2.8 Immissionen, Altlasten

Immissionen: Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren keine Immissionen feststellbar.

Altlasten: Altlasten sind nicht bekannt.

Es wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte, kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse (Altlastenfreiheit) unterstellt.

2.9 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen: In Abteilung II des Grundbuchs besteht folgende Eintragung:

Wohnrecht²

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte: Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nach den vorliegenden Erkenntnissen nicht vorhanden. Es wurden vom Sachverständigen diesbezüglich auch keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragung.

² vermutlich nicht mehr relevant

3. Exemplarische Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

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

3.2 Wohnhaus Nr. 4

Nutzung:	Wohnnutzung
Gebäudestellung:	einseitig an das Wohnhaus Nr. 4a angebaut
Ausbau:	Das Gebäude ist teilunterkellert. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut.
Vollgeschosszahl:	2
Geschosse:	teilweise Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss
Baujahr:	nicht bekannt, vermutlich um 1950
Modernisierungen:	<ul style="list-style-type: none">• 2019 Fenster teilweise erneuert• 2019 Hauseingangstüre erneuert

Konstruktionsart:	Massivbau
Gründung:	nicht bekannt, vermutlich Streifenfundamente
Kellerwände:	nicht bekannt, vermutlich Bruchsteinmauerwerk
Außenwände:	soweit ersichtlich, teilweise Ziegel, teilweise Hohlblock, teilweise Bims
Wärmedämmung:	nicht bekannt, Wärme- und Schallschutz vermutlich dem Baujahr entsprechend
Innenwände:	nicht bekannt, vermutlich überwiegend Bims
Geschosdecken:	Kellergeschoss: nicht bekannt, vermutlich massiv Erdgeschoss: nicht bekannt, vermutlich massiv Obergeschoss: nicht bekannt, vermutlich Holzbalken

Treppen

Geschosstreppe:	halbgewendelte Treppe aus Holz mit Stufenbelag aus Teppichboden, Holzgeländer, Zustand: durchschnittlich
Kelleraußentreppe:	Treppe aus Beton
Treppe zum Dachraum:	Holzstiege

Dach

Dachkonstruktion:	Holzdach ohne Dachaufbauten
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Faserzementwellplatten ³
Wärmedämmung:	Dach ohne wesentliche Wärmedämmung
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

<u>Außenansicht:</u>	verputzt und gestrichen
Giebel:	Kunstschieferverkleidung
Sockel:	teilweise verputzt und gestrichen, teilweise Klinkerriemchen

³ ggf. asbesthaltig

<u>Heizung:</u>	Beheizung erfolgt über Heizung im Haus Nr. 4a.
Warmwasserversorgung:	über Durchlauferhitzer
Kamin:	Schornstein über Dach aus Mauerwerk, verkleidet
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, technisch überaltert, Stromanschluss über Dachständer
Anmerkung:	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro, etc.) vorgenommen wurden.
Besondere Bauteile:	<ul style="list-style-type: none">• Eingangsüberdachung• Balkon

Zustand des Gebäudes

Bau- und Unterhaltungszustand:	mäßig Es besteht ein Unterhaltungsstau.
Grundrissgestaltung:	für das Baujahr zeittypisch
Belichtung / Besonnung:	normal
Baumängel / Bauschäden / Unterhaltungs- und Modernisierungsbesonderheiten:	<ul style="list-style-type: none">• Feuchtigkeitsschäden• Rissbildungen• teilweise ältere Fenster• veraltete Haustechnik• Innenausbau inkl. Sanitär modernisierungsbedürftig• Dacheindeckung erneuerungsbedürftig• ältere Fassade, teilweise überarbeitungsbedürftig• Einbau einer eigenen Heiztechnik erforderlich• Balkon mit Unterhaltungsstau• Außenanlagen mit Unterhaltungsstau
Anmerkung:	Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht vorgenommen.
Wirtschaftliche Wertminderung:	keine bekannt

**Besondere Ausstattungen
bei Wohnobjekten, die
nicht mitgeschätzt werden:**

Es sind keine besonderen Ausstattungen vorhanden.

Außenanlagen:

- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen bestehen vermutlich vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (nicht bekannt).
- Außenanlagen sind in ortsüblichem Umfang vorhanden und vernachlässigt.
- Wegebefestigung aus Pflaster
- Gartenanlagen und Pflanzungen

3.2.1 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung des Wohnhauses Nr. 4**Fußböden**

Keller:	Beton
Wohn- und Schlafräume:	Holzdielen, darüber teilweise Teppichboden, teilweise PVC
Bad Erdgeschoss:	Fliesen
Bad Obergeschoss:	Kleinmosaik
Küche:	PVC
Flur:	teilweise PVC, teilweise Holzdielen
Balkon:	Fliesen

Innenansichten: überwiegend Tapeten

Bad Erdgeschoss:	Fliesen, ca. 1,20 m hoch, darüber Anstrich, im Nassbereich Fliesen raumhoch
Bad Obergeschoss:	Fliesen, ca. 1,20 m hoch, darüber Anstrich, im Nassbereich Fliesen ca. 2,00 m hoch
Deckenflächen:	teilweise Holz, teilweise Raufaser
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung (Baujahr: teilweise 2000, teilweise älteres Baujahr)
Rollläden:	Rollläden aus Kunststoff

