



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. Schmitz & Partner

Dipl.-Ing. Karl-Heinz Schmitz

Öffentlich bestellter und vereidigter SACHVERSTÄNDIGER

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Ingenieurkammer RLP
Baukammer Berlin

Verkehrswertermittlung
Beleihungswerte
Bewertungen in Steuer-, Erbschafts- und Vermögensfragen

Mieten und Pachten
Unternehmensbewertung

Dipl.-Ing. Karl-Heinz Schmitz, Poststraße 4, 56068 Koblenz

Amtsgericht St. Goar

Aktenzeichen: 1 K 9/25

Postfach

56325 St. Goar

Poststraße 4
56068 Koblenz
Telefon: 0261 / 914 690 37
Telefax: 0261 / 914 690 49

Datum: 02.07.2025
Az.: 3133/25

GUTACHTEN

nach der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten nach der Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV2021
betrifft folgenden Grundbesitz in

56283 Gondershausen

Gemarkung Gondershausen, Grundbuch von Gondershausen

Flur, Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	m ²	Blatt	BV
Flur 5 Nr. 179	Gebäude- und Freifläche, Schönecker Straße 19	2.380	1643	1

(Zweifamilienwohnhaus mit Nebengebäuden, gesamt rd. 236,00 m² Wohn-/Nutzfläche gemäß örtlicher Ermittlung)

Einsicht in die Hofbereiche des Objektes von der Straße aus und vom hinteren Grundstück aus



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 23.06.2025 ermittelt mit rd.

270.000,00 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 50 Seiten. Hierin sind 5 Anlagen mit insgesamt 19 Seiten enthalten.
Das Gutachten wurde in 4 Ausfertigungen und in PDF erstellt.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Vorbemerkungen	3
1.1.	Daten	3
1.2.	Zum Ortstermin und zum Objekt	3
2	Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1	Lage	5
2.2	Gestalt und Form	5
2.3	Erschließung	5
2.4	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	6
2.4.1	Privatrechtliche Situation	6
2.4.2	Öffentlich-rechtliche Situation	6
2.5	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	6
2.6	Derzeitige Nutzung	6
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	7
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	7
3.2	Zweifamilienhaus	7
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	7
3.2.2	Ausführung und Ausstattung	7
3.3	Außenanlagen	8
3.4	Nebengebäude	8
4	Ermittlung der Verkehrswerts	9
4.1	Wertermittlung für den Bewertungsbereich 1	9
4.1.1	Verfahrenswahl mit Begründung	11
4.1.2	Bodenwertermittlung	11
4.1.3	Sachwertermittlung	12
4.1.4	Ertragswertermittlung	17
4.1.5	Wert für den Bewertungsbereich 1	20
4.2	Wertermittlung für den Bewertungsbereich 2	20
4.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung	20
4.2.2	Bodenwertermittlung	20
4.2.3	Sachwertermittlung	21
4.2.4	Ertragswertermittlung	25
4.2.5	Wert für den Bewertungsbereich 2	28
4.3	Verkehrswert	28
5	Beantwortung der Fragen des Amtsgerichts	30
6	Literaturverzeichnis	31
6.1	Verwendete Wertermittlungsliteratur	31
6.2	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	31
6.3	Verwendete Karten	31
1.0	Anlage: Übersichts- und Straßenkarte	32
2.0	Anlage: Katasterplan	32
3.0	Anlage: Grundrisse, Schnitte	33
4.0	Anlage: Nutzflächenberechnung	36
5.0	Anlage: Fotos	38

1 Vorbemerkungen

1.1 Daten, Einleitung

Auftraggeber:	Amtsgericht St. Goar Aktenzeichen: 1 K 9/25 Postfach 56325 St. Goar Auftrag gemäß Anschreiben vom 28.04.2025
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag/ Qualitätsstichtag: Tage der Ortsbesichtigungen:	23.06.2025 Beginn: 15:00 Uhr Ende: 16:15 Uhr
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: (soweit vorhanden)	Baugesetzbuch, Immobilienwertermittlungsverordnung, Wohnungseigentumsgesetz, Baupläne, Baubeschreibung, einschlägige Fachliteratur, Fotos, Lageplan, Wohnflächenberechnung, Auskünfte des Gutachterausschusses, Bodenrichtwerte, Grundbuchauszug, örtliche Feststellungen

Der Wertermittlungsstichtag ist definiert als der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht. Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.

1.2 Erläuterungen zum Umfang, zum Ortstermin und zum Objekt

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung werden die Umstände berücksichtigt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und zumutbaren Erforschung der Sachverhalte für den Sachverständigen zu erkennen und zu bewerten waren. Der Sachverständige führt keine Untersuchungen durch, die eine Beschädigung oder Zerstörung von Bauteilen zur Folge hat. Der Zustand von nicht sichtbaren Bauteilen wird deshalb durch Auskünfte des Auftraggebers, durch Unterlagen oder durch den Sachverständigen eingeschätzt.

Es erfolgte keine Untersuchung des Grundes und Bodens auf Altlasten, entsprechende Abfragen liegen ggf. entsprechend weitergehender Darstellung vor. Es wird unterstellt, dass keine nachteiligen Eigenschaften vorhanden sind, die den Wert des Grundes und Bodens beeinträchtigen.

Ebenso wurden haustechnische Einrichtungen keiner Funktionsprüfung unterzogen. So weit nicht anders angegeben, wird die Funktionstauglichkeit unterstellt.

Es erfolgte keine Untersuchung hinsichtlich der Forderung von Steuern, Gebühren oder sonstigen öffentlich-rechtlichen Abgaben. Es wird unterstellt, dass am Tag der Verkehrswertermittlung sämtliche Beträge entrichtet worden sind.

Die Angaben zu Flächen und Raumhalten wurden aus den vorliegenden Unterlagen entnommen oder entsprechend möglicher Ermittlung durch den Sachverständigen erstellt.

Es erfolgte eine stichprobenartige Überprüfung auf Übereinstimmung mit DIN 277 und der Wohnflächenverordnung WoFlV bei vorgelegten Unterlagen.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Ortsbereich von **Gondershausen**.

Das **Grundstück ist bebaut mit einem 2-geschossigen Wohnhaus mit Anbau sowie ehemaligen Hofstellengebäuden, genutzt als Lagergebäude und Garagen.**

Die ursprüngliche Bebauung als **landwirtschaftliche Hofstelle** ist nach der örtlichen Angabe von **1894**. An das **Wohnhaus** ist **angebaut** worden im Jahr **2006**. Es sind insgesamt Sanierungen bei den Gebäuden vorhanden.

Die Wohnbereiche des Wohnhauses befinden sich in Erdgeschoss und Obergeschoss.

Die Aufteilungen und Flächen ergeben sich entsprechend Anlage, die Berechnungen im Gutachten werden für folgende Bereiche geführt.

1. **Wohnhaus mit 2 Wohnungen, rd. 236,00 m² Wohn-/Nutzfläche gesamt zzgl. Speicher,**
 - Wohnung Obergeschoss rd. 91,00 m², vermietet

Mietvertrag ab dem 15.04.2024, angegebene Wohnfläche 84,50 m², Nettokalmtmiete 420,00 € zzgl. Betriebskostenvorauszahlung von 230,00 €

- Wohnung Erdgeschoss rd. 145,00 m², eigengenutzt

2. **Lagerbereiche, Garagen** (vormalige Scheune und Nebengebäude), eigengenutzt

- Vorderes Gebäude mit rd. 300,00 m² Bruttogrundfläche
- Hintere Gebäude mit rd. 122,00 m² Bruttogrundfläche

Archivunterlagen sind gemäß Abfrage nur für den Wohnhausanbau vorhanden.

Baumängel, Bauschäden, Instandsetzungs- und Erneuerungserfordernisse, Anmerkungen: örtliche Information bzw. Feststellung, sachverständige Annahmen

- Die **Gebäude** sind ca. **1894 bzw. 2006** erstellt worden, Änderungen wurden entsprechend Bauakte 1990 vorgenommen
- Die vormaligen Scheunenbereiche sind umgebaut als Garagen beziehungsweise zur Lagerung
- Die Badezimmer in den Wohnbereichen sind renoviert worden in 2006 beziehungsweise 2022
- Die Pflasterung im Hofbereich wurde in 2006 erneuert
- Im Wohnzimmer ist ein Fenster in 2011 erneuert worden
- Kellerbereiche befinden sich lediglich unter dem Hauptwohngebäude, diese sind nur begrenzt nutzbar, es besteht eine lichte Kopfhöhe von ca. 1,85 m teilweise auch geringer, Es ist Feuchtigkeit vorhanden, lediglich untergeordnete Nutzung ist möglich für Installationen, Es ist unbefestigter Fußboden vorhanden,
- Gemäß den vorgelegten Unterlagen ist die Heizung von 1997, diese ist im Nebengebäude installiert
- Lichte Deckenhöhe im Bad Erdgeschoss ca. 2,00 m bzw. im Bad Obergeschoss, teilweise im Altbau niedrige Deckenhöhe mit ca. 2,10 m bzw. geringfügig höher
- Die Warmwassererhitzung erfolgt über elektrische Zusatzgeräte
- Es bestehen unterschiedliche Dacheindeckungen mit auch unterschiedlichen Herstellungsjahren (siehe hierzu die Fotodokumentation), es sind Schiefer vorhanden, Pfannen, Schweißbahnen und Wellplatten
- Fassadenverkleidungen mit Naturschiefer wurden in 2012 erneuert
- Fenster und Hauseingangstüren sind erneuert
- Die Hofbereiche sind als Pflasterung hergestellt
- Der Wohnungsreich im Obergeschoss wurden 2006 renoviert
- Teilweise sind Fassadenbereiche unverputzt
- Es besteht teilweise Feuchtigkeit in erdeingebundenen Bereichen beziehungsweise auch aufgehend
- Das Grundstück ist rückwärtig über eine landwirtschaftliche Zuwegung angeschlossen
- Es ist auf dem rückwärtigen Grundstück ein älteres Gartenhaus vorhanden, hier ist keine Werthaltigkeit erkennbar
- ein Energieausweis ist vorhanden, Dies erweist einen Endenergiwert von 173 kWh/(m²xa) auf energetisch entspricht der Zustand der Bebauung augenscheinlich überwiegend den Herstellungsjahren

Zusätzliche Anmerkungen für das Amtsgericht:

- das Grundstück befindet sich in mittlerer Lage im Ort
- die Gebäudebereiche entsprechen den Herstellungsjahren mit nachträglichen Renovierungen und Erneuerungen
- Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen sind nicht bekannt geworden
- es konnte kein Hausschwamm festgestellt werden

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz, Landeshauptstadt Mainz ca. 80 km entfernt.
Ort und Einwohnerzahl:	Gondershausen, zwischen Rhein und Mosel gelegen, ist eine Ortsgemeinde im Rhein-Hunsrück-Kreis mit ca. 1.306 Einwohnern (Stand 31.05.2025, lt. Gemeindestatistik). Der staatlich anerkannte Erholungsort gehört der Verbandsgemeinde Hunsrück-Mittelrhein an.
innerörtliche Lage:	Das Bewertungsgrundstück befindet sich in Ortslage von Gondershausen. Die Gemeinde verfügt über einen Kindergarten und eine Grundschule, eine Bäckerei sowie einige kleinere Dienstleistungs- und Gewerbetriebe und bietet ein reges Vereinsleben und in der Umgebung gut ausgebauten Rad- und Wanderwege. Geschäfte für den täglichen Bedarf, medizinische Versorgung, Apotheken, Tankstellen, Banken, weitere Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, eine Gesamtschule, Restaurants sowie kulturelle Angebote und zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten sind im benachbarten ca. 3 km entfernten Emmelshausen vorhanden. Dort gibt es auch einen Haltepunkt der Hunsrückbahn, die in Boppard beginnt. Weitere Angebote sowie ein Krankenhaus stehen im ca. 17 km entfernten Boppard zur Verfügung; die Kleinstadt St. Goar am Rhein liegt ca. 18 km entfernt. Zur Autobahn A 61, AS Emmelshausen, sind es ca. 7 km, nach Koblenz mit dem nächsten ICE-Bahnhof ca. 35 km und der Flughafen Hahn liegt in ca. 44 km Entfernung.
Wohnlage:	Mittlere Wohnlage, einfache Gewerbelage
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße und im Ortsteil:	wohnbauliche Nutzung: offene Bauweise 1-2-geschossige Bauweise
Immissionen:	Orts- und lageüblich
topographische Grundstückslage:	Leichte Hanglage

2.2 Gestalt und Form

(vgl. Anlage)	
Straßenfront (mittlere Breite):	ca. 27,00 m
mittlere Tiefe:	ca. 114,00 m
Grundstücksgröße:	Flurstück 179 2.380,00 m ²

2.3 Erschließung

Straßenart:	Ortsstraße Straße mit wenig bzw. mittlerem Verkehrsaufkommen
Straßenausbau:	Fahrbahnen aus Bitumen, Gehwege gesondert vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Elektr. Strom, Wasser, Kanalanschluss, Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Grenzbebauung mehrseitig
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; Keine Grundwasserschäden
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt. Die entsprechende Abfrage bei der Verwaltung ergibt keine bekannte Schädigung durch Altlasten.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbucheauszug vom 28.03.2025 vor. In Abteilung II des Grundbuchs von Gondershausen, Blatt 1643 bestehen keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten (z. B. begünstigende), Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z. B. Altlasten) sind dem Sachverständigen, auch gemäß Abfrage, nicht bekannt geworden. Nachfolgende Beantwortung der Abfrage: „Im Bodenschatzkataster Rheinland-Pfalz sind für das vorliegende Grundstück Altablagerungen und Altstandorte nicht kartiert. Es wird darauf hingewiesen, dass eine umfassende Erhebung von Altstandorten (Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde) für den Bereich nicht vorliegt“.

