

Kein Original
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**

Dipl.-Ing. Roland LORENZ

Sachverständiger (WF) für die Bewertung
bebauter und unbebauter Grundstücke

Bachstraße 22
56321 Brey

TEL.: 02628 – 988 650
FAX.: 02628 – 988 651
E-MAIL: roland.lorenz@rz-online.de



Amtsgericht St. Goar
Bismarckweg 3 - 4
56329 St.Goar

Az Amtsgericht: 1 K 7/20

Datum: 19.08.2021

Az.: rl-021005

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Einfamilienhaus bebaute Grundstück
in 56357 Lierschied, Auf der Burg 5



Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Lierschied	870	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
Lierschied	12	99	693 m ²

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
25.06.2021 ermittelt mit rd.

129.000 €.

Dieses Gutachten besteht aus 22 Seiten zzgl. Anlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	VORBEMERKUNGEN	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	6
2.4	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Bauordnungsrecht.....	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	7
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	7
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	7
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	7
3.2	Einfamilienhaus.....	8
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	8
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	8
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	8
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	9
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	9
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....	9
3.2.5.2	Wohnung.....	9
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	10
3.3	Außenanlagen.....	10
4	Ermittlung des Verkehrswerts	10
4.1	Grundstücksdaten	10
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	10
4.3	Bodenwertermittlung	11
4.4	Sachwertermittlung	12
4.4.1	Sachwertberechnung	12
4.4.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung	13
4.5	Ertragswertermittlung	17
4.5.1	Ertragswertberechnung.....	17

4.5.2	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	18
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	19
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	19
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	20
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	20
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	20
4.6.5	Verkehrswert	20
4.7	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	21
4.8	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	22
5	Verzeichnis der Anlagen	22

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus
Objektadresse:	Auf der Burg 5 56357 Lierschied
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Lierschied, Blatt 870, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Lierschied, Flur 12, Flurstück 99 (693 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht St. Goar Bismarckweg 3-4 56329 St. Goar Auftrag vom 15.04.2021 (Datum der Beschlussfassung)
Eigentümer:	XXXXXXXX XXXXXX XXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	25.06.2021
Tag der Ortsbesichtigung:	25.06.2021
	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung durchgeführt.
Teilnehmer am Ortstermin:	Miteigentümerin (Verfahrens-Antragsgegnerin) und der Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlage zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"> • beglaubigter Grundbuchauszug vom 19.12.2017 <p>Von der (Mit-)Eigentümerin wurde für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ältere Planungsunterlagen <p>Vom Sachverständigen wurden u.a. folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 06.05.2021 • Berechnung / Überarbeitung des Bruttorauminhalts und der Wohn- und Nutzflächen • Bodenrichtwertfestlegungen • Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremiums für Immobilienwerte

1.4 VORBEMERKUNGEN

VORBEMERKUNGEN zum Grundstück und dem Gebäude:

Das hängige Bewertungsgrundstück liegt am Ortsrand von Lierschied talseitig der wenig befahrenen Gemeindestraße "Auf der Burg" und ist 693 m² groß.

Das Grundstück ist bebaut mit einem eingeschossigen Einfamilienwohnhaus mit Vollunterkellerung und den zwei vollausgebauten Geschossen des Erd- und Dachgeschosses.

Das nach hinten (aufgrund der Hanglage) freistehende Kellergeschoß ist massiv errichtet, auf dem ein Fertighaus der Marke ExNorm erstellt wurde im Jahr 2001.

Die Wohnfläche des Gebäudes beträgt incl. einem zum Wohnraum ausgebauten Hobbyraum im Kellergeschoß 117 m².

Der bauliche Zustand des Gebäudes ist nach Feststellungen und Dokumentationen des Sachverständigen am Wertermittlungsstichtag schlecht und es besteht ein größerer Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf innerhalb und außerhalb des Wohngebäudes.

BESONDERHEITEN / besondere HINWEISE:

Bei den in diesem Gutachten bereits wertmindernd berücksichtigten Baumängel- / Bauschädenbeseitigungskosten bzgl. der Bauwerksrisse durch Gebäudesetzungen wurden nur die Mängelbeseitigungsarbeiten der offensichtlichen Bauwerksmängelschäden mit u.a. der Verfüllung der Risse und Erneuerung der Außenputzfassade pauschal ermittelt und angesetzt.