Türen: einfache bis normale Holztüren, eine Schiebetüre, einfache Beschläge, Holzzargen

Eingangstüre: Türe aus Kunststoff mit Lichtausschnitt und Isolierverglasung

Sanitäre Installation

Bad Erdgeschoss: Wanne, Waschbecken, WC, einfache, veraltete Ausstattung, weiße Sanitärobjekte

Bad Obergeschoss: Wanne, Waschbecken, WC, einfache, veraltete Ausstattung, weiße Sanitärobjekte

sonstige Ausstattung

Beheizung: Rippenheizkörper mit Thermostatventilen, Leitungen auf Putz

Besondere Einrichtungen: keine vorhanden

Ausstattung des Objekts / Gesamtbeurteilung:

einfach, nicht mehr zeitgemäß
Das Objekt erfüllt nur teilweise heutige Anforderungen an Wohnraum.

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Besonnung / Belichtung: normal

3.2.2 Raumliste Wohnhaus Nr. 4

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen
1.	Erdgeschoss	
1.1	Windfang mit Treppenhaus	
1.2	Diele	
1.3	Küche	
1.4	Wohnen 1	
1.5	Wohnen 2	Außentüre
1.6	Schlafen	
1.7	Bad	teilweise geringe Deckenhöhe
2.	Obergeschoss	
2.1	Flur mit Treppenhaus	Zugang Dachgeschoss
2.2	Schlafen	Durchgangszimmer
2.3	Zimmer 1	Zugang 2.2 und 2.4, Holzschiebetüre
2.4	Zimmer 2	Zugang 2.1, 2.3 und 2.5
2.5	Küche	Zugang 2.4 und 2.6
2.6	Balkon	
2.7	Bad	Glasbausteine

Anmerkung:

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass in dem vorstehenden Gutachten nur diejenigen Schäden aufgeführt sind, die zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung für den Sachverständigen einsehbar waren. Evtl. durch Einrichtungsgegenstände, Maschinen, gelagerte Materialien oder Bepflanzungen verdeckte Schäden sind im Rahmen dieses Sachverständigengutachtens nicht erfasst.

3.3 Wohnhaus Nr. 4a

Nutzung:	Wohnnutzung
Gebäudestellung:	einseitig an das Wohnhaus Nr. 4 angebaut
Ausbau:	Das Gebäude ist teilunterkellert. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut. ⁴
Vollgeschosszahl:	2
Geschosse:	teilweise Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss
Baujahr:	um 1963 Umbau von Scheune zu Wohnzwecken
Modernisierungen:	<ul style="list-style-type: none">• 2000 Erneuerung Heizung• 2019 Hauseingangstüre erneuert• 2020 teilweise Fenster erneuert
Konstruktionsart:	Massivbau
Gründung:	gemäß Baubeschreibung Streifenfundamente
Kellerwände:	Mauerwerk, Material nicht bekannt
Außenwände:	soweit ersichtlich, teilweise Ziegel, teilweise Hohlblock, teilweise Bims
Wärmedämmung:	nicht bekannt, Wärme- und Schallschutz vermutlich dem Jahr des Umbaus entsprechend
Innenwände:	Mauerwerk, Material nicht bekannt,
Geschosdecken:	Kellergeschoss: nicht bekannt, vermutlich massiv Erdgeschoss: nicht bekannt, vermutlich massiv Obergeschoss: nicht bekannt, vermutlich Holzbalken

Treppen

Geschosstreppe:	halbgewendelte Treppe aus Stahlbeton mit Stufen aus Kunststein, schmiedeeisernes Metallgeländer mit gummiertem Handlauf, Zustand: durchschnittlich
Kellertreppe:	Treppe aus Beton
Treppe zum Dachraum:	Einschubtreppe aus Holz

⁴ teilweise ambulant, teilweise ausgebaut

Dach

Dachkonstruktion:	Holzdach ohne Dachaufbauten
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Faserzementwellplatten ⁵
Wärmedämmung:	nicht bekannt, einfach, vermutlich dem Baujahr entsprechend

Außenansicht:

verputzt und gestrichen

Sockel:

teilweise verputzt und gestrichen, teilweise Klinkerriemchen

Heizung:

Zentralheizung, Brennstoff: Öl

Heizkessel Fabrikat:

Buderus Logano S115

Baujahr:

2000

Leistung:

21 kW

Brenner Fabrikat:

Siemens

Brennstofflagerung:

Lagerung in drei Kunststofftanks à 3.000 ltr.

Warmwasserversorgung:

über Durchlauferhitzer

Kamin:

Schornstein über Dach aus Mauerwerk, verkleidet

Elektroinstallation:

einfache Ausstattung, technisch überaltert

Anmerkung:

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro, etc.) vorgenommen wurden.