2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Baulisten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulistenverzeichnis:	Nach Auskunft der Kreisverwaltung bestehen keine Eintragungen im Baulistenverzeichnis.
Denkmalschutz:	Kein Denkmalschutz

Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich der Bewertungsgrundstücke existiert kein Bebauungsplan.
---------------------------------	---

Bauordnungsrecht

Anmerkung:	Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.
------------	---

Entwicklungszustand incl. Beitrags- und Abgabesituation

Entwicklungszustand Grundstücksqualität:	baureifes Land
---	----------------

2.5 Hinweise zu den durchgeföhrten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden telefonisch und per Fax eingeholt sowie im Internet recherchiert.

2.6 Derzeitige Nutzung

Hauptgebäude und Nebengebäude werden zum Zeitpunkt des Ortstermins mit teilweiser Vermietung (Wohnung im Obergeschoss) nicht genutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

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

3.2 Zweifamilienhaus

3.2 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Zweifamilienhaus
Baujahr:	Das Baujahr ist ca. 1894 bzw. 2006. Der Sachverständige nimmt mit einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren die entsprechende nachfolgend begründete Restnutzungsdauer an. Dies in Betrachtung des Gebäudezustandes von der Straße aus
Modernisierung:	siehe Beschreibung unter Punkt 1.2
Erweiterungsmöglichkeiten:	Gemäß §34 BauGB und in Abstimmung mit den Behörden möglich
Außenansicht:	2-geschossiges Wohnhaus mit Satteldach, helle Putzfassade und Natursteinschiefer mit Natursteinsockel, Satteldach mit Zementplatten und Pfannen, weiße Fenster

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massiv
Fundamente:	Massiv
Kellerwände:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk bzw. Fachwerk
Innenwände:	Mauerwerk, Leichtbau bzw. Fertigteilwände
Geschossdecken:	Holz/Beton
Hauseingang(sbereich):	Hauseingangstür mit Treppe, Eingangstür mit Eingangstreppe aufsteigend
Treppen:	
Treppe zum Kellergeschoss:	Bruchstein
Treppe zu den Ober-/Dachgeschossen:	Holz

Allgemeine Ausstattungen

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohnen, Essen, Kochen:	
Bodenbeläge:	Fliesen, Laminat, Kunststoff
Wandbekleidungen:	Putz, Anstriche
Deckenbekleidungen:	Holz, Putz, Anstriche, Kunststoff
Schlafen:	
Bodenbeläge:	Holz, Fliesen
Wandbekleidungen:	Putz, Anstriche
Deckenbekleidungen:	Holz, Putz

Bad/WC:	
Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Putz, Anstriche
Deckenbekleidungen:	Paneele
Flur:	
Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Putz, Anstriche
Deckenbekleidungen:	Holz

Fenster und Türen

Fenster:	Kunststofffenster
Zimmertüren:	Holz

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	Einfache bis ggf. mittlere Ausstattung; Lichtauslässe; mehrere Steckdosen; einfache fernmelde- und informationstechnische Anlagen und Antennen
Heizung:	Öl-Niedertemperaturkessel, nach Aussage des Schornsteinfegers von 1997, es ist ein portable Feststoffbrenner im Nutzbereich vorhanden, nach örtlicher Aussage soll dieser nicht mitbewertet werden
Warmwasserversorgung:	die Warmwassererhitzung erfolgt über elektrische Zusatzgeräte
Sanitäre Installation:	Einfache bis mittlere Wasser- und Abwasserinstallation
Badausstattung:	Siehe nachfolgende Dokumentation

Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung

Besondere Einrichtungen:	keine
---------------------------------	-------

Baumängel/Bauschäden, Grundrissgestaltung, wirtschaftliche Wertminderungen

Bauschäden, Baumängel, Instandsetzungserfordernisse:	Siehe Beschreibung unter Punkt 1.2
Grundrissgestaltung:	Siehe nachfolgende Dokumentationen

Keller und Dach

Keller:	Rohzustand, niedrige Höhe
Boden-, Wand- und Deckenbeläge:	Rohzustand
Dach:	
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Schiefer, alter Zustand, Pfannen

3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Zuwegung und Hofbereiche befestigt

3.4 Nebengebäude

Auf dem Grundstück sind 2 Nebengebäude vorhanden. Das Alter der Gebäude wird auf 1894 angegeben, gegebenenfalls können hier Abweichungen bestehen. Erstellung der Gebäude in massiver Bauweise mit Mauerwerk und Fachwerk, innen in Rohkonstruktion ohne Verputz beziehungsweise zusätzlichen Belägen. Unterschiedliche Dacheindeckungen mit Bitumen und Wellplatten, Tore in Holz bzw. Garagentore in Stahl. Die Konstruktionen sind teilweise mit Erneuerungen. Ältere technische Installationen.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert betreffend folgenden Grundbesitz in

56283 Gondershausen

Gemarkung Gondershausen, Grundbuch von Gondershausen

Flur, Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	m ²	Blatt	BV
Flur 5 Nr. 179	Gebäude- und Freifläche, Schönecker Straße 19	2.380	1643	1

zum Wertermittlungsstichtag 23.06.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten

Grundbuch	Blatt	Flur	Flurstück	Fläche
Gondershausen	1643			
Gemarkung		Flur		
Gondershausen	5		179	2.380,00 m ²

Es sind unterschiedliche Nutzungen und Gebäudebereiche vorhanden. Um den Verkehrswert marktgerecht darzustellen, müssen Bewertungsbereiche gebildet werden in denen Gebäude und Nutzungen sinnvoll getrennt werden.

Die mögliche Trennung für die Bewertungsbereiche wird vorangehend dargestellt. Es erfolgt überschlägige Grundstücksaufteilung im Gesamten. In der Summe sind die aufzuteilenden Grundstücksbereiche vorhanden. Es sind variable Veränderungen denkbar. Sachverständig gesehen halten wir die vorangehende Aufteilung für die Sinnvollste für die Bewertung.

4.1 Wertermittlung für den Bewertungsbereich 1

Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen

Der Verkehrswert

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist also der Wert, der sich im allgemeinen Geschäftsverkehr am wahrscheinlichsten einstellen würde.

Die Definition der Europäischen Union lautet wie folgt: "Unter Marktwert (Verkehrswert) ist der Preis zu verstehen, der zum Zeitpunkt der Bewertung auf Grund eines privatrechtlichen Vertrages über Bauten oder Grundstücke zwischen einem verkaufswilligen Verkäufer und einem ihm nicht durch persönliche Beziehungen verbundenen Käufer unter den Voraussetzungen zu

erzielen ist, dass das Grundstück offen am Markt angeboten wurde, dass die Marktverhältnisse einer ordnungsgemäßen Veräußerung nicht im Wege stehen und dass eine der Bedeutung des Objektes angemessene Verhandlungszeit zur Verfügung steht."

Die TEGoVA (Europäischer Zusammenschluss der Verbände der Immobilienbewerber) definiert den Verkehrswert (Marktwert) als den Preis, zu welchem Grundstücke und Gebäude gemäß einem privaten Vertrag von einem verkaufsbereiten Veräußerer an einen unabhängigen Käufer am Tage der Bewertung verkauft werden können, wobei die Annahme zugrunde gelegt wird, dass die Immobilie öffentlich auf dem Markt angeboten wird, dass die Marktbedingungen eine ordnungsgemäße Veräußerung ermöglichen und dass für die Aushandlung des Verkaufs ein im Hinblick auf die Art der Immobilie normaler Zeitraum zur Verfügung steht.

Gesetzliche Grundlagen

Für die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) sind verschiedene Wertermittlungsverfahren gebräuchlich. Verhältnisse, die am Bewertungstichtag auf dem Grundstücksmarkt herrschen, sind somit eine Größe, die nur zu diesem Stichtag Gültigkeit hat. Der Sachverständige wird dabei bei der Wertermittlung - unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Faktoren - eine Bewertung nach mindestens zwei der gebräuchlichen Wertermittlungsverfahren vornehmen und daraus den Verkehrswert ableiten.

Damit eine in Deutschland einheitliche Vorgehensweise bei der Ermittlung des Verkehrswerts nach §194 BauGB gewährleistet wird, hat der Gesetzgeber die Immobilienwertermittlungsverordnung erstellt. Die aktuell gültige Fassung wurde am 14. Juli 2021 vom Bundeskabinett beschlossen und ist am 19.07.2021 im Bundesgesetzblatt verkündet worden. Alle Verweise auf einen § beziehen sich, sofern nicht explizit ein anderes Regelungswerk genannt ist, auf die ImmoWertV 2021.

Erforderliche Daten und Modellkonformität

Die zur Wertermittlung erforderlichen Daten (Kaufpreise, Bodenrichtwerte, Zinssätze, Umrechnungskoeffizienten, Anpassungsfaktoren, Indexreihen, sowie sonstige erforderliche Daten) sind nach §9 geeignet, wenn die Daten hinsichtlich ihrer Aktualität bezogen auf den Wertermittlungstichtag und bezogen auf die Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden. Etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts können nach §9 (2-3) berücksichtigt werden.

Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge, oder in anderer Weise zu berücksichtigen.

Die Modellkonformität in §10 besagt, dass bei der Anwendung von relevanten Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden sind, die bei der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen. Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

Die normierten Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gegebenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Die genannten Wertermittlungsverfahren sind gem. §6 (2) ImmoWertV 2021 regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Weiter gliedern sich diese gem. §6 (3) ImmoWertV 2021 in folgende Verfahrensschritte:

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts
3. Ermittlung des Verfahrenswerts

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Das Vergleichswertverfahren § 21ff. ImmoWertV 2021

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ImmoWertV 2021 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 (1) ImmoWertV 2021 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 (2) ImmoWertV 2021 herangezogen werden.

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Vergleichswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen. Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts. Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht dem vorläufigen Vergleichswert. Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Das Ertragswertverfahren § 27ff. ImmoWertV 2021

Das Ertragswertverfahren ist geeignet, wenn die erzielbaren Erträge (Rendite), bzw. allgemein die regelmäßigen Geldflüsse oder deren Einsparpotential, maßgeblich sind. Es wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Nutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt. Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht dabei dem vorläufigen Ertragswert. Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Das Sachwertverfahren § 35ff. ImmoWertV 2021

Das Sachwertverfahren wird angewandt, wenn bei einem Wertermittlungsobjekt die erzielbaren Erträge oder deren Einsparpotential im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht vordergründig sind. Priorität hat dann der tatsächliche Wert der Sache in Abhängigkeit der (Herstellungs-) Kosten. Das ist z.B. insbesondere bei Einfamilienhäusern der Fall. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen, sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich dabei durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstiger Anlagen, sowie dem zu ermittelnden Bodenwert.

4.1.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Die Auswahl des Wertermittlungsverfahrens oder der Wertermittlungsverfahren hängt vom Gegenstand der Wertermittlung ab und ist nach §6 ImmoWertV zu begründen. Das Sachwertverfahren kann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Sachwert von nutzbaren baulichen oder sonstigen Anlagen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, und geeignete Daten, wie insbesondere objektspezifische Sachwertfaktoren zur Verfügung stehen. Diese Bedingungen sind erfüllt. Es wird deshalb das Sachwertverfahren als primäres Verfahren zur Ableitung des Verkehrswerts angewandt. Daneben kann das Ertragswertverfahren zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, und geeignete Daten, wie zum Beispiel marktüblich erzielbare Erträge und objektspezifische Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen. Diese Grundlagen sind ebenfalls gegeben. Es wird deshalb das allgemeine Ertragswertverfahren zur Stützung der Plausibilität als zweites Verfahren verwendet.