Die vom Bewertungssachverständigen beim Ortstermin am 25.06.2021 festgestellten Risse liegen größtenteils im Bereich oberhalb der Oberkante des Massivkellers.

Um Klarheit bzgl. der zukünftigen Standfestigkeit des Gesamtbaukörpers zu erlangen, wird die Einschaltung eines speziellen Bauschadengutachters empfohlen. Bei diesen vertiefenden Untersuchungen sollten die Gefahren bzgl. evtl. weiterer Setzungen und Auswirkungen der Schiefelage des Wintergartenbaus ermittelt werden.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Rheinland-Pfalz

Kreis: Rhein-Lahn-Kreis

Ort und Einwohnerzahl: Verbandsgemeinde Loreley (mit Sitz in Braubach und 22 Ortsgemeinden) : rd. 17.280 Einwohner
Ortsgemeinde Lierschied: rd. 485 Einwohner

überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1+2) nächstgelegene größere Städte:
St. Goarshausen (ca. 3 km entfernt)
Braubach (ca. 22 km entfernt); Nastätten (ca. 10 km entfernt)
Koblenz (ca. 40 km entfernt)

Bundesstraßen:
B 42 (ca. 2,5 km entfernt) - rechtsrheinisch -

B 9 (ca. 3 km entfernt) - linksrheinisch -

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsrandlage Geschäfte des täglichen Bedarfs in St. Goarshausen überwiegend; Verwaltung (Verbandsgemeindeverwaltung) in Braubach; mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	keine ersichtlichen Beeinträchtigungen bzgl. Emissionen waren bei Ortstermin feststellbar
Topografie:	Hanglage; von der Straße abfallend

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 2)	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 693 m ² ; <u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform
--------------------------------------	--

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Gemeindestraße; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom; Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss (Hinweis: Das Kellergeschoß und auch der EG-Eingangsbereich liegen unter dem Straßenniveau und aus diesem Grund wurde / mußte eine Hebeanlage für den Kanalanschluß installiert werden gem. Angaben der Eigentümerin)
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Das Grundbuch wurde von der Sachverständigen am 25.06.2021 eingesehen; es liegt ihm außerdem ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 19.06.2020 vor. Hiernach besteht in Abteilung II und III des Grundbuchs von Lierschied, Blatt 870 folgende wertbeeinflussende Eintragung (vgl. Anlage 4): Zwangsversteigerungsvermerk.
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/Versteigerung gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufs-/Ersteigerungspreises ausgeglichen werden.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

abgabenrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabefrei.

Anmerkung: Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden telefonisch erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

(vgl. Anlagen 5+6);

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Objekt ist eigengenutzt von der (Mit-)Eigentümerin

3 Beschreibung der Gebäude und 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 wesentlich 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.

Insbesondere wurde auch geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 10 EnEV ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs-, Warmwasserleitungen und Armaturen sowie die obersten Geschossdecken gem. § 10 EnEV gedämmt werden müssen.

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus; eingeschossig; voll ausgebautes Dachgeschoß voll unterkellert; freistehend; mit WG-Anbau
Baujahr:	2001 - gemäß Angaben der (Mit-)Eigentümerin und den vorliegenden Bauunterlagen -
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor bzw. wurde nicht vorgelegt
Außenansicht:	Fertighaus-Fassade ab OK (Oberkante) KG

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Kellerräume nahezu im Rohbauzustand bis auf einen zum Wohnen teilausgebauten Hobby-Raum

Erdgeschoss:

Eingangstflur (Windfang), WC/DU, Küche, Abstellraum, Wohnen/Essen

Dachgeschoss:

Flur, Kind 1, Eltern, Bad, Kind 2, Balkon

Dachspeicher:

(Dachspitze nur erreichbar über Einschubtreppe und fehlende Kopfhöhe)

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

- siehe hierzu auch die Gutachtenanlagen 6 und die Fotoanlagen 7 -

Konstruktionsart:	Keller in Massivbauweise; Fertighaus ab OK KG; Fertighaushersteller: ; ExNorm (Tafelbauweise) Fertighaustyp: easyway Plus <u>Besonderer Hinweis: im Jahr 2002 meldete der Fertighaushersteller ExNorm Konkurs an</u>
Keller:	-siehe Baubeschreibung der Fa. ExNorm in den Gutachtenanlagen 6.5 + 6.6 -* sow
Umfassungswände:	*
Innenwände:	*
Geschossdecke über EG:	*
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> Beton <u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion
Hauseingang(sbereich):	massive Eingangstür mit Lichtausschnitten; Hauseingang vernachlässigt / Hauseingangspodest und Zuwegung abgesenkt

Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten
	<u>Dachform:</u> Satteldach
	<u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton)

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

- siehe hierzu auch die Gutachtenanlagen 6 und die Fotoanlagen 7 -

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz ergänzt durch Regenwassernutzungsanlage über Zisterne (offensichtlich mangelhafte und nicht ausreichend dimensionierte Anlage für die WC-Nutzung gem. Angaben der Eigentümerin; Nachspülung oft notwendig mit Wassereimerschüttungen)
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz; Abwasserhebeanlage - siehe auch Ziffer 2.3 -
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Wärmeaustauschlüftungsanlage (Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung durch Zuluft über Decke und Abluft im Bodenbereich) – mit dieser Anlage werden gem. Angaben der Eigentümerin in den Monaten Oktober bis März bei Minustemperaturen keine normalen Wohnraumtemperatur erreicht. Im Bad und WC sind zusätzliche Heizgeräte installiert.
Warmwasserversorgung:	Durchlauferhitzer (Elektro) und Solaranlage

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind überwiegend ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend zu einer Beschreibungseinheit mit der Bezeichnung Wohnung zusammengefasst.

3.2.5.2 Wohnung

- siehe hierzu auch die Gutachtenanlagen 6 und die Fotoanlagen 7 -

Bodenbeläge:	Bodenfliesen, Teppichbodenbeläge
Wandbekleidungen:	überwiegend mit einfachen Tapeten (Raufasertapeten) und Strukturtapeten
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Doppelverglasung
sanitäre Installation:	<u>Bad:</u> 1 eingebaute Dusche, 1 WC, 1 Waschbecken; gute Ausstattung und Qualität Bemerkung: massive Mängel im Bad / DG durch Vertauschung von Kalt- und Warmwasserinstallationen bei den Objekten

Küchenausstattung: nicht in der Wertermittlung enthalten

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: Balkon / DG , Wintergarten / EG

besondere Einrichtungen: Solaranlage
Zisterne (als Teil der Regennutzungsanlage)

Besonnung und Belichtung: gut

Bauschäden und Baumängel: - siehe hierzu auch die Fotoanlagen 7.7 + 7.8 + 7.9 -
massive Setzungen (Gebäuderisse);
mangelhafte Heizung;
Sanitärmängel (u.a. Badsanierung/DG ;)
Balkonschäden (Bodenbretter auszutauschen);
Wand- und Bodenfliesenrisse im Bad/DG und Eingangsflur;
Teppichboden in Wellen und verschlissen;
Rollläden (2 Stck. im EG defekt)

Allgemeinbeurteilung: **Der bauliche Zustand ist schlecht; es besteht ein größerer Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf. Bauschäden und Baumängel in größeren Umfang vorhanden** - siehe hierzu auch die Fotoanlagen 7.7 + 7.8 + 7.9 -

3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigungen, befestigte Stellplatzfläche, Terrasse, Einfriedungen
schlechter Zustand der gesamten Außenanlagen mit u.a. abgesacktem Stellplatzbereich und Zuwegung von der Straße zum Haus und dem zurückliegenden Gartenbereich etc., -- siehe hierzu auch die Fotoanlagen 7.7 + 7.8 + 7.9 -

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 56357 Lierschied, Auf der Burg 5 zum Wertermittlungstichtag 25.06.2021 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Lierschied	870	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Lierschied	12	99	693 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses

Einzelfalls (vgl. § 8 Abs. 1 Satz 2 Immobilienwertermittlungsverordnung – 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. §§ 21-23 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 17-20 ImmoWertV) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. §16 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. § 16 Abs. 1 Satz 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, abgabenrechtlicher Zustand, Lage, Merkmale, 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:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **42,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2021**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	25.06.2021
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei

Grundstücksfläche = 693,00 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 25.06.2021 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 42,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				Erläuterung
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2021	25.06.2021	x 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	42,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	693,00	x 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	x 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	42,00 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	42,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	42,00 €/m²
Fläche	x	693,00 m ²
abgabenfreier Bodenwert	=	29.106,00 € rd. 29.106,00 €