Besondere Bauteile:

- Eingangsüberdachung
- Balkon
- Terrasse
- gedeckter Freisitz

⁵ ggf. asbesthaltig

Zustand des Gebäudes

**Bau- und
Unterhaltungszustand:** mäßig
Es besteht ein Unterhaltungsstau.

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Belichtung / Besonnung: normal

Baumängel / Bauschäden / Unterhaltungs- und Modernisierungs- besonderheiten:

- Feuchtigkeitsschäden
- kleinere Rissbildungen
- teilweise ältere Fenster
- veraltete Haustechnik
- Innenausbau inkl. Sanitär modernisierungsbedürftig
- Dacheindeckung erneuerungsbedürftig
- ältere Fassade, teilweise überarbeitungsbedürftig
- Heizung in absehbarer Zeit erneuerungsbedürftig
- Balkon mit Unterhaltungsstau
- Freisitz mit Unterhaltungsstau
- Außenanlagen mit Unterhaltungsstau

Anmerkung: Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht vorgenommen.

**Wirtschaftliche
Wertminderung:** keine bekannt

**Besondere Ausstattungen
bei Wohnobjekten, die
nicht mitgeschätzt werden:** Es sind keine besonderen Ausstattungen vorhanden.

Nebengebäude: Garage

- massive Bauweise
- Pultdach mit Dachpappe
- manuelles Stahlschwingtor

Außenanlagen:

- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen bestehen vermutlich vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (nicht bekannt).
- Außenanlagen sind in ortsüblichem Umfang vorhanden und vernachlässigt.
- Wege- und Hofbefestigung aus Beton pflaster
- Gartenanlagen und Pflanzungen

3.3.1 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung des Wohnhauses Nr. 4a

Fußböden

Keller:	teilweise Estrich, teilweise Fliesen
Wohn- und Schlafräume:	überwiegend Teppichboden
Bad:	Kleinmosaik
Küche:	PVC
Balkon:	Fliesen

Innenansichten: überwiegend Tapeten

Bad:	Fliesen, ca. 1,50 m hoch, darüber Tapeten
Deckenflächen:	überwiegend Holz
Fenster:	teilweise Fenster aus Holz mit Isolierverglasung, teilweise Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung (Baujahr: 2020), teilweise Glasbausteine
Rollläden:	keine Rollläden vorhanden
Türen:	einfache bis normale Holztüren, einfache Beschläge, Holzzargen
Eingangstüre:	Türe aus Kunststoff mit Lichtausschnitt und Isolierverglasung

Sanitäre Installation

Bad: Wanne, Waschbecken, WC, einfache, veraltete Ausstattung, weiße Sanitärobjekte

sonstige Ausstattung

Beheizung:	Rippenheizkörper mit Thermostatventilen
Besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Ausstattung des Objekts / Gesamtbeurteilung:	einfach, nicht mehr zeitgemäß Das Objekt erfüllt nur teilweise heutige Anforderungen an Wohnraum.
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung / Belichtung:	normal

3.3.2 Raumliste Wohnhaus Nr. 4a

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen
1.	Erdgeschoss	
1.1	Windfang mit Treppenhaus	Zugang Keller- und Obergeschoss
1.2	Zimmer	
2.	Obergeschoss	
2.1	Flur mit Treppenhaus	Zugang Dachgeschoss
2.2	Küche	
2.3	Abstellraum	
2.4	Wohnen	Zugang zum Balkon
2.5	Balkon	
2.6	Schlafen	
2.7	Zimmer	Einbauschränk
2.8	Bad	

Anmerkung:

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass in dem vorstehenden Gutachten nur diejenigen Schäden aufgeführt sind, die zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung für den Sachverständigen einsehbar waren. Evtl. durch Einrichtungsgegenstände, Maschinen, gelagerte Materialien oder Bepflanzungen verdeckte Schäden sind im Rahmen dieses Sachverständigengutachtens nicht erfasst.

4. Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück, für das mit einem Wohnhaus mit Garage und Doppelgarage bebaute Grundstück sowie für ein unbebautes Grundstück in 56244 Freilingen, Wölferlinger Straße 4, 4a zum Wertermittlungstichtag 25.02.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Freilingen	974	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Freilingen	4	342	400 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Freilingen	974	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Freilingen	4	344/1	346 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Freilingen	974	3	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Freilingen	4	459/1	138 m ²

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

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
A - Flurstück 342	Wohnhaus Nr. 4a mit Garage und Doppelgarage	400 m ²
B - Flurstück 344/1	Wohnhaus Nr. 4	346 m ²
C - Flurstück 459/1	unbebaut (Verkehrsfläche)	138 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen		884 m²

4.1 Wertermittlung für das **Teilgrundstück A - Flurstück 342**

4.1.1 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 Vergleichsverfahren (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.

4.1.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **50,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	600 m ²

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	25.02.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	400 m ²

4.1.2.1 Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 25.02.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand	
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 50,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	25.02.2025	× 1,00

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	50,00 €/m ²
Fläche (m ²)	600	400	× 1,03
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	51,50 €/m²

IV. Ermittlung des Bodenwerts	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 51,50 €/m²
Fläche	× 400 m ²
beitragsfreier Bodenwert	= <u>20.600,00 €</u>

4.1.3 Sachwertermittlung

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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 gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 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).

4.1.3.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) 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.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

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

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

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

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

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.

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 Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauzuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

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)

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 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.

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), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV) / Haftungsausschluss

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).

