

GUTACHTEN

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

**Einfamilien-Wohnhaus
bebaute Grundstück
in 56412 Nentershausen, Kirchstraße 8b**

Az: 14 K 40/25

Nord-Ost-Ansicht



Süd-Ost-Ansicht



Verkehrswert: 151.000 €

Auftraggeber: Amtsgericht Montabaur
Bahnhofstraße 47
56410 Montabaur



Sachverständigenbüro Löw

Dipl. Ing. Katrin Begeré

Ferdinand – Dirichs – Straße 15a
65549 Limburg / Lahn

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

Fon:

06431 – 9354-0

Fax:

06431 – 9354-20

E-Mail:

loew@architekt-loew.de

GUTACHTEN
über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Einfamilien-Wohnhaus
bebaute Grundstück
in 56412 Nentershausen, Kirchstraße 8b

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Nentershausen	1824	3
Gemarkung	Flur	Flurstück
Nentershausen	2	185/5
Eigentümer zu je 1/2 (lt. Grundbuch):	Herr xx Frau xxx Kirchstraße 8b 56412 Nentershausen	

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Montabaur
Bahnhofstraße 47
56410 Montabaur

Eigentümer zu je ½: Herr xxx
und
Frau xxx

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 15.01.2026

Tag der Ortsbesichtigung: 15.01.2026

Der Termin für die Ortsbesichtigung wurde auf den 11.12.2025 festgesetzt und den Parteien durch Schreiben (Schuldner per Einschreiben) vom 02.12.2025 mitgeteilt.

Die Eigentümer baten aus gesundheitlichen Gründen telefonisch um eine Verschiebung des Termins. Der neue Termin wurde auf den 15.01.2026 festgesetzt. Bei diesem Termin war die Eigentümerin anwesend. Seitens der Gläubigerin nahm niemand an der Ortsbesichtigung teil.

Das Bewertungsgrundstück war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung zugänglich, so dass alle Grundstücksbereiche und Gebäudeteile (soweit techn. möglich) in Augenschein genommen werden konnten.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurde auch die bautechnische Aufnahme des Bewertungsobjekts vorgenommen. Die Gebäude-merkmale wurden dabei, soweit in der Örtlichkeit nicht feststellbar bzw. überprüfbar, den Bauakten entnommen.

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

1.3 Fragen aus dem Auftragsschreiben des Amtsgerichts

Ist das Objekt nach dem Woh- Das Bewertungsobjekt ist **nicht** nach dem Wohnungseigentums-
nungseigentumsgesetz **aufgeteilt** gesetz aufgeteilt, somit ist auch kein Verwalter bestellt.
und ein Verwalter bestellt?

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

1.4 Angaben zu Grundstück und Bebauung

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

Bewertungsgrundstück:

Die Wertermittlung erstreckt sich auf ein Grundstück im Ortskern von Nentershausen, einer Ortsgemeinde im Westerwaldkreis, die der Verbandsgemeinde Montabaur angehört.

Das **Flurstück 185/5**, welches mit einem Einfamilien-Wohnhaus bebaut ist, hat bei einer Größe von **374 m²** einen kompakten, nahezu rechteckigen Grundstückszuschnitt. Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen und weist eine leicht von der Straße im Norden zum Garten im Süden ansteigende Topografie auf.

Für das Gebiet besteht **kein** rechtskräftiger Bebauungsplan.

Lagebezeichnung des Grundstücks:

Die Lagebezeichnung des Liegenschaftskatasters und des Grundbuchs stimmen mit den örtlichen Gegebenheiten überein.

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

Baugrund, Grundwasser:

Das Bewertungsgrundstück weist einen gewachsenen, normal tragfähigen Baugrund auf (soweit augenscheinlich ersichtlich).

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

Anmerkung:

Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt.

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

Verkehrs- und Wohnlage:

Die Ortsgemeinde Nentershausen ist, wie auch die gesamte Verbandsgemeinde Montabaur, dem ländlichen Raum zuzuordnen. Die Anbindung der Ortsgemeinde an die Region ist als gut einzustufen. Der öffentliche Personen-Nahverkehr wird nur durch Buslinien abgewickelt. Der nächste Bahnhof befindet sich im ca. 3 km entfernten Niedererbach. Die innerörtliche Straßenanbindung des Bewertungsgrundstücks ist aufgrund der Lage in einer schmalen Nebenstraße, die in die nächstgelegene Hauptstraße (L 318) mündet, als befriedigend zu bewerten. Die Landesstraße führt zur rd. 800 m entfernten Autobahnanschlussstelle der Bundesautobahn A 3 (Köln-Frankfurt am Main) und zur rd. 11 km entfernten Stadt Montabaur mit dem nächstgelegenen ICE-Halt der Schnellfahrstrecke Köln–Rhein/Main.