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 25.06.2021 insgesamt **29.106,00 €**.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus
Berechnungsbasis	
• Brutto-Rauminhalt (BRI)	606,00 m ³
Baupreisindex (BPI) 25.06.2021 (2000 = 100)	156,0
Normalherstellungskosten (ohne BNK)	
• NHK im Basisjahr (2000)	235,00 €/m ³ BRI
• NHK am Wertermittlungsstichtag	366,60 €/m ³ BRI
Herstellungskosten (ohne BNK)	
• Normgebäude	222.159,60 €
• Zu-/Abschläge	7.800,00 €

• besondere Bauteile	29.800,00 €
• besondere Einrichtungen	2.400,00 €
Gebäudeherstellungskosten (ohne BNK)	262.159,60 €
Baunebenkosten (BNK)	
• prozentual	10,00 %
• Betrag	26.215,96 €
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	288.375,56 €
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	40 Jahre
• prozentual	33,33 %
• Betrag	96.115,57 €
Zeitwert (inkl. BNK)	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	192.259,99 €
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
Gebäudewert (inkl. BNK)	192.259,99 €

Gebäudesachwerte insgesamt	192.259,99 €
Sachwert der Außenanlagen	+ 18.400,00 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 210.659,99 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 29.106,00 €
vorläufiger Sachwert	= 239.765,99 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x 0,71
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 170.233,85 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 38.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert	= 132.233,85 €
	rd. 132.000,00 €

4.4.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung des Gebäuderauminhalts (Bruttorauminhalts – BRI) basiert auf den vorliegenden Berechnungsunterlagen. Die überarbeiteten Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 1987 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);

beim BRI z. B.

- nur Anrechnung von üblichen / wirtschaftlich vollwertigen Geschosshöhen;
- nur Anrechnung der Gebäudeteile a und tlw. b bzw.
- Nichtanrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone);

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 (bei NHK 2000 bis 102. Ergänzung) entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2000 (NHK 2000 nach Sprengnetter) für das Gebäude: Einfamilienhaus

Bestimmung der ausstattungsbezogenen NHK 2000 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Eigenschaften des tabellierten Standardgebäudes

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienwohnhäuser (EFH und ZFH)
Gebäudeart:	Ein- u. Zweifamilienwohnhäuser Fertighaus, Holz (Tafel)
Gebäudetyp:	KG + EG, SD (voll ausgeb.)
Ausstattungsstandard:	gehoben

Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes

tabellierter NHK 2000 Grundwert	=	255,00 €/m ³ BRI
Gebäudeart:	Ein- u. Zweifamilienwohnhäuser Fertighaus, Holz (Tafel)	
Gebäudetyp:	KG+EG, SD (voll ausgebaut)	x 1,00
Ausstattungsstandard:	mittel	x 0,84
(fiktives) Baujahr:	2001	x 1,00
Regional- und objektspezifische Modifizierungen:		
• vom Standardobjekt abweichender Rauminhalt (BRI)	x	1,098
modifizierter NHK-Grundwert	=	235,19 €/m ³ BRI

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Kellerteilausbau (1 Raum), ansonsten nahezu Rohbauzustand und Speicher (nur Nutzfläche)

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	Zu-/Abschlag
pauschale Wertermittlungsschätzung (Hobby-/Wohnraum im KG), ca.	7.800,00 €
Summe, rd.	7.800,00 €

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagschätzungen sind die in [1], Kapitel 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus

besondere Bauteile	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Balkon - DG -, ca.	3.800,00 €	

Wintergarten - EG -, ca.	26.000,00 €
Summe, rd.	29.800,00 €

Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.3 angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen.

Gebäude: Einfamilienhaus

besondere Einrichtungen	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Zisterne im Garten (unzureichend für Toilettenspülung und nicht werthaltig)	0,00 €	
Zulage für Wärmeaustauschlüftung - Heizung -(defekt/mangelhaft)	0,00 €	
Zulage für WW-Solaranlage, ca	2.400,00 €	
Summe, rd.	2.400,00 €	

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 Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schädhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
Versorgungs- und Entwässerungsanlagen, ca.	3.800,00 €
Einfriedungen, ca.	2.600,00 €
Gartenanlagen und Pflanzungen, ca.	3.400,00 €
befestigte Stellplatzfläche , Zuwegungen, Terrasse, ca.	8.600,00 €
Summe rd.	18.400,00 €