Soweit nichts anderes angegeben ist, wurde die Funktionsfähigkeit von Bauteilen und Anlagen sowie der technischen Ausstattung (z. B. Heizung, Elektro- und Wasserinstallation) nicht überprüft, die ordnungsgemäße Funktionsfähigkeit wird unterstellt.

Schäden oder Mängel an verdeckt liegenden oder in Folge von Besichtigungsstörungen nicht einsehbaren Bauteilen (z. B. durch lagerndes Material verstellt), die vom Gutachter oder Mitarbeitern des Gutachters nicht in Augenschein genommen werden konnten, bleiben in diesem Gutachten unberücksichtigt.

Bauphysikalische, statische oder chemische Untersuchungen, beispielsweise hinsichtlich gesundheitsschädigender Stoffe in den verwendeten Baumaterialien, sowie Untersuchungen auf Schadorganismen (pflanzliche oder tierische Schädlinge) - insbesondere in der Intensität, wie sie für ein Bauschadensgutachten notwendig sind – wurden nicht vorgenommen.

Hinweis für Interessenten

Die hier geschätzte Wertminderung bezieht sich ausschließlich auf die im Gutachten angegebene Interpretation des Bauschadens und stellt damit lediglich auf das erkennbare äußere Schadensbild ab. Ausgehend von diesen Vorgaben wurde die Wertminderung pauschal so geschätzt und angesetzt, wie sie auch vom gewöhnlichen Geschäftsverkehr angenommen wird. Sie ist deshalb nicht unbedingt mit den auf dem vermuteten Schadensbild basierenden Schadensbeseitigungskosten identisch.

Deshalb wird vor einer vermögensrechtlichen Disposition (dringend) empfohlen, eine weitergehende Untersuchung des Bauschadens und der Schadenshöhe durch einen Bauschadensgutachter in Auftrag zu geben. Auch wird ergänzend darauf hingewiesen, dass Feuchtigkeitsschäden, Schäden an der Feuchtigkeitssperre u.a. augenscheinlich i.d.R. nicht abschließend in ihrer Auswirkung auf den Verkehrswert beurteilt werden können bzw. sich zu deutlich stärkeren Schadensbildern entwickeln können, wenn sie nicht zeitnah nach der Begutachtung beseitigt werden.

Hinweise auf Schadstoffrisiken

Risikoeinstufung	Zeitraum
fast immer Schadstoffe	1960 - 1980
hohes Risiko	1955 - 1960, 1980 - 1990
mittleres Risiko	1920 - 1955, 1990 - 2000
geringes Risiko	vor 1920, nach 2000

Die Feststellung von Baumängeln und Bauschäden gehört nach Auffassung des OLG Schleswig (Urteil vom 06.07.2007, 14 U 61/06) nicht zu der Sachverständigenpflicht. Diese sind zwar gemäß § 21 Abs. 3 der WertV zu berücksichtigen. Bedeutung haben sie jedoch lediglich für die Feststellung des Verkehrswertes. Sie haben keine eigenständige Außenwirkung dergestalt, dass sich der Erwerber auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der festgestellten Baumängel und Bauschäden und deren kostenmäßige Bewertung gerufen kann. Dabei ist zudem zu berücksichtigen, dass es sich bei der Verkehrswertermittlung um eine Schätzung handelt und auch Baumängel und Bauschäden danach bewertet werden, welchen Einfluss sie auf den Kreis potentieller Erwerber haben. So wirken sich geringfügige Mängel zum einen gar nicht auf den Verkehrswert aus, zum anderen sind Mängel auch in der allgemeinen Einschätzung des Objektes stillschweigend enthalten. Denn ein Verkehrswertgutachten soll lediglich den Immobilienmarkt widerspiegeln, also aus dem Marktverhalten Rückschlüsse auch bezüglich der Beurteilung von Baumängeln und Bauschäden ziehen. In der Regel werden Abschläge gebildet, die sich nicht auf die Höhe der Kosten, die tatsächlich entstehen können, belaufen.

4.1.3.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wohnhaus Nr. 4a	Doppelgarage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	695,00 €/m ² BGF	
Berechnungsbasis		differenzierte Wertermittlung	pauschale Wertschätzung
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	202 m ²	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	7.500,00 €	
durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	147.890,00 €	
Baupreisindex (BPI) 25.02.2025 (2010 = 100)	x	184,7/100	
durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	273.152,83 €	
Regionalfaktor	x	1,000	
regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	273.152,83 €	
Alterswertminderung			
• Modell		linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)		45 Jahre	
• prozentual		43,75 %	
• Faktor	x	0,5625	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	153.648,47 €	7.500,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		161.148,47 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	6.445,94 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	167.594,41 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	20.600,00 €
vorläufiger Sachwert	=	188.194,41 €
Sachwertfaktor	x	1,00
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	188.194,41 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	96.500,00 €⁶
Sachwert	=	91.694,41 €
	rd.	91.700,00 €

⁶ Es handelt sich um eine reine Schätzung, um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Den Ansätzen liegt keine Kostenermittlung zu Grunde. Es ist vor einer vermögenswirksamen Disposition dringend zu empfehlen, eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen erstellen zu lassen. Aus diesem Grund kann der Verkehrswert je nach geplanten Maßnahmen höher oder niedriger ausfallen.