4.1.2 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist vorbehaltlich ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen (Ausnahmen: §40 (5) ImmoWertV 2021) auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den § 24 bis 26 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 (2) ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Bodenrichtwert

Gesamtfläche Grundstück:	1.200,00 m ²
Beitrags- und abgabenfreier Bodenrichtwert	60,00 €/m ²
Herkunft des Bodenrichtwertes:	Gutachterausschuss Rheinland-Pfalz

Anpassungen durch Vergleich Richtwertgrundstück / Bewertungsgrundstück

Vergleich	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Fläche	800 m ²	1.200 m ²	x 1
BTR. Zustand	frei	frei	x 1
Bauweise	offen	offen	x 1
Entwickl.stufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	x 1
Nutzungsart	Dorfgebiet MD	Dorfgebiet MD	x 1
Zuschnitt	lageüblich	lageüblich	x 1
Stichtag	01.01.2024	23.06.2025	x 1
Vollgeschosse	keine Angabe	keine Angabe	x 1

Anangepasster Bodenrichtwert: 60,00 €/m²

Berechnung Bodenwert

Wertrelevante Grundstücksfläche (1.200 m²)
x Bodenrichtwert (60,00 €/m²) = 72.000,00 €

Korrektur durch manuellen Zu-/Abschlag

Manueller Zu-/Abschlag -37.000,00 €

Anteiliger Bezug
Bodenwert 35.000,00 €

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

Es sind unterschiedliche Regelungen für die Anpassung von großen bzw. ungünstig zugeschnittenen Grundstücken in der Wertermittlungsliteratur gängig. Der Gutachterausschuss Koblenz verwendet für Grundstücke ähnlich dem hierzu bewertenden Grundstück folgende Regelung: Bodenrichtwert für

die angegebene Fläche mit dem angegebenen Wert, darüber hinaus hälfte der angegebene Fläche mit 1/3, darüber hinaus Restfläche mit 1/9. Dies wird nachfolgend dargestellt, die entsprechende Differenz wird in der vorangehenden Tabelle angesetzt:

m ²		€/m ²		€
2.380,00	x	60,00	=	142.800,00
davon				
800,00	x	60,00	=	48.000,00
790,00	x	20,00	=	15.800,00
790,00	x	6,67	=	5.266,67
Differenz				73.733,33

Die Berechnung wird aufgeteilt auf die gesplittete Bewertung.

4.1.3. Sachwertverfahren

Allgemeine Grundlagen

Alterswertminderung (AWM)

Die Alterswertminderung beschreibt die Wertminderung der Herstellungskosten im Baujahr zum Stichtag der Wertermittlung, die üblicherweise mit den Normalherstellungskosten ermittelt wurden. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Restnutzungsdauer (RND)

Die Restnutzungsdauer beschreibt den Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Unterhaltung noch genutzt werden können. Sie hängt von der Gebäudesubstanz, dem technischen Zustand und der wirtschaftlichen Nutzbarkeit ab.

Gesamtnutzungsdauer (GND)

Die Gesamtnutzungsdauer beschreibt den Zeitraum der wirtschaftlichen Nutzbarkeit der baulichen Anlagen ab Herstellung bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung. Die Gesamtnutzungsdauer bei Wohngebäuden beträgt je nach Bauweise zwischen 60 und 100 Jahren.

Baumängel und Bauschäden

Baumängel sind Schäden, die während der Bauphase des Gebäudes durch unsachgemäße Planung oder Ausführung entstanden sind. Bauschäden treten erst später auf. Man unterscheidet zwischen optischen und funktionalen Mängeln. Wenn die Schäden behebbar sind, werden die Kosten als Wertminderung in die Wertermittlung einbezogen. Die Kosten werden in der Regel überschlägig geschätzt. Dabei können nur Faktoren einbezogen werden, die im Rahmen der Ortsbesichtigung für den Sachverständigen sichtbar waren. Für eine detaillierte Bewertung ist ein Bauschadengutachten erforderlich.

Brutto-Grundflächen (BGF)

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. In Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden: Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen, Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen, Bereich c: nicht überdeckt. Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen. Balkone, auch wenn sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen. Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen. Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen, sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

Brutto-Grundflächen, Ausstattungsgrad

Brutto-Grundflächen (BGF)

Gebäude	Fläche
Dachgeschoss	132,00 m ²
1.Obergeschoss	132,00 m ²
Erdgeschoss	132,00 m ²
Brutto-Grundfläche (Summe)	396,00 m ²

Anbau	Fläche
Anbau Erdgeschoss	76 m ²
Brutto-Grundfläche (Summe) Anbau	76 m ²

Bewertung der Ausstattung des Wertermittlungsobjektes

Kostengruppe	Ge-wich-tung	Ausstattungsgrad				
		Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
Außenwände	23%	100%				
Dach	15%	100%				
Fenster/Außentüren	11%		100%			
Innenwände/-türen	11%		100%			
Deckenkonstrukt./Trep-pen	11%			100%		
Fußböden	5%		100%			
Schlafzimmerschränke	9%			100%		
Heizung	9%				100%	
Sonst. techn. Ausstattung	6%			100%		
Summe	100%	38%	53%	9%		

Kostenkennwerte für den Gebäudetyp:

Objekttyp	Typ NHK 2010	Kostenkennwert €/m ² pro Standardstufe				
		Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
freistehende Einfamilien-häuser - Dachgeschoss nicht ausgebaut - 2 Vollgeschoss(e) - nicht unterkellert	1.32	620 €	690 €	790 €	955 €	1190 €

Berechnung Normalherstellungskosten anhand des Ausstattungsgrades**Gewichtung nach Ausstattungsgrad**

	Kostenkennwert nach NHK 2010
Standardstufe 1	43,5% x 620,00 €/m ²
Standardstufe 2	21,5% x 690,00 €/m ²
Standardstufe 3	35% x 790,00 €/m ²
Standardstufe 4	0% x 955,00 €/m ²
Standardstufe 5	0% x 1.190,00 €/m ²

Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche **694,55 €**

Anpassung der Normalherstellungskosten durch Anpassungsgründe NHK 2010**Anpassungsgrund laut NHK2010**

Freist. Zweifamilienhaus

Anpassung
 $x 1,05 = 729,28 \text{ €}/\text{m}^2$

Herstellungskosten pro m² Bruttogrundfläche **729,28 €**

Anpassung der Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten beziehen sich auf das Jahr 2010. Es muss deshalb eine Anpassung an den Stichtag der Wertermittlung erfolgen. Dies erfolgt durch den Baupreisindex.

Der maßgebliche Baupreisindex für Wohngebäude des statistischen Bundesamtes für den Wertermittlungsstichtag ist das I. Quartal 2025.

Baupreisindex: **132,6** (Basisjahr 2021)

Der angegebene Baupreisindex bezieht sich auf das Basisjahr 2021 (=100). Die Normalherstellungskosten basieren hingegen auf dem Basisjahr 2010. Es ist daher eine Umbasierung des Baupreisindex nötig. Hierzu wird der Baupreisindex im Basisjahr 2010 (=90,1) auf das Basisjahr 2021 (=127,0) angepasst. Der Faktor für die zeitliche Anpassung an den Stichtag errechnet sich somit folgendermaßen:

$$\text{Baupreisindex Faktor} = 132,6 * \frac{127}{90,1 * 100} = 1,869$$

Baupreisindex Faktor **1,869**

Kostenkennwert im Basisjahr 2010		729,28 €/m ²
Kostenkennwert zum Wertermittlungsstichtag	x 1,869	1.363,02 €/m ²
Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag		539.755,92 €
Kostenkennwert (Stichtag) x BGF = 1.363,02 € x 396 m ²		

Bewertung der Ausstattung des Anbaus

Kostengruppe	Ge- wicht- ung	Ausstattungsgrad				
		Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
Außenwände	23%			100%		
Dach	15%			100%		
Fenster/Außentüren	11%			100%		
Innenwände/-türen	11%			100%		
Deckenkonstrukt./Trep- pen	11%			100%		
Fußböden	5%		50%	50%		
Schlafzimmereinrichtungen	9%			100%		
Heizung	9%			100%		
Sonst. techn. Ausstattung	6%			100%		
Summe	100%		2,5%	97,5%		

Kostenkennwerte für den Gebäudetyp:

Objekttyp	Typ NHK 2010	Kostenkennwert €/m ² pro Standardstufe				
		Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
freistehende Einfamilienhäuser - Flachdach oder flach geneigtes Dach - 1 Vollgeschoss(e) - nicht unterkellert	1.23	920 €	1025 €	1180 €	1420 €	1775 €

Berechnung Normalherstellungskosten des Anbaus anhand des Ausstattungsgrades

Gewichtung nach Ausstattungsgrad	Kostenkennwert nach NHK 2010
Standardstufe 1	0% x 920,00 €/m ² 0,00 €
Standardstufe 2	2,5% x 1.025,00 €/m ² 25,63 €
Standardstufe 3	97,5% x 1.180,00 €/m ² 1.150,50 €
Standardstufe 4	0% x 1.420,00 €/m ² 0,00 €
Standardstufe 5	0% x 1.775,00 €/m ² 0,00 €

Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche **1.176,13 €**

Anpassung der Normalherstellungskosten des Anbaus

Die Normalherstellungskosten beziehen sich auf das Jahr 2010. Es muss deshalb eine Anpassung an den Stichtag der Wertermittlung erfolgen. Dies erfolgt durch den Baupreisindex.

Baupreisindex Faktor **1,869**

Kostenkennwert Anbau im Basisjahr 2010		1.176,13 €/m ²
Kostenkennwert Anbau zum Wertermittlungsstichtag	x 1,869	2.198,19 €/m ²

Normalherstellungskosten Anbau zum Wertermittlungsstichtag **167.062,44 €**
 Kostenkennwert (Stichtag) x BGF = 2.198,19 € x 76 m²

Herstellungskosten sonstiger Bauteile

Herstellungskosten sonstige Bauteile Basisgebäude

Nachfolgend sind die Herstellungskosten sonstiger Bauteile nach ihren durchschnittlichen Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag erfasst. Diese unterliegen derselben Alterswertminderung wie das Basisgebäude.

Typ	Fläche	
Außentreppe		8.000,00 €
Summe Herstellungskosten sonstige Bauteile		8.000,00 €

Alterswertminderung

Gesamtnutzungsdauer Hauptgebäude

Die Gesamtnutzungsdauer steht als nicht widerlegbare Annahme für die Anzahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen ab Fertigstellung durchschnittlich wirtschaftlich genutzt werden können. Die Gesamtnutzungsdauer ist damit eine Modellgröße, die der Ermittlung der Restnutzungsdauer dient.

Die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps wird durch die ImmoWertV auf **80 Jahre** festgelegt.

Restnutzungsdauer / Modernisierungen

Das Wertermittlungsobjekt ist 131 Jahre alt. Durchgeführte Modernisierungen werden über das Punktesystem gemäß Anlage 2 (zu §12 Abs. 5 S.1 ImmoWertV) berücksichtigt. Dabei wurden **9 Modernisierungspunkte** anhand der bereits durchgeführten Modernisierungen vergeben. Eine Verlängerung der Restnutzungsdauer kommt nur in Betracht, wenn das relative Alter des Wertermittlungsobjekt über dem maßgeblichen Schwellenwert der Tabelle liegt.

Gemäß Tabelle 3 der Anlage 2 liegt der Schwellenwert bei 9 Modernisierungspunkten bei 19.0%. Das relative Alter des Wertermittlungsobjektes (163.75%) liegt oberhalb des Schwellenwerts.

Da das Gebäudealter die Gesamtnutzungsdauer übersteigt, wird für die Berechnung der Restnutzungsdauer ein fiktives Gebäudealter von 80 Jahren zugrunde gelegt, welches der Gesamtnutzungsdauer entspricht. Die Restnutzungsdauer wird deshalb aus den nachstehenden Parametern gem. Tabelle 3 der Anlage 2 berechnet als

$$\text{Restnutzungsdauer} = \frac{a * \text{Alter}^2}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} - b * \text{Alter} + c * \text{Gesamtnutzungsdauer}$$

Daraus ergibt sich

$$RND = \frac{0,4660 * 80 \text{ Jahre}^2}{80} - 1,0270 * 80 \text{ Jahre} + 0,9906 * 80 \text{ Jahre} = 34 \text{ Jahre}$$

Die Restnutzungsdauer des Wertermittlungsobjekts beträgt somit **34 Jahre**.