Die Wohnlage ist aufgrund der Lage im Ortskern, an einer ruhigen Nebenstraße, als gut zu bewerten. Positiv wirken sich die infrastrukturellen Einrichtungen vor Ort aus.

Infrastruktur:

Die Gemeinde Nentershausen verfügt über Geschäfte des täglichen Bedarfs und infrastrukturelle Einrichtungen wie Kindergärten, eine Grundschule und eine Realschule plus. Die nächsten Einkaufsorte sind Montabaur, Koblenz und Limburg.

Eine medizinische Grundversorgung ist am Ort gegeben. In Nentershausen haben sich Ärzte niedergelassen, außerdem ist eine Apotheke vorhanden.

Gebäude:

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Einfamilien-Wohnhaus bebaut.

Das nach Auskunft der Eigentümerin ursprünglich 1930 in Massivbauweise als Remise errichtete **Wohnhaus** entstand durch den 1949 durchgeführten Umbau zu Wohnzwecken. 1968 wurde es durch den Anbau einer Garage und später durch die Aufstockung der Garage sowie des an das Wohnhaus angrenzenden Stalls erweitert.

Das ausgebaute Satteldach wurde dabei L-förmig fortgeführt und im Bereich der südlichen Dachfläche mit einer Gaube versehen. Die Dacheindeckung besteht aus Kunstschiefer. Die Fassaden sind verputzt und als Haustür wurde eine Kunststoff-Füllungstür mit isolierverglastem Lichtausschnitt eingebaut. Die Fenster bestehen überwiegend aus 1994 eingebauten, isolierverglasten Kunststoff-Fenstern. Im Bereich der nach Süden orientierten Obergeschoss-Fassade wurden die Fenster sowie die hier vorhandene Balkontür 2022 durch Kunststoff-Fenster mit sog. warmer Kante ersetzt. Anzumerken ist, dass die ausgebauten Räume im Dachgeschoss teilweise über einfache Dachausstiege verfügen, ansonsten wurden Holz-Dachflächenfenster und in die Gaube isolierverglaste Kunststoff-Fenster eingebaut.

Die Geschosstreppe vom Erd- bis in das Dachgeschoss ist als Holzgangentreppe ausgeführt, in die Teilunterkellerung gelangt man im Bereich des Eingangsflures über einen massiven Treppenabgang.

Die Unterkellerung verfügt über Kappengewölbedecken zwischen Stahlträgern, die sonstigen Geschossdecken bestehen aus Holzbalken bzw. im Bereich des Anbaus vermutlich aus Beton.

Die **Beheizung** erfolgt mittels unterschiedlicher Heizkörper über eine Öl-Zentralheizung (Baujahr 1992) der Fa. Sieger, deren Brenner 2009 ausgetauscht wurde. Zur Lagerung des Heizöls ist ein 5.000 Liter fassender Stahltank in einem an den Heizraum angrenzenden Öllageraum vorhanden.

Aufteilung/Ausstattung:

Das Wohnhaus verfügt im Erdgeschoss über einen Flur mit Treppenauf- und Kellerabgang von dem ein Wohnzimmer und ein Schlafzimmer mit angrenzender Abstellkammer erschlossen werden.

Im Obergeschoss befinden sich ein vom Treppenhausflur zu erschießendes Kinderzimmer mit angrenzender Abstellkammer, eine Küche, die als Durchgangsraum zu einem Zwischenflur dient. Von diesem Flur wird ein Schlafzimmer mit Zugang zu einem Balkon, ein Wohnzimmer und ein Bad erreicht. Der Balkon verfügt über eine Treppe, die in den Gartenbereich im Süden führt.

Das Dachgeschoss beinhaltet zwei ineinander übergehende Durchgangsräume, einen baulich vom zweiten Durchgangsraum abgetrennten WC-Raum und einen Raum mit Gaube in der südlichen Dachfläche. Die **Wohnfläche** beläuft sich auf insgesamt **rd. 178 m²**.