4.1.3.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen [Brutto-Grundflächen (BGF)] wurde von mir durchgeführt.

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.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Wohnhaus Nr. 4a

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen		
		2	3	4
Außenwände	23,0 %	1,0		
Dach	15,0 %	0,5	0,5	
Fenster und Außentüren	11,0 %	0,5	0,5	
Innenwände und -türen	11,0 %	0,5	0,5	
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0	
Fußböden	5,0 %		1,0	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0	
Heizung	9,0 %		0,7	0,3
sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0	
insgesamt	100,0 %	41,5 %	55,8 %	2,7 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen	
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Wohnhaus Nr. 4a	
Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes			
Standardstufe	tabellierte NHK 2010	relativer Gebäudestandardanteil	relativer NHK 2010-Anteil
	[€/m ² BGF]	[%]	[€/m ² BGF]
2	635,00	41,5	263,53
3	730,00	55,8	407,34
4	880,00	2,7	23,76
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			694,63
gewogener Standard = 2,6			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierte NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	694,63 €/m ² BGF
	rd.	695,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Wohnhaus mit Garage Nr. 4a	
Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
• umbauter Freisitz, Eingangstreppe mit Überdachung, Balkon	7.500,00 €

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.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) werden prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten (einschl. der Herstellungskosten der Nebenbauteile, besonderen Einrichtungen und Außenanlagen) und den Planungsanforderungen bestimmt [siehe [1], Kapitel 3.01.7 (bis 102. Ergänzung)].

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln 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)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (161.148,47 €)	6.445,94 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

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 Instandhaltungsstaus 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 Wohnhaus Nr. 4a

Das ca. 1963 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind weitere Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 12,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	2,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,5
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	2,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	1,0
Modernisierung von Bädern	2	0,0	2,0
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	2,0
Summe		1,0	11,5

Ausgehend von den 12,5 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1963 = 62 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 62 Jahre =) 18 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "überwiegend modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 45 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1990.

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 objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- eigener Marktbeobachtungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v.g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des lage- und objektwertabhängigen 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.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteeinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV 21 in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg. ⁷
Unterhaltungsbesonderheiten		-25.000,00 €
• Unterhaltungsstau (Balkon)	-2.500,00 €	
• Unterhaltungsstau (Feuchtigkeitsschäden, Rissbildungen)	-2.500,00 €	
• Bauliche Abgeschlossenheit + Herstellen einer Brandwand Dachgeschoss	-2.500,00 €	
• Rückbau der Einbauten in Wohnhaus Nr. 4, Herstellen der Abgeschlossenheit + einer Brandwand	-15.000,00 €	
• Unterhaltungsstau (Außenanlagen)	-2.500,00 €	
unterstellte Modernisierungen		-71.500,00 €
• Wohnhaus Nr. 4a	-71.500,00 €	
Summe		-96.500,00 €

⁷ Es wird an dieser Stelle ausdrücklich noch einmal darauf hingewiesen, dass die Wertbeeinflussungen durch den Modernisierungsaufwand nicht auf differenzierten Kostenschätzungen einer Bauzustandsanalyse beruhen, sondern anhand von Erfahrungswerten geschätzt werden. D.h., die Maßnahmen werden in dem Umfang und in der Höhe berücksichtigt, wie sie ein potenzieller durchschnittlicher Käufer bei seiner Kaufentscheidung einschätzt und in den Kaufpreisverhandlungen üblicherweise durchsetzen kann. Die im Zuge der späteren Modernisierung durch den Erwerber tatsächlich entstehenden Kosten können hiervon abweichen (z.B. aufgrund abweichender Ausführung).

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Wohnhaus mit Garage Nr. 4a			
Modernisierungskosten u.ä:			
Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 11,5 Modernisierungspunkten)			1.444,00 €/m ²
Wohnfläche	×		65 m ²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen	=		93.860,00 €
Baukosten-Regionalfaktor	×		1,00
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	=		93.860,00 €
relative regionalisierte Neubaukosten			3.924,00 €/m ²
Wohnfläche	×		65 m ²
regionalisierte Neubaukosten	=		255.060,00 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz			0,37
Erstnutzungsfaktor			1,24
Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung (GEZ):			
GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert	×	NS	x (Erstnutzungsfaktor – 1)
GEZ = 188.194,41 €	×	0,37	x (1,24 – 1) = 16.210,31 €
Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:			
eingesparte Schönheitsreparaturen			165,00 €/m ²
Wohnfläche	×		65 m ²
Kostenanteil	×		11,5 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=		6.166,87 €
Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:			
gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen	–		93.860,00 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+		16.210,31 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+		6.166,87 €
Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä.	=		–71.482,82 €
	rd.		–71.500,00 €⁸

⁸ Es handelt sich um eine reine Schätzung, um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Den Ansätzen liegt keine Kostenermittlung zu Grunde. Es ist vor einer vermögenswirksamen Disposition dringend zu empfehlen, eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen erstellen zu lassen. Aus diesem Grund kann der Verkehrswert je nach geplanten Maßnahmen höher oder niedriger ausfallen.