Baujahr des Wertermittlungsobjekts	1894
Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps	80 Jahre
Restnutzungsdauer mathematisch	-51 Jahre
Restnutzungsdauer aufgr. Modernisierungen	34 Jahre

Alterswertminderung Hauptgebäude

Um aus den objektspezifisch ermittelten Herstellungskosten der baulichen Anlagen den Sachwert der baulichen Anlagen berechnen zu können, muss zunächst die Alterswertminderung als prozentualer Anteil der Herstellungskosten bestimmt werden. Diese berechnet sich gemäß §38 linear nach folgender Formel:

$$\text{Alterswertminderung} = \frac{(\text{Gesamtnutzungsdauer} - \text{Restnutzungsdauer}) * 100}{\text{Gesamtnutzungsdauer}}$$

Daraus ergibt sich

$$\text{Alterswertminderung} = \frac{(80 \text{ Jahre} - 34 \text{ Jahre}) * 100}{80 \text{ Jahre}} = 57,5\% \text{ der Herstellungskosten}$$

Die Alterswertminderung wird somit auf **57,5% der Herstellungskosten** festgelegt.

Gesamtnutzungsdauer Anbau

Die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps wird durch die ImmoWertV auf **80 Jahre** festgelegt.

Restnutzungsdauer / Modernisierungen Anbau

Das Wertermittlungsobjekt ist 19 Jahre alt. Modernisierungen wurden bisher nicht durchgeführt. Die Restnutzungsdauer berechnet sich deshalb nach der Formel

$$\text{Restnutzungsdauer Anbau} = \text{Gesamtnutzungsdauer Anbau} - \text{Alter Anbau}$$

Daraus ergibt sich

$$\text{Restnutzungsdauer Anbau} = 80 \text{ Jahre} - 19 \text{ Jahre} = 61 \text{ Jahre}$$

Die Restnutzungsdauer des Anbaus beträgt somit **61 Jahre**.

Baujahr des Anbaus

2006

Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps

80 Jahre

Restnutzungsdauer

61 Jahre

Alterswertminderung Anbau

Um aus den objektspezifisch ermittelten Herstellungskosten der baulichen Anlagen den Sachwert der baulichen Anlagen berechnen zu können, muss zunächst die Alterswertminderung als prozentualer Anteil der Herstellungskosten bestimmt werden. Diese berechnet sich gemäß §38 linear nach folgender Formel:

$$\text{Alterswertminderung} = \frac{(GND \text{ Anbau} - RND \text{ Anbau}) * 100}{GND \text{ Anbau}}$$

GND = Gesamtnutzungsdauer, RND = Restnutzungsdauer

Daraus ergibt sich

$$\text{Alterswertminderung} = \frac{(80 \text{ Jahre} - 61 \text{ Jahre}) * 100}{80 \text{ Jahre}} = 23,75\% \text{ der Herstellungskosten}$$

Die Alterswertminderung wird somit auf **23,75% der Herstellungskosten** des Anbaus festgelegt.

Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen**Herstellungskosten / Alterswertminderung Hauptgebäude**

Herstellungskosten Basisgebäude	539.755,92 €
Herstellungskosten sonstiger Bauteile	+ 8.000,00 €
	547.755,92 €
Alterswertminderung 57,5%	= 314.959,65 €

Herstellungskosten / Alterswertminderung Anbau

Herstellungskosten Anbau	167.062,44 €
Herstellungskosten sonstiger Bauteile	+ 0,00 €
	167.062,44 €
Alterswertminderung 23,75%	= 39.677,33 €

Herstellungskosten der Außenanlagen

Zu den baulichen Außenanlagen zählen insbesondere befestigte Wege und Hofflächen, Einfriedungen, Ver- und Entsorgungsanlagen. Der Sachwert der Außenanlagen wird in % des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen ermittelt.

Aufgrund der Ausführung der Außenanlagen werden **5,00%** des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen als Herstellungskosten festgelegt.

Berechnung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	547.755,92 €
Alterswertminderung 57,5%	- 314.959,65 €
Herstellungskosten Anbau	+ 167.062,44 €
Alterswertminderung 23,75%	- 39.677,33 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	360.181,38 €

Herstellungskosten der Außenanlagen 5%	+ 18.009,07 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen	378.190,45 €

4.1.4. Ertragswertverfahren

Definitionen

Rohertrag

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen. Werden für die Nutzung von Grundstücken oder Teilen eines Grundstücks keine oder vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind die bei einer Vermietung oder Verpachtung nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Der Rohertrag ist also die Summe aller bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zulässigerweise nachhaltig erzielbarer Einnahmen. Dazu zählen insbesondere ortsübliche Mieten und Pachten und sonstige Nutzungsentgelte so wie auch besondere Zahlungen. Die Beträge müssen allerdings nachhaltig sein. Dies ist in der Praxis häufig problematisch, denn unter dem Begriff der Nachhaltigkeit versteht man grundsätzlich, dass die Erlöse und Kosten über einen längeren Zeitraum zu erwarten sein müssen. Und das lässt sich oft nicht ganz einfach feststellen. Das kann insbesondere dann zu Schwierigkeiten führen, wenn die Immobilie zum Zeitpunkt der Wertermittlung ungenutzt ist, wenn die vorliegenden Mieteinnahmen zu hoch (oder zu gering) ist, oder die Vermietung nur noch von relativ kurzer Dauer ist. Hier darf man dann nicht von einer Nachhaltigkeit ausgehen.

In diesen Fällen sollen vom Sachverständigen die Tendenzen und Erwartungen der nächsten Jahre einbezogen werden. Es empfiehlt sich auf entsprechende Hilfsmittel, z.B. einen Mietspiegel, zurückzugreifen. Der Mietspiegel ist in § 558c (1) BGB definiert.

Bewirtschaftungskosten

Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Dies sind die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszins ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften durchschnittlich verzinst wird. Die Auswahl des richtigen Liegenschaftszinssatzes ist ein wichtiger Faktor, da er einen hohen Einfluss auf den Ertragswert hat. Der Gesetzgeber kann den Liegenschaftszins nicht zahlenmäßig bestimmen. Er unterliegt den Schwankungen der allgemeinen Wirtschaftslage, der Lage am Kapitalmarkt sowie der Grundstücksmarktage vor Ort, und ist auch von zeitlichen Faktoren abhängig. Es ist eine der Aufgaben der Gutachterausschüsse, den Liegenschaftszins zu bestimmen.

Kleinste Änderungen am Liegenschaftszins haben eine große Auswirkung auf den Ertragswert, weshalb der Grundsatz der Modellkonformität hier besonders relevant ist. Liegenschaftzinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens gem. §§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer einer baulichen Anlage ist definiert als der Zeitraum vom Wertermittlungsstichtag bis zu dem erwarteten Ende der wirtschaftlichen oder der technischen Nutzung. § 6 Absatz 6 ImmoWertV 2021 spricht lediglich von "Restnutzungsdauer" und bezeichnet damit die Zeitspanne, die bei der Wertermittlung auch tatsächlich anzusetzen ist. Diese kann sich dabei rechnerisch aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und Alter ergeben, aber infolge individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts auch davon abweichen.

Flächen und Erträge

Bewertung	Nutzung	Zeit- raum	Fläche	reale Mietertrag	Merkmal Mietertrag	Erlang./Jahr
Gebäude	Wohn- einheit	Monat	81 m ²	0,00 €	400,00 €	4.800,00 €
Zweite Wohneinh.	Wohn- einheit	Monat	91 m ²	420,00 €	420,00 €	5.040,00 €
Anbau	Wohn- einheit	Monat	64 m ²	0,00 €	400,00 €	4.800,00 €

Jahresrohertrag

14.640,00 €

Verwaltungskosten

Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

Zur Erfassung der Wohneinheiten wird der Kostensatz für "Wohnungen, bei Eigenheimen, Kaufeigenheimen oder Kleinsiedlungen je Wohngebäude" laut ImmoWertV verwendet.

Dabei existieren laut Anlage 3 (zu § 12 Abs. 5) folgende Basiswerte, die sich auf den vom statistischen Bundesamt festgestellten Verbraucherpreisindex für den Monat Oktober 2001 beziehen:

230,00 € jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern

30,00 € jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz

Um die Basiswerte an den Wertermittlungsstichtag anzupassen, wird der (den Basiswerten zugrundeliegende) Verbraucherpreisindex für Oktober 2001 mit dem Verbraucherpreisindex verglichen, der für den Oktober des Vorjahres des Wertermittlungsstichtages Gültigkeit hatte.

Verbraucherpreisindex Oktober 2001	77,1
Wertermittlungsstichtag	23.06.2025
Relevanter Verbraucherpreisindex	Oktober 2024
Verbraucherpreisindex Oktober 2024	120,2
Anpassungsfaktor (120,2 / 77,1)	= 1,5590

Die prozentuale Abweichung zum Verbraucherpreisindex Oktober 2001 wird anschließend mittels des ermittelten Anpassungsfaktors auf die Basiswerte angewandt, und kaufmännisch auf volle Euro gerundet.

230 € jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern * 1,5590	= 359,00 €
30 € jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz * 1,5590	= 47,00 €

Daraus ergeben sich folgende Verwaltungskosten:

2 Wohneinheit(en)	zu je 359,00 €	718,00 € / Jahr
Verwaltungskosten / Jahr		718,00 €

Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen (vgl. §19(2) ImmoWertV).

Dabei existieren laut Anlage 3 (zu §12 Abs. 5) folgende Basiswerte, die sich auf den vom statistischen Bundesamt festgestellten Verbraucherpreisindex für den Monat Oktober 2001 beziehen:

9,00 €	jährlich je Quadratmeter Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden
68,00 €	jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz einschließlich der Kosten für Schönheitsreparaturen

Die Anpassung der Basiswerte an den Wertermittlungsstichtag wird analog zu den Verwaltungskosten anhand des Verbraucherpreisindex vorgenommen.

Dabei wird der bereits ermittelte Anpassungsfaktor **1,5590** verwendet.

9,00 € jährlich je Quadratmeter Wohnfläche * 1,5590	= 14,00 €
68,00 € jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz * 1,5590	= 106,00 €

Daraus ergeben sich folgende Instandhaltungskosten:

236 m ² Wohnfläche mit Kostenansatz für Wohngebäude	zu je 14,00 €/m ²	3.304,00 € / Jahr
--	------------------------------	-------------------

Instandhaltungskosten / Jahr	3.304,00 €
-------------------------------------	-------------------

Mitausfallwagnis

14.640,00 € Jahresrohertrag x 2%	292,80 € / Jahr
----------------------------------	-----------------

Mitausfallwagnis / Jahr	292,80 €
--------------------------------	-----------------

Betriebskosten

Betriebskosten sind die Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen, und nicht auf den Mieter umlegbar sind.

Als Betriebskosten werden veranschlagt:

Betriebskosten pauschal	0,00 € / Jahr
Betriebskosten / Jahr	0,00 €

Summe Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich aus den Verwaltungskosten, den Betriebskosten, den Instandhaltungskosten sowie aus dem Mietausfallwagnis zusammen:

Verwaltungskosten / Jahr	718,00 €
Instandhaltungskosten / Jahr	3.304,00 €
Mietausfallwagnis / Jahr	292,80 €
Betriebskosten / Jahr	0,00 €
Summe Bewirtschaftungskosten / Jahr	4.314,80 €

Bodenwertverzinsung / Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz wurde durch den zuständigen Gutachterausschuss auf **3% des Bodenwerts** festgelegt.

Bodenwert 35.000,00 € x 3%	1.050,00 €
Bodenwertverzinsung	1.050,00 €

Gesamt-/Restnutzungsdauer, Vervielfältiger

Die Gesamtnutzungsdauer des Bewertungsobjektes wurde in der Berechnung des Sachwertverfahrens auf **80 Jahre** festgelegt.

Die Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes wurde in der Berechnung des Sachwertverfahrens auf **34 Jahre** festgelegt.

Die Restnutzungsdauer des Anbaus wurde in der Berechnung des Sachwertverfahrens auf **61 Jahre** festgelegt.

Vervielfältiger

Der Vervielfältiger berechnet sich aus dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer nach folgender Formel:

$$\text{Vervielfältiger} = \frac{(1 + LSZ)^{RND} - 1}{(1 + LSZ)^{RND} * LSZ}$$

LSZ = Liegenschaftszinssatz, RND = Restnutzungsdauer in Jahren

Da das Bewertungsobjekt aus einem Hauptgebäude und einem Anbau mit unterschiedlichen Restnutzungsdauern verfügt, wird ein Mittelwert aus den beiden Restnutzungsdauern gebildet. Dieses fiktive Baujahr bildet die Grundlage für die Berechnung des Vervielfältigers.

Als Mittelwert der Restnutzungsdauern von 34, sowie 61 Jahren errechnet sich somit eine **fiktive Restnutzungsdauer von 48 Jahren**.