Erdgeschossig befinden sich, neben den o.g. Zimmern, Räume ohne Wohnraumqualität. Diese bestehen aus einem hofseitig zu erschießenden Heizraum mit angrenzendem Öllageraum, einer Waschküche mit baulich abgetrenntem WC und dem Garagenraum.

Ein schmaler Durchgang zwischen Garage und Heizraum ermöglicht die Erschließung des rückwärtig angrenzenden Gartenbereichs. In diesem Durchgang befindet sich außerdem eine seitliche Zugangstür zur Garage. Unterhalb des Balkons wurde durch Abmauerung ein Gartengeräteraum hergestellt.

Das Wohnhaus ist lediglich teilunterkellert. Hier sind ein straßenseitiger Kellerraum und ein Kellerraum unter dem erdgeschossigen Wohnzimmer vorhanden.

Die Ausstattung der Räumlichkeiten mit Wohnraumqualität entspricht einem **überwiegend einfachen Standard**. Die Böden im Erdgeschoss sind mit Teppich belegt, die Wände im Treppenhaus und Wohnzimmer rau verputzt, die Decken paneelverkleidet. Im straßenseitigen Zimmer wurden auch die Wände paneelverkleidet. Das Kinderzimmer im Obergeschoss verfügt über Laminatboden, tapezierte Wände und eine Paneeldecke mit Einbaustrahlern. Die Küche wurde mit Teppichboden ausgelegt, die Wände sind zum Teil tapeziert, ansonsten wie auch die Decke paneelverkleidet. Der Zwischenflur und das Wohnzimmer verfügen über einen Laminatboden in Fliesenoptik, die Flurwände wurden rau verputzt, die Decke paneelverkleidet. Im Wohnzimmer und Schlafzimmer wurden Wände und Decke tapeziert, das Schlafzimmer weist einen Teppichboden auf. Das halbhoch geflieste Bad aus den 1960er Jahren beinhaltet ein Waschbecken, eine Badewanne und ein Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten.

Die Räume im Dachgeschoss verfügen über Teppichbelag, die Dachschrägen wurden überwiegend mit Nut- und Federbrettern verkleidet. Der eingebaute WC-Raum verfügt über einen PVC-Boden, ein Stand-WC und ein Waschbecken.

Baulicher Zustand:

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

Die Dacheindeckung ist in absehbarer Zeit zu erneuern. Die sanitären Räumlichkeiten sowie der gesamte Innenausbau sind modernisierungsbedürftig. Die Elektroinstallationen entsprechen nicht den heutigen Anforderungen.

Die Heizungsanlage ist aufgrund ihres Alters und der Auflagen des Gebäude-Energie-Gesetzes auszutauschen. Im Zuge dessen sind die teilweise korrodierten Heizkörper zu erneuern. Die Schieferverkleidung der Gaube weist Fehlstellen auf. Die Holz-Dachflächenfenster und die einfachen Dachausstiege sind zu ersetzen. Der Balkon samt Treppenabgang ist sanierungsbedürftig.

Außenanlagen:

Die Außenanlagen des Bewertungsgrundstückes bestehen aus einem gepflasterten Hofbereich, einem mit Hilfe von Stützwänden eben angelegten Gartenbereich entlang der Hoffläche und einen Garten im Süden.

Der Hofbereich ist zur Straße nicht eingefriedet und der höherliegende Gartenbereich verfügt nicht über eine Absturzsicherung in Form eines Zaunes oder dergleichen.

Der Garten im südlichen Grundstücksbereich ist zum angrenzenden Nachbarn mittels betonierter Wandelemente abgegrenzt. Ein Teil des Gartens wurde mit Terrassenplatten belegt, außerdem wurde ein Gartenhaus in Holzkonstruktion aufgestellt.

Besonderheiten des Auftrags:

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

Es wird weiter ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine Untersuchungen über

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

durchgeführt wurden.