4.1.4 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 bebautes 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 (objektspezifisch angepassten) **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 (objektspezifisch angepassten) 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 marktangepassten 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.

4.1.4.1 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) Einnahmemöglichkeiten 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) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

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 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), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

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

siehe Erläuterungen in der Sachwertermittlung

4.1.4.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete	
	lfd. Nr.	Nutzung		monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus Nr. 4a	1	Wohnhaus mit Garage	65	550,00	6.600,00
	2	Doppelgarage	-	80,00	960,00
Summe			65	630,00	7.560,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		7.560,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	-	1.367,50 €
jährlicher Reinertrag	=	6.192,50 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,90 % von 20.600,00 € [Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei)]	-	391,40 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	5.801,10 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,90 % Liegenschaftszinssatz und RND = 45 Jahren Restnutzungsdauer	×	30,068
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	174.427,47 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	20.600,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	195.027,47 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	96.500,00 €⁹
Ertragswert	=	98.527,47 €
	rd.	98.500,00 €

4.1.4.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir überschlägig durchgeführt.

Rohrertrag

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

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Mietangaben für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus anderen Mietpreisveröffentlichungen als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

⁹ Es handelt sich um eine reine Schätzung, um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Den Ansätzen liegt keine Kostenermittlung zu Grunde. Es ist vor einer vermögenswirksamen Disposition dringend zu empfehlen, eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen erstellen zu lassen. Aus diesem Grund kann der Verkehrswert je nach geplanten Maßnahmen höher oder niedriger ausfallen.

Bewirtschaftungskosten

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

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

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 277,00 €	277,00 €
	Garagen (Gar.)	2 Gar. × 36,00 €	72,00 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	650 m ² × 10,82 €/m ²	703,30 €
	Garagen (Gar.)	2 Gar. × 82,00 €	164,00 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		151,20 €
Summe			1.367,50 €

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses sowie vergleichbarer Gutachterausschüsse,
- eigener Marktbeobachtungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze

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 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 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 in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

4.1.5 Ableitung des Teilgrundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen

4.1.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ dieses Verkehrswertgutachten enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

4.1.5.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

4.1.5.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit **rd. 91.700,00 €**,
der **Ertragswert** mit **rd. 98.500,00 €** ermittelt.

4.1.5.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21.

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in sehr guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für die Ertragswertermittlung in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das Sachwertverfahren das Gewicht	1,00 (c)	× 1,00 (d)	= 1,000 und
das Ertragswertverfahren das Gewicht	0,40 (a)	× 1,00 (b)	= 0,400 .

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[91.700,00 \text{ €} \times 1,000 + 98.500,00 \text{ €} \times 0,400] \div 1,400 = \underline{\text{rd. 94.000,00 €}}$.

4.1.6 Wert des Teilgrundstücks A - Flurstück 342

Der **Wert für das Teilgrundstück A - Flurstück 342** wird zum Wertermittlungsstichtag 25.02.2025 mit rd.

94.000,00 €

in Worten: vierundneunzigtausend Euro

geschätzt.

4.2 Wertermittlung für das **Teilgrundstück B - Flurstück 344/1**

4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

wie vor

4.2.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **50,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	600 m ²

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	25.02.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	346 m ²

4.2.2.1 Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 25.02.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand	
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 50,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	25.02.2025	× 1,00

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	50,00 €/m ²
Fläche (m ²)	600	346	× 1,05
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	52,50 €/m²

IV. Ermittlung des Bodenwerts	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 52,50 €/m²
Fläche	× 346 m ²
beitragsfreier Bodenwert	= 18.165,00 € rd. 18.200,00 €

4.2.3 Sachwertermittlung

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

wie vor

4.2.3.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

wie vor

4.2.3.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wohnhaus Nr. 4
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	689,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	375 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	2.500,00 €
durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	260.875,00 €
Baupreisindex (BPI) 25.02.2025 (2010 = 100)	x	184,7/100
durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	481.836,13 €
Regionalfaktor	x	1,000
regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	481.836,13 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		43 Jahre
• prozentual		46,25 %
• Faktor	x	0,5375
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	258.986,92 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		258.986,92 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	10.359,48 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	269.346,40 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	18.200,00 €
vorläufiger Sachwert	=	287.546,40 €
Sachwertfaktor	x	0,90
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	258.791,76 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	174.000,00 €¹⁰
Sachwert	=	84.791,76 €
	rd.	84.800,00 €

¹⁰ Es handelt sich um eine reine Schätzung, um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Den Ansätzen liegt keine Kostenermittlung zu Grunde. Es ist vor einer vermögenswirksamen Disposition dringend zu empfehlen, eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen erstellen zu lassen. Aus diesem Grund kann der Verkehrswert je nach geplanten Maßnahmen höher oder niedriger ausfallen.