Aufgrund der **Restnutzungsdauer von 48 Jahren** und einem Liegenschaftszinssatz von **3 %** ergibt sich somit folgende Berechnung des Vervielfältigers:

$$\text{Vervielfältiger} = \frac{(1 + 0,0300)^{48} - 1}{(1 + 0,0300)^{48} * 0,0300}$$

Daraus ergibt sich ein **Vervielfältiger von 25,27**.

Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts

Jahresrohertrag	14.640,00 €
Bewirtschaftungskosten	-4.314,80 €
Jahresreinertrag	10.325,20 €
Bodenwertverzinsung (35.000,00 € x 3%)	-1.050,00 €
Reinertrag der baulichen Anlagen	9.275,20 €
Vervielfältiger	x 25,27
Vorläufiger Ertragswert der baul. Anlagen	234.384,30 €
Anpassung des Ertragswerts der baul. Anlagen	+/- 0,00 €
Ertragswert der baul. Anlagen	234.384,30 €
Bodenwert	+35.000,00 €
Vorläufiger Ertragswert	269.384,30 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind vom Üblichen erheblich abweichende Merkmale des einzelnen Wertermittlungsobjekts. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen, wenn ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst und sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden.

Erfassung Barwerte

Es existieren keine erfassten Barwerte.

Pauschale Erfassung

Es wurde keine pauschale Erfassung vorgenommen.

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Es existieren keine grundstücksbezogene Rechte und Belastungen.

4.1.5. Wert für den Bewertungsbereich 1

Sachwertverfahren

Vorläufiger Gebäudewert
Bodenwert

378.190,45 €
+35.000,00 €

Vorläufiger Sachwert

413.190,45 €
-123.957,13 €
+/- 0,00 €

Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren

289.233,32 €

Ertragswertverfahren

Ertragswert der baulichen Anlagen
Bodenwert

234.384,30 €
+35.000,00 €

Vorläufiger Ertragswert

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

+/- 0,00 €

Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren

269.384,30 €

4.2 Wertermittlung für den Bewertungsbereich 2

4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Die Auswahl des Wertermittlungsverfahrens oder der Wertermittlungsverfahren hängt vom Gegenstand der Wertermittlung ab und ist nach § 6 ImmoWertV zu begründen. Das Sachwertverfahren kann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Sachwert von nutzbaren baulichen oder sonstigen Anlagen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, und geeignete Daten, wie insbesondere objektspezifische Sachwertfaktoren zur Verfügung stehen. Diese Bedingungen sind erfüllt. Es wird deshalb das Sachwertverfahren als primäres Verfahren zur Ableitung des Verkehrswerts angewandt. Daneben kann das Ertragswertverfahren zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, und geeignete Daten, wie zum Beispiel marktüblich erzielbare Erträge und objekt-spezifische Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen. Diese Grundlagen sind ebenfalls gegeben. Es wird deshalb das allgemeine Ertragswertverfahren zur Stützung der Plausibilität als zweites Verfahren verwendet.

4.2.2 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist vorbehaltlich ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen (Ausnahmen: § 40 (5) ImmoWertV 2021) auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den § 24 bis 26 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 (2) ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Bodenrichtwert

Gesamtfläche Grundstück:

1.180 m²

Beitrags- und abgabenfreier Bodenrichtwert

60,00 €/m²

Herkunft des Bodenrichtwertes:

Gutachterausschuss Rheinland-Pfalz

Anpassungen durch Vergleich Richtwertgrundstück / Bewertungsgrundstück

Vergleich	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Fläche	800 m ²	1.180 m ²	x 1
GFZ	0.3	0.3	x 1
BTR. Zustand	frei	frei	x 1
Bauweise	offen	offen	x 1
Entwickl.stufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1
Lage	mittere Lage	mittlere Lage	x 1
Nutzungsart	Dorfgebiet MD	Dorfgebiet MD	x 1
Zuschnitt	lageüblich	lageüblich	x 1
Stichtag	01.01.2024	23.06.2025	x 1
Vollgeschosse	keine Angabe	keine Angabe	x 1

Angepasster Bodenrichtwert:

60,00 €/m²**Berechnung Bodenwert**Wertrelevante Grundstücksfläche (1.180 m²)
x Bodenrichtwert (60,00 €/m²)

= 70.800,00 €

Korrektur durch manuellen Zu-/Abschlag

Manueller Zu-/Abschlag

-36.733,30 €

Aufgeteilter Anteil, siehe hierzu die Berechnung im Bewertungsbereich 1

Bodenwert

34.066,70 €

4.2.3 Sachwertverfahren**Allgemeine Grundlagen****Alterswertminderung (AWM)**

Die Alterswertminderung beschreibt die Wertminderung der Herstellungskosten im Baujahr zum Stichtag der Wertermittlung, die üblicherweise mit den Normalherstellungskosten ermittelt wurden. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Restnutzungsdauer (RND)

Die Restnutzungsdauer beschreibt den Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Unterhaltung noch genutzt werden können. Sie hängt von der Gebäudesubstanz, dem technischen Zustand und der wirtschaftlichen Nutzbarkeit ab.

Gesamtnutzungsdauer (GND)

Die Gesamtnutzungsdauer beschreibt den Zeitraum der wirtschaftlichen Nutzbarkeit der baulichen Anlagen ab Herstellung bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung. Die Gesamtnutzungsdauer bei Wohngebäuden beträgt je nach Bauweise zwischen 60 und 100 Jahren.

Baumängel und Bauschäden

Baumängel sind Schäden, die während der Bauphase des Gebäudes durch unsachgemäße Planung oder Ausführung entstanden sind. Bauschäden treten erst später auf. Man unterscheidet zwischen optischen und funktionalen Mängeln. Wenn die Schäden beherrschbar sind, werden die Kosten als Wertminderung in die Wertermittlung einbezogen. Die Kosten werden in der Regel überschlägig geschätzt. Dabei können nur Faktoren einbezogen werden, die im Rahmen der Ortsbesichtigung für den Sachverständigen sichtbar waren. Für eine detaillierte Bewertung ist ein Bauschadengutachten erforderlich.

Brutto-Grundflächen (BGF)

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. In Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden: Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen, Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen, Bereich c: nicht überdeckt. Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen. Balkone, auch wenn sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen. Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen. Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und

Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen, sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

Brutto-Grundflächen, Ausstattungsgrad

Brutto-Grundflächen (BGF)

Gebäude	Fläche
Dachgeschoss	210,00 m ²
Erdgeschoss	210,00 m ²
Beide Gebäude im gleichen Ansatz aufgeteilt, insgesamt erfolgt ausgleichende Betrachtung Brutto-Grundfläche (Summe)	420,00 m ²

Bewertung der Ausstattung des Wertermittlungsobjektes

Kostengruppe	Ge- wicht- ung	Ausstattungsgrad		
		Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
Außenwände	23%	100%		
Dach	15%	100%		
Fenster/Außentüren	11%	100%		
Innenwände/-türen	11%	100%		
Deckenkonstrukt./Trep- pen	11%	100%		
Fußböden	5%	100%		
Sanitärseinrichtungen	9%	100%		
Heizung	9%	100%		
Sonst. techn. Ausstattung	6%	100%		
Summe	100%	100%		

Kostenkenntwerte für den Gebäudetyp:

Objekttyp	Typ NHK 2010	Kostenkenntwert €/m ² pro Standardstufe		
		Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager	16.1	350 €	490 €	640 €

Berechnung Normalherstellungskosten anhand des Ausstattungsgrades

Gewichtung nach Ausstattungsgrad

Kostenkenntwert nach NHK 2010

Standardstufe 3	100% x 350,00 €/m ²	350,00 €
Standardstufe 4	0% x 490,00 €/m ²	0,00 €
Standardstufe 5	0% x 640,00 €/m ²	0,00 €

Kostenkenntwert pro m² Bruttogrundfläche **350,00 €**

Anpassung des Kostenkenntwertes

Objektspezifischer Anpassungsfaktor **x 0,3**

Angepasster Kostenkenntwert pro m² Bruttogrundfläche **105,00 €/m²**

Anpassung der Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten beziehen sich auf das Jahr 2010. Es muss deshalb eine Anpassung an den Stichtag der Wertermittlung erfolgen. Dies erfolgt durch den Baupreisindex.

Der maßgebliche Baupreisindex für Wohngebäude des statistischen Bundesamtes für den Wertermittlungsstichtag ist das I. Quartal 2025.

Baupreisindex: **132,6** (Basisjahr 2021)

Der angegebene Baupreisindex bezieht sich auf das Basisjahr 2021 (=100). Die Normalherstellungskosten basieren hingegen auf dem Basisjahr 2010. Es ist daher eine Umbasierung des Baupreisindex nötig. Hierzu wird der Baupreisindex im Basisjahr 2010 (=90,1) auf das Basisjahr 2021 (=127,0) angepasst. Der Faktor für die zeitliche Anpassung an den Stichtag errechnet sich somit folgendermaßen:

$$\text{Baupreisindex Faktor} = 132,6 * \frac{127}{90,1 * 100} = 1,869$$

Baupreisindex Faktor 1,869

Kostenkennwert im Basisjahr 2010	105,00 €/m ²
Kostenkennwert zum Wertermittlungsstichtag	x 1,869 196,25 €/m ²

Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag	82.425,00 €
Kostenkennwert (Stichtag) x BGF = 196,25 € x 420 m ²	

Herstellungskosten sonstiger Bauteile

Herstellungskosten sonstige Bauteile Basisgebäude

Das Gebäude verfügt über keine sonstigen Bauteile, die der Alterswertminderung des Gebäudes unterliegen.

Alterswertminderung

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer steht als nicht widerlegbare Annahme für die Anzahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen ab Fertigstellung durchschnittlich wirtschaftlich genutzt werden können. Die Gesamtnutzungsdauer ist damit eine Modellgröße, die der Ermittlung der Restnutzungsdauer dient. Die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps wird durch die ImmoWertV auf **40 Jahre** festgelegt.

Restnutzungsdauer / Modernisierungen

Gemäß Anlage 2 (zu § 12 Abs. 5 S.1 ImmoWertV) wurde eine sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades vorgenommen.

Dabei wurden **10 von 20** möglichen Punkten vergeben. Dies entspricht einem Modernisierungsgrad "**Mittlerer Modernisierungsgrad**".

Berechnung der Restnutzungsdauer

Das Wertermittlungsobjekt ist 131 Jahre alt. Durchgeführte Modernisierungen werden über das Punktesystem gemäß Anlage 2 (zu § 12 Abs. 5 S.1 ImmoWertV) berücksichtigt. Dabei wurden **10 Modernisierungspunkte** anhand der bereits durchgeführten Modernisierungen vergeben. Eine Verlängerung der Restnutzungsdauer kommt nur in Betracht, wenn das relative Alter des Wertermittlungsobjekt über dem maßgeblichen Schwellenwert der Tabelle liegt.

Gemäß Tabelle 3 der Anlage 2 liegt der Schwellenwert bei 10 Modernisierungspunkten bei 18,0%. Das relative Alter des Wertermittlungsobjektes (327,5%) liegt oberhalb des Schwellenwerts.

Da das Gebäudealter die Gesamtnutzungsdauer übersteigt, wird für die Berechnung der Restnutzungsdauer ein fiktives Gebäudealter von 40 Jahren zugrunde gelegt, welches der Gesamtnutzungsdauer entspricht. Die Restnutzungsdauer wird deshalb aus den nachstehenden Parametern gem. Tabelle 3 der Anlage 2 berechnet als

$$\text{Restnutzungsdauer} = \frac{a * \text{Alter}^2}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} - b * \text{Alter} + c * \text{Gesamtnutzungsdauer}$$

Daraus ergibt sich

$$RND = \frac{0,4320 * 40 \text{ Jahre}^2}{40} - 0,9540 * 40 \text{ Jahre} + 0,9811 * 40 \text{ Jahre} = 18 \text{ Jahre}$$

Die Restnutzungsdauer des Wertermittlungsobjekts beträgt somit **18 Jahre**.

Baujahr des Wertermittlungsobjekts	1894
------------------------------------	------

Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps	40 Jahre
-------------------------------------	----------

Restnutzungsdauer mathematisch	-91 Jahre
--------------------------------	-----------

Restnutzungsdauer aufgr. Modernisierungen	18 Jahre
---	----------

Alterswertminderung

Um aus den objektspezifisch ermittelten Herstellungskosten der baulichen Anlagen den Sachwert der baulichen Anlagen berechnen zu können, muss zunächst die Alterswertminderung als prozentualer

Anteil der Herstellungskosten bestimmt werden. Diese berechnet sich gemäß §38 linear nach folgender Formel:

$$\text{Alterswertminderung} = \frac{(\text{Gesamtnutzungsdauer} - \text{Restnutzungsdauer}) * 100}{\text{Gesamtnutzungsdauer}}$$

Daraus ergibt sich

$$\text{Alterswertminderung} = \frac{(40 \text{ Jahre} - 18 \text{ Jahre}) * 100}{40 \text{ Jahre}} = 55\% \text{ der Herstellungskosten}$$

Die Alterswertminderung wird somit auf **55% der Herstellungskosten** festgelegt.

Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen

Herstellungskosten / Alterswertminderung

Herstellungskosten Basisgebäude	82.425,00 €
Herstellungskosten sonstiger Bauteile	+ 0,00 €
	82.425,00 €
Alterswertminderung 55%	= 45.333,75 €

Herstellungskosten der Außenanlagen

Zu den baulichen Außenanlagen zählen insbesondere befestigte Wege und Hofflächen, Einfriedungen, Ver- und Entsorgungsanlagen. Der Sachwert der Außenanlagen wird in % des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen ermittelt.

Aufgrund der Ausführung der Außenanlagen werden **7,75%** des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen als Herstellungskosten festgelegt.

Berechnung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	82.425,00 €
Alterswertminderung 55%	- 45.333,75 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	37.091,25 €
Herstellungskosten der Außenanlagen 7,75%	+ 2.874,57 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen	39.965,82 €

Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwerts

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen	39.965,82 €
Bodenwert	+34.066,70 €
Vorläufiger Sachwert	74.032,52 €
Marktanpassung durch Sachwertfaktor	x 0,7
unterschiedliche Gebäude, Ausstattungen und Größe, abgleichend zu den eingesetzten Daten	51.822,76 € (x 20.0%) -10.364,55 €
Vorläufiger, marktangepasster Sachwert	41.458,21 €

Der vorläufige, marktangepasste Sachwert (vorläufiger, marktangepasster Verfahrenswert) des Wertermittlungsobjekts beträgt **41.458,21 €**.

4.2.4 Ertragswertverfahren

Definitionen

Rohertrag

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen. Werden für die Nutzung von Grundstücken oder Teilen eines Grundstücks keine oder vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind die bei einer Vermietung oder Verpachtung nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Der Rohertrag ist also die Summe aller bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zulässigerweise nachhaltig erzielbarer Einnahmen. Dazu zählen insbesondere ortsübliche Mieten und Pachten und sonstige Nutzungsentgelte so wie auch besondere Zahlungen. Die Beträge müssen allerdings nachhaltig sein. Dies ist in der Praxis häufig problematisch, denn unter dem Begriff der Nachhaltigkeit versteht man grundsätzlich, dass die Erlöse und Kosten über einen längeren Zeitraum zu erwarten sein müssen. Und das lässt sich oft nicht ganz einfach feststellen. Das kann insbesondere dann zu Schwierigkeiten führen, wenn die Immobilie zum Zeitpunkt der Wertermittlung ungenutzt ist, wenn die vorliegenden Mieteinnahmen zu hoch (oder zu gering) ist, oder die Vermietung nur noch von relativ kurzer Dauer ist. Hier darf man dann nicht von einer Nachhaltigkeit ausgehen.

In diesen Fällen sollen vom Sachverständigen die Tendenzen und Erwartungen der nächsten Jahre einbezogen werden. Es empfiehlt sich auf entsprechende Hilfsmittel, z.B. einen Mietspiegel, zurückzugreifen. Der Mietspiegel ist in § 558c (1) BGB definiert.

Bewirtschaftungskosten

Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Dies sind die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszins ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften durchschnittlich verzinst wird. Die Auswahl des richtigen Liegenschaftszinssatzes ist ein wichtiger Faktor, da er einen hohen Einfluss auf den Ertragswert hat. Der Gesetzgeber kann den Liegenschaftszins nicht zahlmäßig bestimmen. Er unterliegt den Schwankungen der allgemeinen Wirtschaftslage, der Lage am Kapitalmarkt sowie der Grundstücksmarktlage vor Ort, und ist auch von zeitlichen Faktoren abhängig. Es ist eine der Aufgaben der Gutachterausschüsse, den Liegenschaftszins zu bestimmen.

Kleinste Änderungen am Liegenschaftszins haben eine große Auswirkung auf den Ertragswert, weshalb der Grundsatz der Modellkonformität hier besonders relevant ist. Liegenschaftzinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens gem. §§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer einer baulichen Anlage ist definiert als der Zeitraum vom Wertermittlungsstichtag bis zu dem erwarteten Ende der wirtschaftlichen oder der technischen Nutzung. § 6 Absatz 6 ImmoWertV 2021 spricht lediglich von "Restnutzungsdauer" und bezeichnet damit die Zeitspanne, die bei der Wertermittlung auch tatsächlich anzusetzen ist. Diese kann sich dabei rechnerisch aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und Alter ergeben, aber infolge individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts auch davon abweichen.

Flächen und Erträge

Beschreibung	Nutzung	Zeitraum	Fläche	Tatsächl. Mietvertrag	Marktüb. Mietvertrag	Ertrag/Jahr
Gebäude	Ge- werbe	Monat	250 m ²	0,00 €	200,00 €	2.400,00 €

Jahresrohertrag **2.400,00 €**

Verwaltungskosten

Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

Als Verwaltungskosten werden **3% des Jahresrohertrages** veranschlagt:

2.400,00 € Jahresrohertrag x 3% **72,00 € / Jahr**

Verwaltungskosten / Jahr **72,00 €**

Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen (vgl. §19(2) ImmoWertV).

Dabei existieren laut Anlage 3 (zu §12 Abs. 5) folgende Basiswerte, die sich auf den vom statistischen Bundesamt festgestellten Verbraucherpreisindex für den Monat Oktober 2001 beziehen:

9,00 €	jährlich je Quadratmeter Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden
68,00 €	jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz einschließlich der Kosten für Schönheitsreparaturen

Um die Basiswerte an den Wertermittlungsstichtag anzupassen, wird der (den Basiswerten zugrundeliegende) Verbraucherpreisindex für Oktober 2001 mit dem Verbraucherpreisindex verglichen, der für den Oktober des Vorjahres des Wertermittlungsstichtages Gültigkeit hatte.

Verbraucherpreisindex Oktober 2001	77,1
Wertermittlungsstichtag	23.06.2025
Relevanter Verbraucherpreisindex	Oktober 2024
Verbraucherpreisindex Oktober 2024	120,2
Anpassungsfaktor (120,2 / 77,1)	= 1,5590

Die prozentuale Abweichung zum Verbraucherpreisindex Oktober 2001 wird mittels des ermittelten Anpassungsfaktors auf die Basiswerte angewandt, und auf eine Nachkommastelle gerundet.

9,00 € jährlich je Quadratmeter Wohnfläche * 1,5590	= 14,00 €
Kostenansatz für gewerbliche Nutzung wie Lager-, Logistik- und Produktionshallen (= 30% Kostensatz für Wohnnutzung)	= 4,20 €
68,00 € jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz * 1,5590	= 106,00 €

Daraus ergeben sich folgende Instandhaltungskosten:

250 m ² Fläche mit Kostenansatz für gewerbliche Nutzung wie Lager-, Logistik- und Produktionshallen	zu je 4,20 €/m ²	1.050,00 € / Jahr
Instandhaltungskosten / Jahr		1.050,00 €

Metausfallwagnis

Als Metausfallwagnis werden **4% des Jahresrohertrages** veranschlagt:

15.600,00 € Jahresrohertrag x 4%	624,00 € / Jahr
----------------------------------	-----------------

Metausfallwagnis / Jahr	624,00 €
--------------------------------	-----------------

Betriebskosten

Betriebskosten sind die Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen, und nicht auf den Mieter umlegbar sind.

Als Betriebskosten werden veranschlagt:

Betriebskosten pauschal	0,00 € / Jahr
-------------------------	---------------

Betriebskosten / Jahr	0,00 €
------------------------------	---------------

Summe Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich aus den Verwaltungskosten, den Betriebskosten, den Instandhaltungskosten sowie aus dem Metausfallwagnis zusammen:

Verwaltungskosten / Jahr	72,00 €
Instandhaltungskosten / Jahr	1.050,00 €
Metausfallwagnis / Jahr	96,00 €
Betriebskosten / Jahr	0,00 €

Summe Bewirtschaftungskosten / Jahr	1.218,00 €
--	-------------------

Bodenwertverzinsung / Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz wurde durch den zuständigen Gutachterausschuss auf **3% des Bodenwerts** festgelegt.

Bodenwert 34.066,70 € x 3%	1.022,00 €
Bodenwertverzinsung	1.022,00 €

Gesamt-/Restnutzungsdauer, Vervielfältiger

Die Gesamtnutzungsdauer des Bewertungsobjektes wurde in der Berechnung des Sachwertverfahrens auf **40 Jahre** festgelegt.

Die Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes wurde in der Berechnung des Sachwertverfahrens auf **18 Jahre** festgelegt.

Vervielfältiger

Der Vervielfältiger berechnet sich aus dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer nach folgender Formel:

$$\text{Vervielfältiger} = \frac{(1 + LSZ)^{RND} - 1}{(1 + LSZ)^{RND} * LSZ}$$

LSZ = Liegenschaftszinssatz, RND = Restnutzungsdauer in Jahren

Aufgrund der **Restnutzungsdauer von 18 Jahren** und einem Liegenschaftszinssatz von **3 %** ergibt sich somit folgende Berechnung des Vervielfältigers:

$$\text{Vervielfältiger} = \frac{(1 + 0,0300)^{18} - 1}{(1 + 0,0300)^{18} * 0,0300}$$

Daraus ergibt sich ein **Vervielfältiger von 13,75**.

Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Ertragswerts

Jahresrohertrag	2.400,00 €
Bewirtschaftungskosten	-1.218,00 €
Jahresreinertrag	1.182,00 €
Bodenwertverzinsung (34.066,70 € x 3%)	-1.022,00 €
Reinertrag der baulichen Anlagen	160,00 €
Vervielfältiger	x 13,75
Vorläufiger Ertragswert der baul. Anlagen	2.200,00 €
Anpassung des Ertragswerts der baul. Anlagen	+/- 0,00 €
Ertragswert der baul. Anlagen	2.200,00 €
Bodenwert	+34.066,70 €
Vorläufiger Ertragswert	36.266,70 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind vom Üblichen erheblich abweichende Merkmale des einzelnen Wertermittlungsobjekts. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen, wenn ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst und sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden.

Erfassung Barwerte

Es existieren keine erfassten Barwerte.

Pauschale Erfassung

Pauschale Erfassung	-20.000,00 €
Berücksichtigung der Anmerkungen unter Punkt 1.2, hier insbesondere die niedrigen Geschosshöhen und diesbezüglicher Wertbeeinflussungen, sachverständige Schätzung.	
Summe pauschale Erfassungen	-20.000,00 €

Pauschale Erfassung	5.000,00 €
Vorhandene Kellerbereich als zusätzliche Erfassung mit allen dargestellten Einschränkungen, sachverständige Schätzung.	
Summe pauschale Erfassungen	5.000,00 €

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Es existieren keine grundstücksbezogene Rechte und Belastungen.

Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Barwerte	0,00 €
Pauschale Erfassung	-15.000,00 €
Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen	+/- 0,00 €
Summe	-15.000,00 €

4.2.5 Wert für den Bewertungsbereich 2**Sachwertverfahren**

Vorläufiger Gebäudewert	378.190,45 €
Bodenwert	+35.000,00 €
Vorläufiger Sachwert	413.190,45 €

Marktanpassung	-123.957,13 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-15.000,00 €

Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren	274.233,32 €
--	---------------------

Ertragswertverfahren

Ertragswert der baulichen Anlagen	234.384,30 €
Bodenwert	+35.000,00 €

Vorläufiger Ertragswert	269.384,30 €
--------------------------------	---------------------

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-15.000,00 €
---	--------------

Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren	254.384,30 €
---	---------------------

4.3. Verkehrswert gesamt**Zusammenstellung der Bewertungsbereiche:**

Bewertungsbereich 1	Sachwert	274.233,32 €
Bewertungsbereich 2	Sachwert	41.458,21 €
	gesamt	315.691,53 €
Bewertungsbereich 1	Ertragswert	254.384,30 €
Bewertungsbereich 2	Ertragswert	36.266,70 €
	gesamt	290.651,00 €

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Sachwert und am Ertragswert orientieren. Der Sachverständige nimmt den Sachwert als häufig bestimmenen Wert an. Der Ertragswert wird häufig mit betrachtet.