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 Unterhaltungszustaus 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 (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das (gemäß Angaben der Eigentümerin) und Bauakte ca. 2001 errichtete Gebäude wurde seitdem nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2021 – 2001 = 20 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 20 Jahre =) 40 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) unveränderte Restnutzungsdauer von 40 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (40 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (60 Jahre – 40 Jahre =) 20 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2021 – 20 Jahre =) 2001.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Einfamilienhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 40 Jahren und
- das Baujahr 2001 zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k 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
- der gemeinsamen Ableitungen im örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremium, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- eigener Ableitungen 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.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden Baumängel / Unterhaltungsbesonderheiten	
massive Setzungen (Gebäuderisse): u.a. Sanierung der Bauwerksrisse an den Aussenfassaden, Eingangspodest anheben, ca.	15.000,- €
Sanierung der mangelhaften Heizung, ca.	11.000,- €
Sanitärängel (u.a. Badsanierung/DG ;)	5.000,- €
Sonstiges: Balkenschäden (Bodenbretter auszutauschen); Wand- und Bodenfliesenmängel im Bad/DG und Eingangsflur; Teppichboden in Wellen und verschlissen; Rollläden (2 Stck. im EG defekt), rd.	4.000,-€
Außenanlagenmängelbeseitigungen, rd.	3.000,-€
Summe, rd.	-38.000,00 €

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus - Eigennutzung -	1	Wohnung KG-DG	117,00		-	0,00	0,00
Summe			117,00	-		0,00	0,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	1	Wohnung KG- DG	117,00		5,60	655,20	7.862,40
Summe			117,00	-		655,20	7.862,40

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 17 Abs. 1 ImmoWertV).

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	7.862,40 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (21,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	- 1.651,10 €
jährlicher Reinertrag	= 6.211,30 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,79 % von 29.106,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	- 812,06 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 5.399,24 €

Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV)

bei $p = 2,79\%$ Liegenschaftszinssatz
und $n = 40$ Jahren Restnutzungsdauer

Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen**Bodenwert** (vgl. Bodenwertermittlung)**vorläufiger Ertragswert****besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale****Ertragswert**

x	23,920
=	129.149,82 €
+	29.106,00 €
=	158.255,82 €
-	38.000,00 €
=	120.255,82 €
rd.	120.000,00 €

4.5.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung**Wohn- bzw. Nutzflächen**

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen basieren auf den vorliegende Berechnungsunterlagen und wurden von mir überarbeitet. 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. Literaturverzeichnis [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

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

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

- aus dem Mietspiegel vergleichbarer Gemeinden mit Umland,
- aus gemeinsamen Mietableitungen im örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremium,
- aus der Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt 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.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte 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
 - der gemeinsamen Ableitungen im örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremium, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze, und/oder
 - eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
 - des Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes
- bestimmt.

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 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- vgl. diesbezüglich die Angaben in der Sachwertermittlung -.

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Verfahrenswahl mit Begründung“ dieses Verkehrswertgutachtens 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.
-

4.6.2 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.

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **132.000,00 €**,

der **Ertragswert** mit rd. **120.000,00 €** ermittelt.

4.6.4 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. § 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV.

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 guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in nicht ausreichender Qualität (nur wenige Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,60 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,60 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $0,40 (a) \times 0,60 (b) = 0,240$ und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (c) \times 0,60 (d) = 0,600$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[132.000,00 \text{ €} \times 0,600 + 120.000,00 \text{ €} \times 0,240] \div 0,840 = \text{rd. } 129.000,00 \text{ €}$.

4.6.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 56357 Lierschied, Auf der Burg 5

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Lierschied	870	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
Lierschied	12	99	693 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 25.06.2021 mit rd.

129.000 €**in Worten: einhundertneunundzwanzigtausend Euro**

geschätzt.

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.

Brey, den 19. August 2021**Dipl.-Ing. Roland LORENZ****Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung**

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

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. Das Gutachten darf ohne Zustimmung des Sachverständigen nicht im Internet veröffentlicht werden.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung, ebenso die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt wurden.