4.2.3.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

wie vor

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Wohnhaus Nr. 4

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen		
		2	3	4
Außenwände	23,0 %	1,0		
Dach	15,0 %	0,5	0,5	
Fenster und Außentüren	11,0 %	0,5	0,5	
Innenwände und -türen	11,0 %	0,5	0,5	
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %	0,5	0,5	
Fußböden	5,0 %		1,0	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0	
Heizung	9,0 %		0,7	0,3
sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0	
insgesamt	100,0 %	47,0 %	50,3 %	2,7 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen	
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Wohnhaus Nr. 4	
Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes			
Standardstufe	tabellierte NHK 2010	relativer Gebäudestandardanteil	relativer NHK 2010-Anteil
	[€/m ² BGF]	[%]	[€/m ² BGF]
2	635,00	47,0	298,45
3	730,00	50,3	367,19
4	880,00	2,7	23,76
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			689,40
gewogener Standard = 2,6			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	689,40 €/m ² BGF
	rd.	689,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Wohnhaus Nr. 4	
Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
• Balkon	2.500,00 €

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln 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 schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (258.986,92 €)	10.359,48 €

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Wohnhaus Nr. 4

Das ca. 1950 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind weitere Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 12,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		<u>Durchgeführte</u> Maßnahmen	<u>Unterstellte</u> Maßnahmen
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	2,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,5
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	2,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	1,0
Modernisierung von Bädern	2	0,0	2,0
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	2,0
Summe		1,0	11,5

Ausgehend von den 12,5 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1950 = 75 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 75 Jahre =) 5 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "überwiegend modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 43 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1988.

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. ¹¹
Unterhaltungsbesonderheiten		-15.000,00 €
• Unterhaltungsstau (Außenanlagen)	-1.500,00 €	
• Unterhaltungsstau (Balkon und Freisitz)	-3.500,00 €	
• Unterhaltungsstau (Feuchtigkeits-schäden, Rissbildungen)	-2.500,00 €	
• Bauliche Abgeschlossenheit und Herstellen einer Brandwand Dachgeschoss	-2.500,00 €	
• Rückbau des Einbaus in Wohnhaus Nr. 4a, Herstellen der Abgeschlossenheit und einer Brandwand	-5.000,00 €	
unterstellte Modernisierungen		-159.000,00 €
• Wohnhaus Nr. 4	-159.000,00 €	
Summe		-174.000,00 €

¹¹ Es wird an dieser Stelle ausdrücklich noch einmal darauf hingewiesen, dass die Wertbeeinflussungen durch den Modernisierungsaufwand nicht auf differenzierten Kostenschätzungen einer Bauzustandsanalyse beruhen, sondern anhand von Erfahrungswerten geschätzt werden. D.h., die Maßnahmen werden in dem Umfang und in der Höhe berücksichtigt, wie sie ein potenzieller durchschnittlicher Käufer bei seiner Kaufentscheidung einschätzt und in den Kaufpreisverhandlungen üblicherweise durchsetzen kann. Die im Zuge der späteren Modernisierung durch den Erwerber tatsächlich entstehenden Kosten können hiervon abweichen (z.B. aufgrund abweichender Ausführung).

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Wohnhaus Nr. 4			
Modernisierungskosten u.ä:			
Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 11,5 Modernisierungspunkten)			1.184,00 €/m ²
Wohnfläche	×		164 m ²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen	=		194.176,00 €
Baukosten-Regionalfaktor	×		1,00
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	=		194.176,00 €
relative regionalisierte Neubaukosten			3.219,00 €/m ²
Wohnfläche	×		164 m ²
regionalisierte Neubaukosten	=		527.916,00 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz			0,37
Erstnutzungsfaktor			1,24
Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung (GEZ):			
GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert	×	NS	x (Erstnutzungsfaktor – 1)
GEZ = 258.791,76 €	×	0,37	x (1,24 – 1) = 22.980,71 €
Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:			
eingesparte Schönheitsreparaturen			134,00 €/m ²
Wohnfläche	×		164 m ²
Kostenanteil	×		11,5 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=		12.636,20 €
Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:			
gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen	–		194.176,00 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+		22.980,71 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+		12.636,20 €
Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä.	=		–158.559,09 €
	rd.		–159.000,00 €¹²

¹² Es handelt sich um eine reine Schätzung, um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Den Ansätzen liegt keine Kostenermittlung zu Grunde. Es ist vor einer vermögenswirksamen Disposition dringend zu empfehlen, eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen erstellen zu lassen. Aus diesem Grund kann der Verkehrswert je nach geplanten Maßnahmen höher oder niedriger ausfallen.

4.2.4 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

wie vor

4.2.4.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

wie vor

4.2.4.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete	
			monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus Nr. 4	Wohnhaus	164	1.025,00	12.300,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		12.300,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	2.294,20 €
jährlicher Reinertrag	=	10.005,80 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,45 % von 18.200,00 € [(Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))]	–	445,90 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	9.559,90 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,45 % Liegenschaftszinssatz und RND = 43 Jahren Restnutzungsdauer	×	26,401
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	252.390,92 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	18.200,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	270.590,92 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	174.000,00 €¹³
Ertragswert	=	96.590,92 €
	rd.	96.600,00 €

¹³ Es handelt sich um eine reine Schätzung, um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Den Ansätzen liegt keine Kostenermittlung zu Grunde. Es ist vor einer vermögenswirksamen Disposition dringend zu empfehlen, eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen erstellen zu lassen. Aus diesem Grund kann der Verkehrswert je nach geplanten Maßnahmen höher oder niedriger ausfallen.