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse mit Gewichtung, sachverständiger Abgleich:

		Gewicht (i.d.R.)	
Sachwert	315.691,53 €	0,50	157.845,77 €
Ertragswert	290.651,00 €	0,50	145.325,50 €
Berücksichtigung Marktsituation zum Bewertungsstichtag			
Käuferverhalten, Nutzungsmöglichkeiten mit Hinblick auf die verwendeten Daten, Objekt, Zustand, Lage sachverständiger Abgleich der verwendeten Daten			
Keine weitere Anpassung, lediglich rundend			0,00 €
		ergibt	303.171,27 €
zusammengesetzte Nutzung, sachverständiger Abgleich			
abzgl. rd. 10%			-30.000,00 €
		ergibt	273.171,27 €
		rd.	270.000,00 €

Es wird insgesamt sachverständig gesehen eine 10-prozentige Anpassung vorgenommen. Es handelt sich auf dem Grundstück um unterschiedliche Nutzungen. Die zusammengesetzte Nutzung spricht unterschiedliche Marktsegmente an. Die Ermittlungen werden mit einem Abschlag belegt.

Im Rahmen der Ausarbeitung wurden vergleichende Betrachtungen im Marktsegment durchgeführt. Die aufgeführte Gewichtung und die Daten in den Verfahren ergeben marktrealistische Betrachtungen. Weitere Anpassungen sind nicht erforderlich.

Der **Verkehrswert** betreffend folgenden Grundbesitz in

56283 Gondershausen

Gemarkung Gondershausen, Grundbuch von Gondershausen

Flur, Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	m ²	Blatt	BV
Flur 5 Nr. 179	Gebäude- und Freifläche, Schönecker Straße 19	2.380	1643	1

wird zum Wertermittlungsstichtag 23.06.2025 mit rd.

270.000,00 €

(in Worten: zweihundertsiebzigtausend 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.

Koblenz, 02. Juli 2025



Dipl.-Ing. Karl-Heinz Schmitz

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



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.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schulhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

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

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

5 Beantwortung der zusätzlichen Fragen des Amtsgerichts

- a) Ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht?
Gemäß unserer Abfrage besteht kein Verdacht auf ökologische Altlasten.
- b) Feststellung des Verwalters (Namen und Anschrift), soweit möglich mit Nachweis der Verwalterbestellung sowie der Höhe des Wohngeldes bei Wohnungs- und Teileigentum?
Es handelt sich nicht um Wohnungs- und Teileigentum, es ist keine Verwaltung gesondert eingerichtet.
- c) Welche Mieter und Pächter vorhanden sind (Name und Anschrift)?
Entsprechend den Ermittlungen wird das Grundstück teilweise vermietet und teilweise wurde es von einem der Eigentümer genutzt. Der Mieter wird im Anschreiben an das Amtsgericht benannt.
- d) Ob eine Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG besteht?
Es besteht keine Wohnpreisbindung.
- e) Ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist?
Es konnte kein Gewerbebetrieb festgestellt werden.
- f) Ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht geschätzt wurden (Art und Bezeichnung)?
Es konnten keine Maschinen und Betriebseinrichtungen festgestellt werden.
- g) Ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne der ENEV vorliegt?
Es wurde ein Energieausweis bzw. Energiepass vorgelegt.

6 Literaturverzeichnis

6.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Ross-Brachmann-Holzner:** Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, Ausgabe 2012.
- [2] **Kröll-Hausmann:** Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Auflage 2015.
- [3] **Gerardy, Möckel:** Praxis der Grundstücksbewertung. München (Loseblattsammlung).
- [4] **Kleiber:** Entscheidungssammlung zum Grundstücksmarkt und zur Grundstückswertermittlung EzGuG (Loseblattsammlung) Wiesbaden
- [5] **Kleiber, Simon:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs- und Beleihungswerten, Bundesanzeiger Verlag, aktuellste Überarbeitung

6.2 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB: Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

ImmowertV 2021: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmowertV vom 12. Mai 2021

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2013 (BGBl. I S. 1805)

GEG 2020: Gebäudeenergiegesetz

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

BetrKV: Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1858)

WMR: Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 15. Juli 2007 ([1], Kapitel 2.12.4)

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)

WEG: Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (WEG) Vom 15. März 1951 (BGBl. I S. 175), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34)

ZPO (Zivilprozeßordnung): Zivilprozeßordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 05. Dezember 2005 zuletzt geändert durch Gesetz vom 05. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4607)

ZVG (Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung): Zwangsversteigerungsgesetz i.d.F. der Bekanntmachung vom 10. Mai 1898 zuletzt geändert durch Gesetz am 22. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3256)

Unterstützende Software Immobilien-Wertermittlung

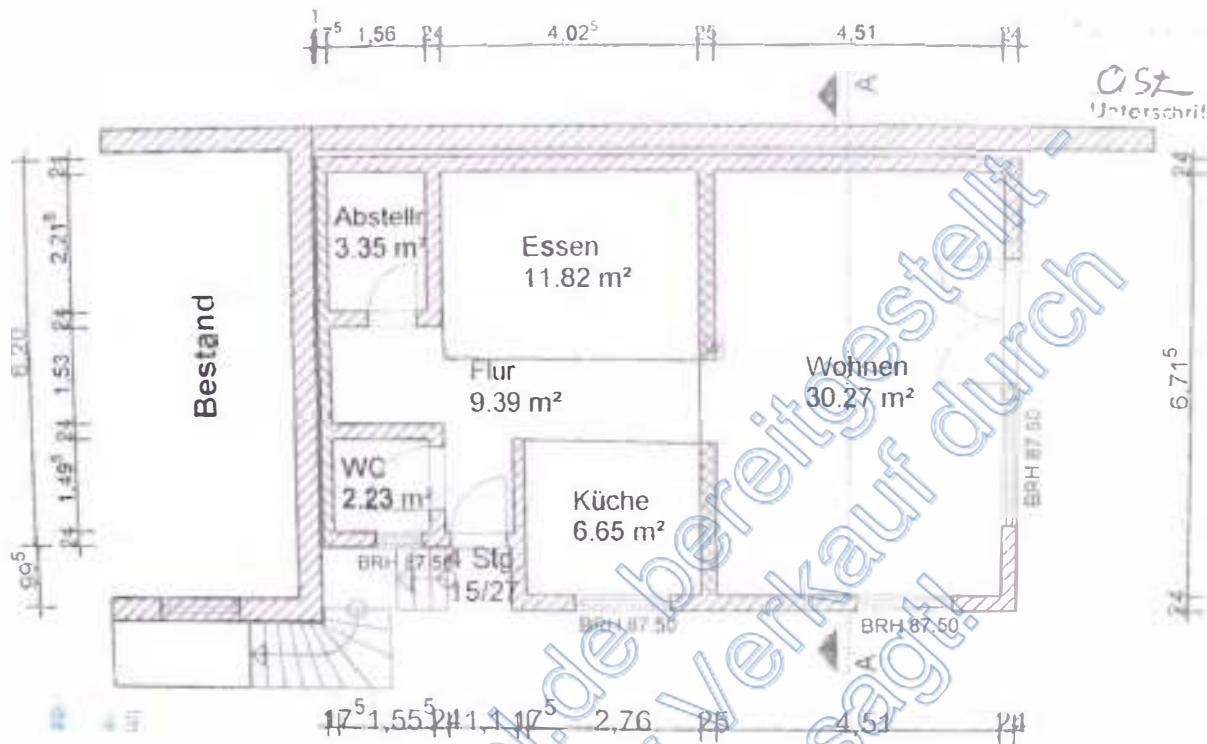
6.3 Verwendete Karten

Übersichtskarte/Straßenkarte: © OpenStreetMap und Mitwirkende, unter offener Lizenz

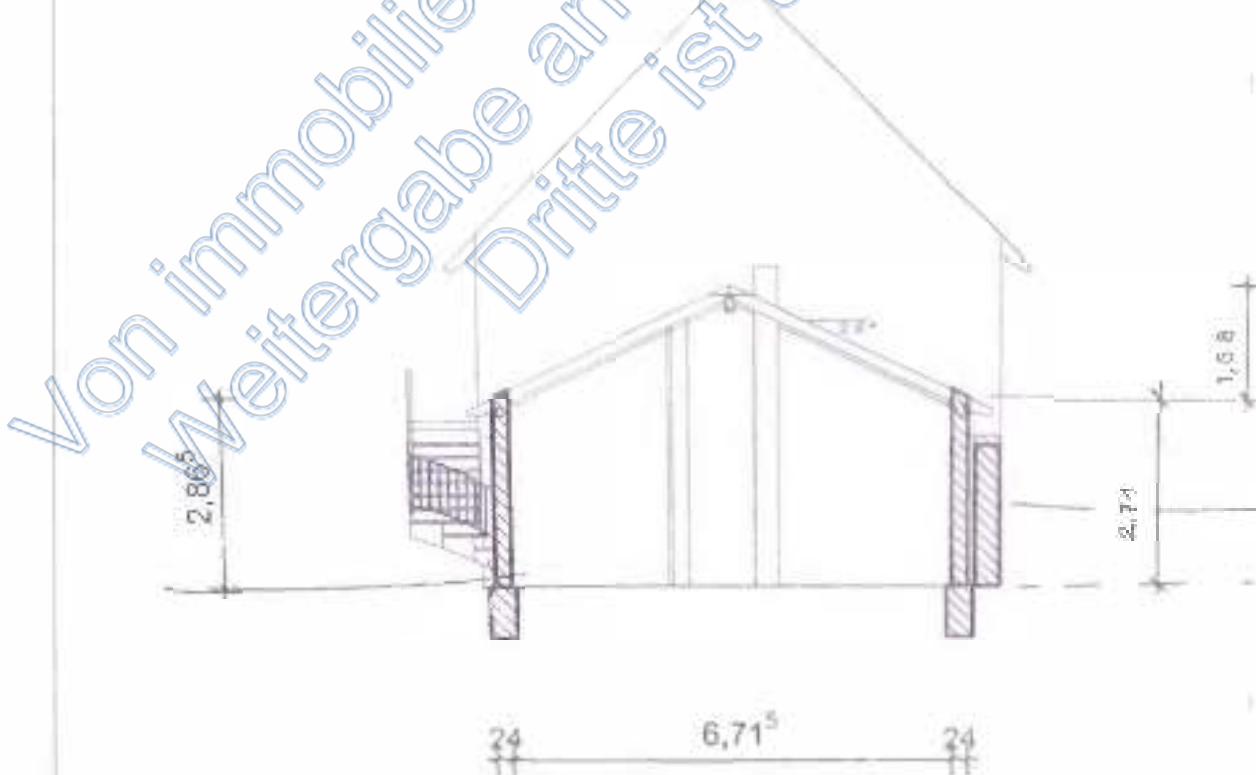
1.0 Anlage: Übersichtskarte/Straßenkarte**2.0 Anlage: Katasterplan und BRW – Ausschnitt mit Lagebezeichnung** (nicht maßstäblich)

3.0 Anlage: Grundrisse, Schnitte (nicht maßstäblich)

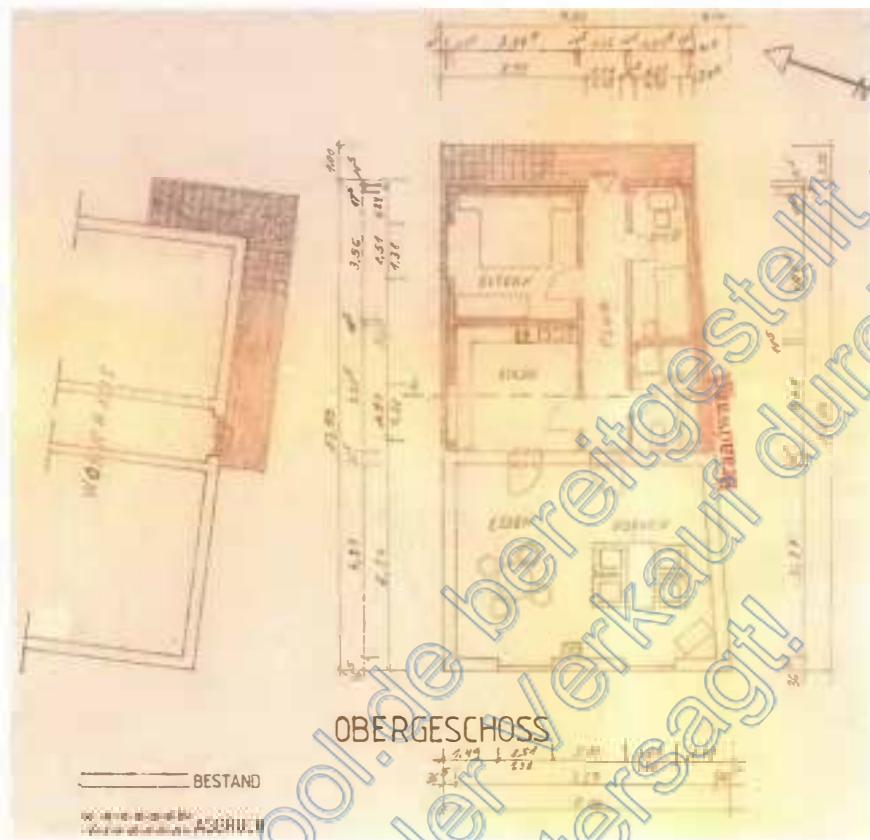
Grundriss rückwärtiger Anbau (zusätzlich 2006)