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

1.5 Rechtliche Gegebenheiten:

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In Abteilung II des Grundbuchs von Nentershausen
Blatt 1824

bestehen **folgende** Eintragungen:

„Fensterrecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Flur 2 Nr. 13/51; gemäß Bewilligung vom 20.03.1970 eingetragen am 06.04.1970 in Blatt 1101 übertragen am 04.08.1970 in Blatt 580; über Blatt 1101 übertragen am 04.08.1989.“

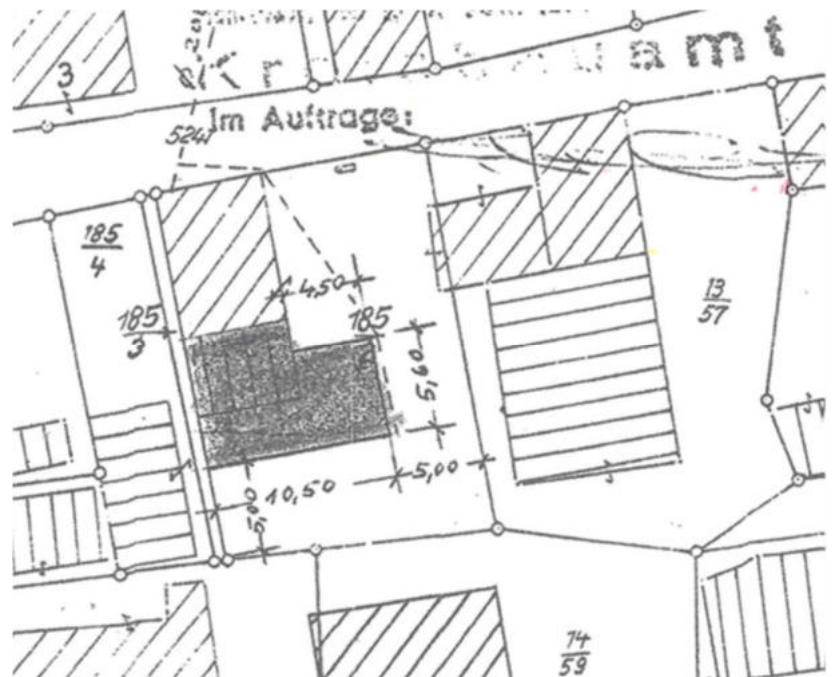
Grundbuch nach dem Stand vom 11.11.2025

Anmerkung:

Das oben erwähnte Flurstück 13/51 wird inzwischen unter der Flurstücksnummer 57/1 geführt. Das Fensterrecht begünstigt das östlich angrenzende Nachbargrundstück mit der Hausnummer Kirchstraße 10.

Laut Bewilligungstext zur Eintragung wurde dem Nachbarn das Recht eingeräumt, in dem 1970 geplanten Umbau seiner Scheune „im Obergeschoss 2 Fenster anzubringen in einer Breite von 1,75 m (Schlafzimmerfenster) und in einer Breite von 90 cm (Klo- oder Badfenster)“. Bei der derzeitigen Bebauung stellt dies nur eine geringfügige Beeinträchtigung des Bewertungsgrundstücks dar.

Die Art der Bebauung im Ortskern ist geprägt durch Grenzbebauungen, so dass die dadurch entstehenden Gegebenheiten bereits bei der Bemessung des Bodenrichtwertes eingeflossen sind. Dadurch wird für das Fensterrecht kein Abschlag vorgenommen.



Der damals noch vorhandene Überbau des Nachbarn auf das Bewertungsgrundstück besteht nicht mehr. Außerdem wurde der schmale Grundstücksstreifen (Flurstück 185/3) dem Bewertungsgrundstück zugeschlagen.

Anmerkung:

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

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält eine das Bewertungsgrundstück **begünstigende** Eintragung aus 1993, die wie folgt lautet:

„Die Baulastübernehmer verpflichten sich, den unmittelbaren Anbau an ihre Garage zu dulden.“

Bei dem belasteten Flurstück handelt es sich um das Flurstück 69/2, das an die westliche Grundstücksgrenze des Bewertungsgrundstückes angrenzt.

Anzumerken ist, dass die Garage des Nachbarn im südlichen Grundstücksbereich nicht unmittelbar an die Grundstücksgrenze anschließt, sondern mit einem geringen Abstand dazu errichtet wurde, so dass bei einem Anbau an diese Garage ein Überbau standfinden würde. Die Möglichkeit eines direkten Anbaus wurde bisher nicht in Anspruch genommen. Diese Baulast hat keine Wertrelevanz, da sie nicht ohne einen Überbau umsetzbar ist.

Ausweisung im Flächennutzungsplan:

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

gemischte Baufläche (M)

Bebauungsplan:

Es besteht **kein** rechtskräftiger Bebauungsplan.