4.2.4.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

wie vor

Bewirtschaftungskosten

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

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

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 277,00 €	277,00 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	164 m ² × 10,80 €/m ²	1.771,20 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		246,00 €
Summe			2.294,20 €

4.2.5 Ableitung des Teilgrundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen

4.2.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

wie vor

4.2.5.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

wie vor

4.2.5.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse+

Der **Sachwert** wurde mit **rd. 84.800,00 €**,
 der **Ertragswert** mit **rd. 96.600,00 €** ermittelt.

4.2.5.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21.

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in sehr guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für die Ertragswertermittlung in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das Sachwertverfahren das Gewicht	1,00 (c)	× 1,00 (d)	= 1,000 und
das Ertragswertverfahren das Gewicht	0,40 (a)	× 1,00 (b)	= 0,400 .

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[84.800,00 \text{ €} \times 1,000 + 96.600,00 \text{ €} \times 0,400] \div 1,400 = \underline{\text{rd. 88.000,00 €}}$.

4.2.6 Wert des Teilgrundstücks B - Flurstück 344/1

Der **Wert für das Teilgrundstück B - Flurstück 344/1** wird zum Wertermittlungsstichtag 25.02.2025 mit rd.

88.000,00 €

in Worten: achtundachtzigtausend Euro

geschätzt.

4.3 Wertermittlung für das Teilgrundstück C - Flurstück 459/1

4.3.1 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.

4.3.2 Bodenwertermittlung

Entwicklungsstufe des zu bewertenden Grundstücks:	geordnetes Rohbauland	
Ausgehend von dem relativen Bodenwert für das beitragspflichtige baureife Land wird zunächst der Wert für das geordnete Rohbauland mittels einer Entwicklungsstufenumrechnung abgeleitet.		
relativer Bodenwert (baureifes Land)		50,00 €/m²
enthaltene Erschließungsbeiträge u. ä.	–	15,00 €/m ²
relativer beitragspflichtiger Bodenwert (baureifes Land)	=	35,00 €/m ²
Entwicklungsstufen-Anpassungsfaktor	×	0,80
relativer Bodenwert (werdendes Bauland)	=	28,00 €/m ²
Fläche	×	138 m ²
Bodenwert für das geordnete Rohbauland	=	3.864,00 €
	rd.	3.860,00 €

4.3.3 Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

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

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

4.3.3.1 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

4.3.3.2 Vergleichswertberechnung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „C - Flurstück 459/1“ 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)		3.860,00 €
Wert der Außenanlagen	+	0,00 €
Vergleichswert	=	3.860,00 €
	rd.	4.000,00 €

4.3.4 Wert des Teilgrundstücks C - Flurstück 459/1

Der **Wert für das Teilgrundstück C - Flurstück 459/1** wird zum Wertermittlungsstichtag 25.02.2025 mit rd.

4.000,00 €

in Worten: viertausend Euro

geschätzt.

4.4 Gesamtverkehrswert und Einzelwerte

Der Verkehrswert einer Immobilie kann nicht exakt mathematisch errechnet werden, letztendlich handelt es sich um eine Schätzung. Diese Feststellung trifft bei Objekten, die nicht in allen wertrelevanten Bereichen dem Standard entsprechen oder über dem Standard liegen, in erhöhtem Maße zu. Auch ist jeweils die bauliche Beschaffenheit zu berücksichtigen.

Wertveränderungen, die nach dem Wertermittlungsstichtag eingetreten sind, bleiben unberücksichtigt.

Der Gesamtverkehrswert für das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück, für das mit einem Wohnhaus mit Garage und Doppelgarage bebaute Grundstück sowie für ein unbebautes Grundstück in 56244 Freilingen, Wölfelinger Straße 4, 4a

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Freilingen	974	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Freilingen	4	342

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Freilingen	974	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Freilingen	4	344/1

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Freilingen	974	3
Gemarkung	Flur	Flurstück
Freilingen	4	459/1

wird zum Wertermittlungsstichtag 25.02.2025 mit rd.

186.000,00 €

in Worten: einhundertsechsdachtzigtausend Euro

geschätzt.

Die **Einzelwerte** der Grundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Grundstückswert
A - Flurstück 342	Wohnhaus Nr. 4a mit Garage und Doppelgarage	400 m ²	94.000,00 €
B - Flurstück 344/1	Wohnhaus Nr. 4	346 m ²	88.000,00 €
C - Flurstück 459/1	unbebaut (Verkehrsfläche)	138 m ²	4.000,00 €
Summe		884 m²	186.000,00 €

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung. Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffheitsgarantie, 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.

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

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

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

Die Wertermittlungsobjekte wurden von meinen Mitarbeitern und mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Runkel-Dehrn, 02.04.2025

Dipl.-Kfm. Steffen Löw

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. **Ich weise ausdrücklich daraufhin, dass ich einer Weitergabe des Gutachtens an Dritte außerhalb dieses Verfahrens und zu anderen Zwecken als dem Grund der Beauftragung nicht zustimme.** Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

5. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

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

LBauO:

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

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)

GEG:

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

Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [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

Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand: 26.02.2025) erstellt.