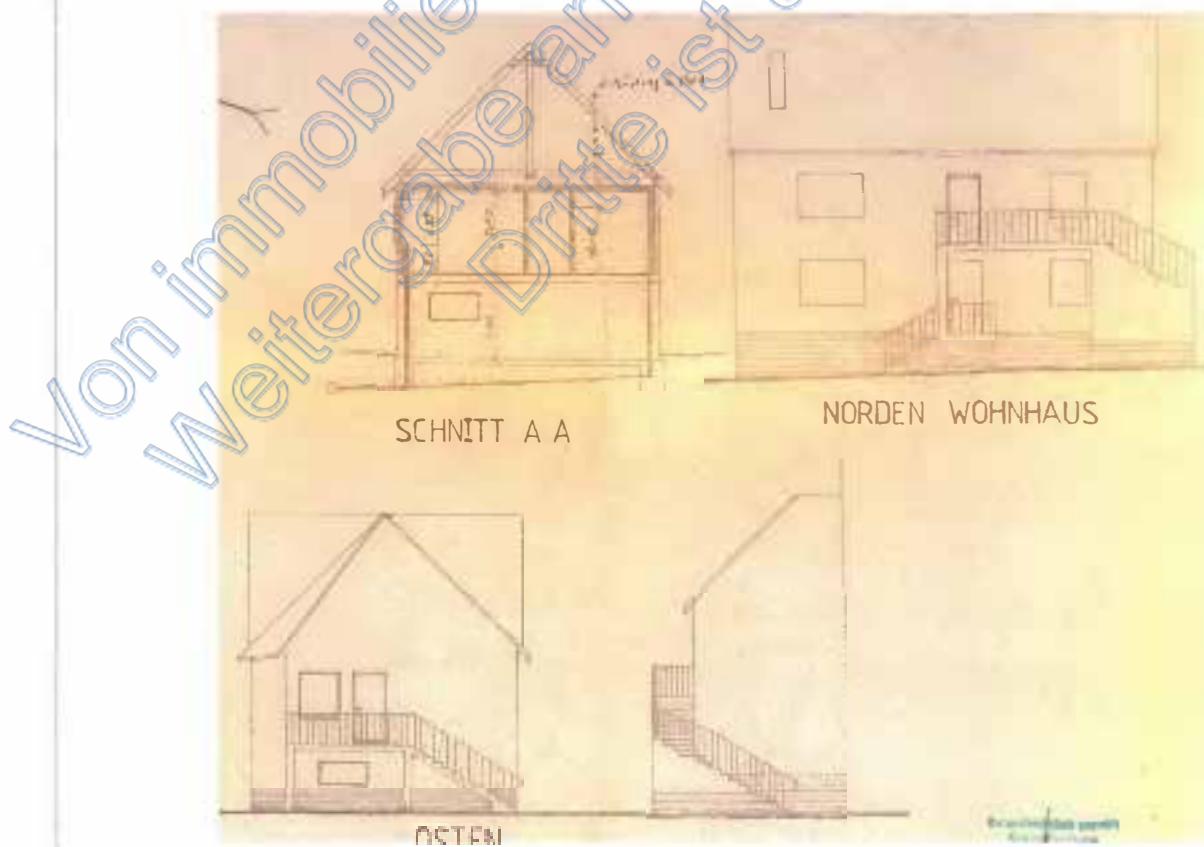
Schnitt

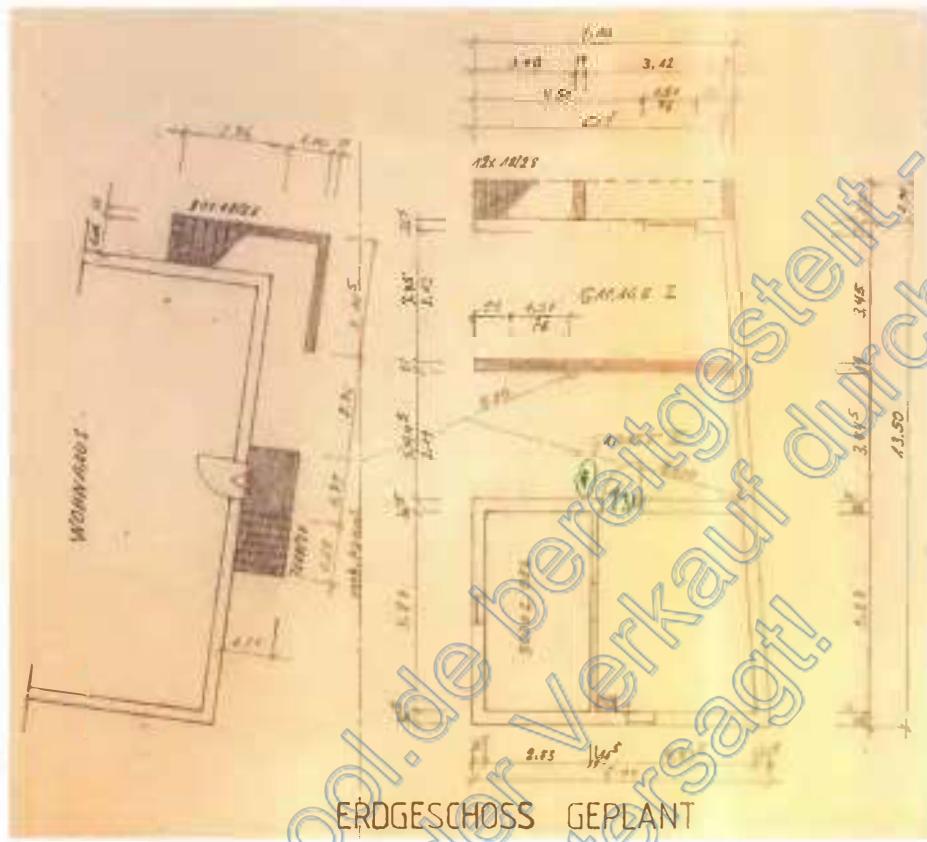


Grundriss Obergeschoss Umbau (Archivunterlagen von 1990), es können örtlich Abweichungen vorhanden sein, zu der Wohnfläche siehe das örtliche Aufmaß



Schnitt und Ansichten Umbau (Archivunterlagen von 1990)



Außentreppe und seitliches Nebengebäude Umbau (Archivunterlagen von 1990)

Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an Dritte ist untersagt!

4.0 Anlage: Wohn-/Nutzflächenberechnung und Berechnung Bruttogrundfläche

Wohnflächenberechnung (gemäß dem örtlichen Aufmaß)

Wohnfläche	Länge	Breite	Fläche	Summe
Wohnung OG	m	m	m ²	m ²
Zimmer	5,66	3,84	21,73	
Zimmer	3,37	4,55	15,33	
Flur	1,86	6,10	11,35	
Küche	5,65	3,17	17,91	
Bad	3,60	1,80	6,48	
Vorraum	1,75	1,89	3,31	
Zimmer	3,32	4,58	15,21	91,32
<hr/>				
Wohnung EG				
WC	1,77	1,54	2,73	
Anbau	1,16	1,47	1,71	
Zimmer	3,21	4,64	14,89	
Zimmer	3,82	5,68	21,70	
Flur	1,88	6,26	11,77	
Zimmer	3,16	4,60	14,54	
Kammer	0,99	0,94	0,93	
Bad	1,76	5,47	9,63	
Flur	0,95	2,11	2,00	
Zimmer	3,18	2,78	8,84	
Flur	2,30	1,12	2,58	
Flur	1,06	2,05	2,17	
Küche/Zimmer	2,72	6,43		
	+ 3,38	1,28	21,82	
Zimmer	6,40	4,55	29,12	144,42
<hr/>				
			gesamt	235,73
			rd.	236,00

Bruttogrundfläche (ermittelt aus dem Lageplan)

Wohnhaus	m	m						m²
EG, OG, DG	12,00	x	11,00	x	3		=	396,00
Bruttogrundfläche						rd.		400,00
Wohnhaus-Anbau	m	m		m	m		m²	
EG	7,20	x	11,00	-	3,00	x	1,00	= 76,20
DG	7,20	x	11,00	-	3,00	x	1,00	= 76,20
						ergibt	=	152,40
Bruttogrundfläche						rd.		152,00

Nebengebäude	m	m	m	m	m²
hinten	10,20	x	6,00	x	2
Bruttogrundfläche				rd.	122,40
					122,00
Nebengebäude	m	m	m	m	m²
vorne	13,00	x	7,50	x	3
Bruttogrundfläche				rd.	292,50
					300,00

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

5.0 Anlage: Fotos

Außenbereiche

Straßenansicht und Sicht in „Schönecker Straße“



Grundstück straßenseitig rechts



Grundstück straßenseitig rechts



Schönecker Straße mit rechts dem Grundstück



Schönecker Straße mit links dem Grundstück



Hauptgebäude, Straßenansicht



Innenhofbereiche, Zufahrt



Nebengebäude



Linke Grundstücksseite, Haupthaus



Hofbereiche



Aufgang zur oberen Wohnung



rückwärtiger Bereich Haupthaus



Rückansicht Wohngebäude



Terrasse Rückseite



Bebauung vom hinteren Grundstücksbereich gesehen



Hofbereiche, Nebengebäude



Straßenseitiges Nebengebäude



Innenhofbereich, Hofflächen



rückwärtiger Hofbereich



Rückansicht rückwärtiges Nebengebäude



rückwärtiges Grundstück



rückwärtiges Grundstück



rückwärtige Zuwegung



Rückwärtige Zuwegung



rückwärtiges Grundstück



rückwärtiges Grundstück



Älteres Gartenhaus.



Hofbereiche mit Blick zur Straße



Obere Wohnbereiche

Eingangstür von innen



Bad



Bad, Flur



Zugangstüren



Küche



Fussbodenbeläge, Zimmer

**Erdgeschossige Wohnbereiche**

Eingangstür von innen



Bad



Von Immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an Oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Bad



Flur



Flurbereiche



Zimmer



Bad



Küche mit Zimmerbereich



Rückwärtiger Treppenhauszugang



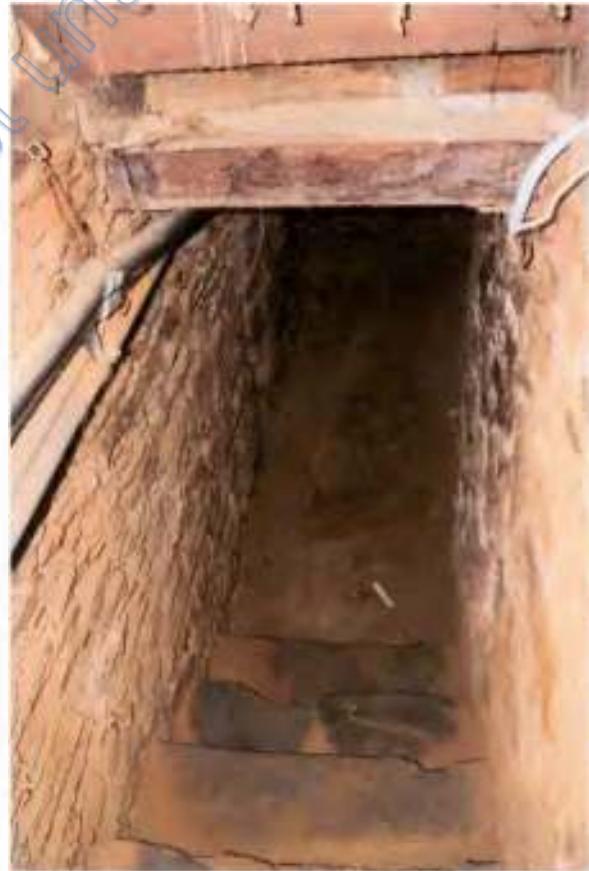
Zugang Kellerbereich



Eingang für Keller



Keller



Kellerbereiche



Treppe zum Dachgeschoss



Elektrinstallation



Dachgeschoss



Treppenabgang**Dachgeschoss****Nebengebäude zur Straße****Obergeschoss****Obergeschoss****Erdgeschoss, Garage**

Garage

Nebenraum, Installationen

Heizöllagerung



Heizung

**Rückwärtiges Nebengebäude**

Garage

Von Immobilienpool! Die bereitgestellt -
Weitergabe an Dritte ist untersagt!

Erdgeschoss

Dachgeschoss



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