4.7 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung**BauGB:**

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Berichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz Nr. 121 S. 4798)

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (BAnz AT 04.12.2015)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) vom 11. Januar 2011 (BAnz. Nr. 24 S. 597)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 31. Januar 2019 (BGBl. I S. 54)

EnEV:

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i.d.F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789)

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Abschnitt 2.12.4)

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958)

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 weiter Anwendung)

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 24. Mai 2016 (BGBl. I S. 1217)

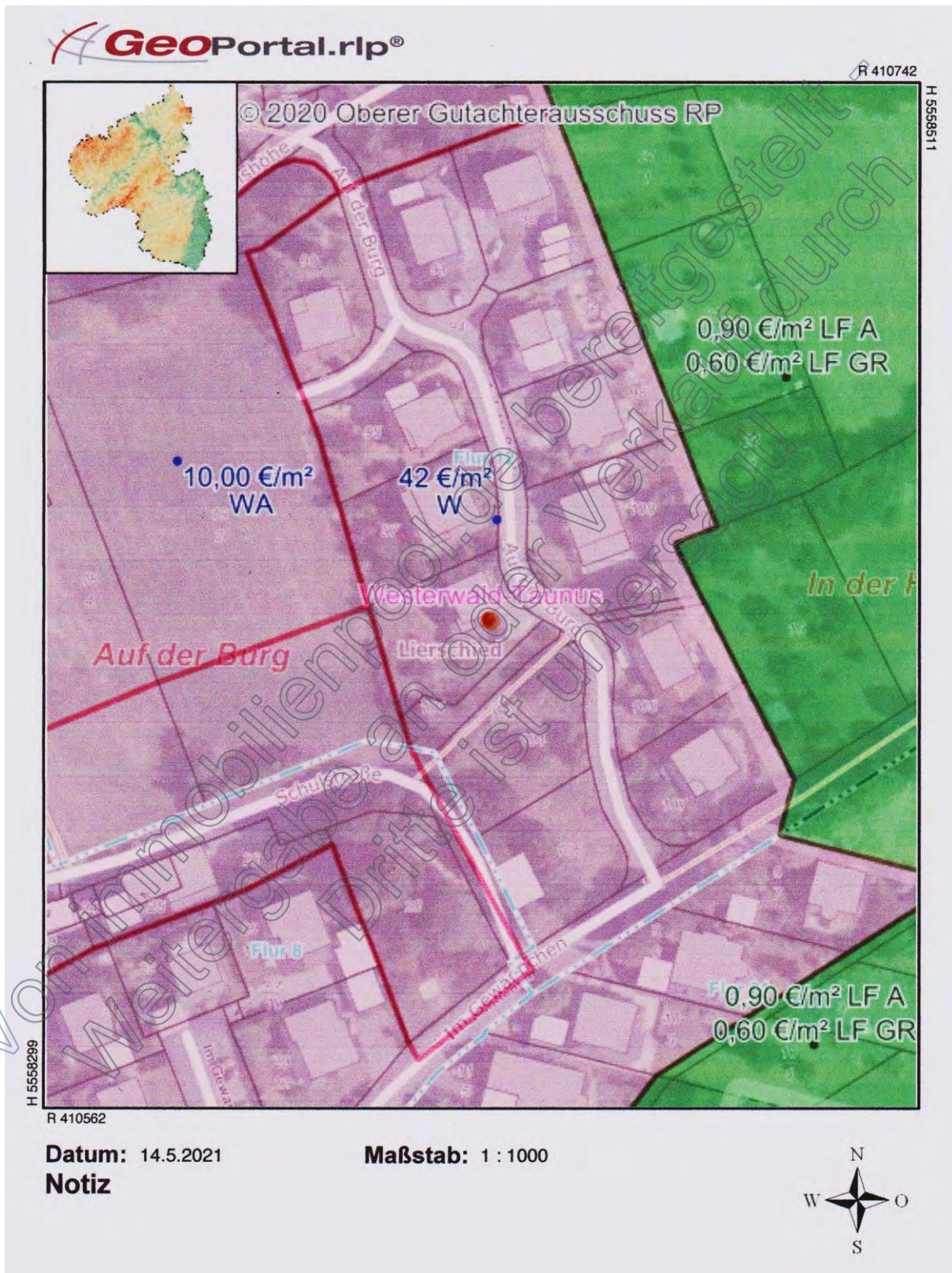
4.8 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019

5 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Straßenkartenauszüge
- Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Anlage 4: Grundbuchauszüge
- Anlage 5: Planungs- und Berechnungsunterlagen
- Anlage 6: Fotos

ANLAGE 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts



c: LVermGeo 2021

ANLAGE 6.1: Planungsunterlagen - Ansichten - Genehmigungsunterlagen von 2001