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

Baugenehmigung:

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

1.6 Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Baugesetzbuch – BauGB
Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV Wertermitt-
lungsrichtlinie – WertR 2006
Landesbauordnung
einschlägige Fachliteratur und Tabellenwerke
Grundbuchauszug, Flurkarte
Straßenkarte, Topografische Karte
Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitte, etc.), Baubeschreibung
Wohn-, bzw. Nutzflächen- und Kubaturberechnung
Erforderliche Daten der Wertermittlung aus eigener Bibliothek
Vergleichskaufpreise aus der eigenen Sammlung
Bodenrichtwerte und Auskünfte des Gutachterausschusses
Bodenrichtwertkarte
Flächennutzungsplan und ggf. Bebauungsplan (soweit vorhanden)
örtliche Feststellungen,
Fotografien

2 Ermittlung des Verkehrswerts

2.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilien-Wohnhaus bebaute Grundstück in 56412 Nentershausen, Kirchstraße 8b, zum Wertermittlungsstichtag 15.01.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Nentershausen	1824	3	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Nentershausen	2	185/5	374 m ²

2.2 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), 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) 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) 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) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

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

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

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

2.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt 100,00 €/m² zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	500 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	15.01.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	374 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 15.01.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 100,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	15.01.2026	x 1,100	BRW 2026

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	110,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	500		374	x 1,030
Entwicklungsstufe	baureifes Land		baureifes Land	x 1,000
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	113,30 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 113,30 €/m ²	
Fläche	x 374 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 42.374,20 € <u>rd. 42.400,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 15.01.2026 insgesamt 42.400,00 €.

2.4 Sachwertermittlung

2.4.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilien-Wohnhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	831,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	370,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	-20.600,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	286.870,00 €
Baupreisindex (BPI) 15.01.2026 (2010 = 100)	x	190,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	546.774,22 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		20 Jahre
• prozentual		75,00 %
• Faktor	x	0,25
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	136.693,56 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		136.693,56 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	5.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	141.693,56 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	42.400,00 €
vorläufiger Sachwert	=	184.093,56 €
Sachwertfaktor	x	1,00
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	184.093,56 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	33.000,00 €
Sachwert	=	151.093,56 €
	rd.	151.000,00 €

2.4.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

Herstellungskosten

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

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.

Gebäude: Einfamilien-Wohnhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten (Einzelaufstellung)	
Teilunterkellerung	5.000,00 €
Räume ohne Wohnraumqualität im Erdgeschoss rd. 64 m ² x 400,- €/m ²	-25.600,00 €
Summe	-20.600,00 €

Baupreisindex

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
pauschale Schätzung	5.000,00 €
Summe	5.000,00 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilien-Wohnhaus

Das ca. 1930 errichtete Gebäude wurde im Jahr 1949 zu Wohnzwecken umgenutzt, nach 1968 baulich erweitert und im Zuge dessen saniert.

Aufgrund der durchgeführten Kernsanierung wird zunächst das „vorläufige fiktive Baujahr“ in Ansatz gebracht.

Zur Ermittlung des „vorläufigen fiktiven Baujahrs“ aufgrund der durchgeführten Kernsanierung werden folgende Einflussgrößen herangezogen:

- Jahr der Kernsanierung: 1968,
- übliche Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre.

Daraus ergibt sich folgender Abschlag am bzw. folgendes fiktives Alter im Erneuerungsjahr:

$$80 \text{ Jahre Gesamtnutzungsdauer} \times 20 \% = 16 \text{ Jahre.}$$

Das „vorläufige fiktive neue Baujahr“ des Gebäudes aufgrund der durchgeführten Kernsanierung beträgt somit:

Jahr der Kernsanierung 1968 – fiktives Alter im Erneuerungsjahr 16 Jahre = 1952.

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

Hieraus ergeben sich 0,5 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 inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4,0	/	/
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2,0	0,25	0,25
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2,0	/	/
Modernisierung der Heizungsanlage	2,0	/	2,0
Wärmedämmung der Außenwände	4,0	/	/
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2,0	/	/
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2,0	/	/
wesentliche Verbesserung der Grundriss- gestaltung	2,0	/	/
Summe	20,0	0,25	2,25

Ausgehend von den 2,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht wesentlich modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen fiktiven neuen“) Gebäudealter ($2026 - 1952 = 74$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige fiktive) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 74 \text{ Jahre} =$) 6 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 20 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1966.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
• Schieferverkleidung Gaube ertüchtigen	-3.000,00 €	
• Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage	-15.000,00 €	
• Balkonsanierung	-10.000,00 €	
• Dachflächenfenster bzw. Dachausstiege erneuern	-5.000,00 €	
Summe		-33.000,00 €

2.5 Ertragswertermittlung

2.5.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilien-Wohnhaus	Wohnung	178,00	1,00	6,00	1.068,00	12.816,00
	Garage				25,00	300,00
Summe		178,00			1.093,00	13.116,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	13.116,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)	
(vgl. Einzelaufstellung)	– 3.266,32 €
jährlicher Reinertrag	= 9.849,68 €
Reinertragsanteil des Bodens	
2,40 % von 42.400,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 1.017,60 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 8.832,08 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV)	
bei LZ = 2,40 % Liegenschaftszinssatz	
und RND = 20 Jahren Restnutzungsdauer	× 15,737
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 138.990,44 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 42.400,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 181.390,44 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 33.000,00 €
Ertragswert	= 148.390,44 €
	rd. 148.000,00 €

2.5.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

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 Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

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

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

Bewirtschaftungskosten

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

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

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 359,00 €	359,00 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 47,00 €	47,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	178,00 m ² × 14,00 €/m ²	2.492,00 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 106,00 €	106,00 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		262,32 €
Summe			3.266,32 €

Liegenschaftszinssatz

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

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

bestimmt.

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am 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 Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
• Schieferverkleidung Gaube ertüchtigen	-3.000,00 €	
• Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage	-15.000,00 €	
• Balkonsanierung	-10.000,00 €	
• Dachflächenfenster bzw. Dachausstiege erneuern	-5.000,00 €	
Summe		-33.000,00 €

2.6 Abschließende Gesamtbeurteilung

Die Wertermittlung erstreckt sich auf ein Grundstück im Ortskern von **Nentershausen**, einer Ortsgemeinde im Westerwaldkreis, die der Verbandsgemeinde Montabaur angehört.

Das **Flurstück 185/5**, welches mit einem Einfamilien-Wohnhaus bebaut ist, hat bei einer Größe von **374 m²** einen kompakten, nahezu rechteckigen Grundstückszuschnitt. Das nach Auskunft der Eigentümerin ursprünglich 1930 in Massivbauweise als Remise errichtete **Wohnhaus** entstand durch den 1949 durchgeführten Umbau zu Wohnzwecken. 1968 wurde es durch den Anbau einer Garage und später durch die Aufstockung der Garage sowie des an das Wohnhaus angrenzenden Stalls erweitert.

Das ausgebaute Satteldach wurde dabei L-förmig fortgeführt und im Bereich der südlichen Dachfläche mit einer Gaube versehen. Die Dacheindeckung besteht aus Kunstschiefer. Die Fassaden sind verputzt und als Haustür wurde eine Kunststoff-Füllungstür mit isolierverglastem Lichtausschnitt eingebaut. Die Fenster bestehen überwiegend aus 1994 eingebauten, isolierverglasten Kunststoff-Fenstern.

Die **Wohnfläche** beläuft sich auf insgesamt **rd. 178 m²**. Erdgeschossig befinden sich, neben den o.g. Zimmern, Räume ohne Wohnraumqualität; auch die Garage wurde hier integriert.

Das Gebäude befindet sich in einem **befriedigenden bis mäßigen** baulichen Zustand. Es besteht Unterhaltungstau und Renovierungs- bzw. Modernisierungsbedarf. So ist z.B. die Heizungsanlage aufgrund ihres Alters und der Auflagen des Gebäude-Energie-Gesetzes zu erneuern.

Insgesamt ist die Verkäuflichkeit des Objektes trotz der anstehenden Maßnahmen als gegeben anzusehen. Positiv wirkt sich die zentrale und dennoch ruhige Lage sowie die am Ort vorhandenen, infrastrukturellen Einrichtungen aus.

2.7 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **151.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **148.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilien-Wohnhaus bebaute Grundstück in

56412 Nentershausen, Kirchstraße 8b,

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Nentershausen	1824	3
Gemarkung	Flur	Flurstück
Nentershausen	2	185/5

wird zum Wertermittlungsstichtag 15.01.2026 mit rd.

151.000 €

in Worten: einhunderteinundfünfzigtausend Euro

geschätzt.

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

Limburg, den 24. Februar 2026



3 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

3.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

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

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFlV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

WMR:

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

DIN 283:

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

II. BV:

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

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

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

PfandBfG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

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

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

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

EnEV:

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

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

3.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

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

3.3 Verwendete fachspezifische Software

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