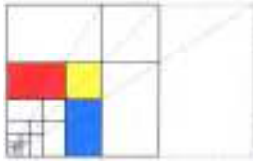


Kein Original
Gutachten!

**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!**



**Architekt Dipl.-Ing.
Hans-Joachim Heck**

- Freier und geprüfter Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke, geprüft und überwacht von der Sprengnetter-Akademie Bad-Neuenahr-Ahrweiler, Reg.-Nr.: S0040309
- Mitglied im Sprengnetter Expertengremium für Immobilienwerte für den Bereich Rheinland-Pfalz West

**Hauptstraße 4
54666 Irrel**

Tel.: 06525-934820

Fax 06525-9348210

Email: heck@architekten-irrel.de

Amtsgericht Bitburg
Gerichtsstraße 2-4
54634 Bitburg



Geprüfte Fachkompetenz
Geprüfter Sachverständiger
SIS Sprengnetter Akademie

Gewährte Marktcompetenz
Mitglied Expertengremium
Rheinland-Pfalz West

Reg.-Nr.: S 00403-09

Datum: 12.03.2026

Az.: 10 K 37/25,

Irrhausen

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für die mit einem
**Einfamilienhaus und einer Remise/Garage bebauten Grundstücke
in 54689 Irrhausen, Irsentalstraße 5**



In der Zwangsversteigerungssache betreffend den Grundbesitz, eingetragen im Grundbuch von Irrhausen, Gemarkung Irrhausen Blatt 961, lfd.-Nr. 4, Flur 3, Flurstück 31/2; lfd.-Nr. 5, Flur 3, Flurstück 57/2; lfd.-Nr. 6, Flur, 3, Flurstück 121/5

Der unbelastete Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag 13.11.2025 ermittelt mit rd.

84.700 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 97 Seiten inkl. 8 Anlagen mit insgesamt 46 Seiten.

Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	5
1.1	Angaben zum Verfahren	5
1.2	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	5
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	6
2	Grund- und Bodenbeschreibung	7
2.1	Lage.....	7
2.1.1	Großräumige Lage	7
2.1.2	Kleinräumige Lage	7
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	8
2.4	Privatrechtliche Situation.....	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	9
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	9
2.5.2	Bauplanungsrecht	9
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	10
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	10
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	10
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	10
3.2	Einfamilienhaus.....	11
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	11
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	11
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	12
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	12
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	13
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	13
3.2.5.2	Wohnhaus.....	13
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	13
3.3	Remise/Garage	13
3.4	Außenanlagen.....	14
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	14
4.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke	14
4.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück A.....	15
4.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung	15
4.2.2	Bodenwertermittlung	15

4.2.3	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	16
4.2.4	Sachwertermittlung	17
4.2.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	17
4.2.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	18
4.2.4.3	Sachwertberechnung	20
4.2.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	20
4.2.5	Ertragswertermittlung	26
4.2.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	26
4.2.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	27
4.2.5.3	Ertragswertberechnung	29
4.2.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	29
4.2.6	Wert des Teilgrundstücks A	31
4.3	Wertermittlung für das Teilgrundstück B	32
4.3.1	Verfahrenswahl mit Begründung	32
4.3.1.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	32
4.3.1.2	Zu den herangezogenen Verfahren	32
4.3.2	Bodenwertermittlung	34
4.3.3	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	35
4.3.4	Sachwertermittlung	36
4.3.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	36
4.3.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	36
4.3.4.3	Sachwertberechnung	36
4.3.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	37
4.3.5	Ertragswertermittlung	39
4.3.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	39
4.3.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	40
4.3.5.3	Ertragswertberechnung	40
4.3.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	41
4.3.6	Wert des Teilgrundstücks B	42
4.4	Wertermittlung für das Teilgrundstück C	42
4.4.1	Verfahrenswahl mit Begründung	42
4.4.2	Bodenwertermittlung	43
4.4.3	Vergleichswertermittlung	43
4.4.4	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	43
4.4.4.1	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	44
4.4.5	Wert des Teilgrundstücks C	44
4.5	Zubehör, Sonstige Angaben zum Gutachten	44
4.6	Verkehrswert	45
1.	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	49

4.7	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	49
4.8	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	49
4.9	Verwendete fachspezifische Software.....	50
2.	Verzeichnis der Anlagen.....	51

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

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Verfahren

Zwangsversteigerungsverfahren
ciskus, Irrhausen

./.

Antonius, Fran-

betreibende Gläubigerin

gegen

Herr

Schuldner

Az. des Gerichts:

10 K 37/25

1.2 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:

Grundstücke, bebaut mit einem Einfamilienhaus und Remise/Garage

Objektadresse:

Irsentalstraße 5
54689 Irrhausen

Grundbuchangaben:

Grundbuch von Irrhausen, Blatt 961, lfd. Nr. 5;
Grundbuch von Irrhausen, Blatt 961, lfd. Nr. 6;
Grundbuch von Irrhausen, Blatt 961, lfd. Nr. 4

Katasterangaben:

Gemarkung Irrhausen,
Flur 3, Flurstück 57/2, Fläche 207 m²;
Gemarkung Irrhausen,
Flur 3, Flurstück 121/2, Fläche 18 m²;
Gemarkung Irrhausen,
Flur 3, Flurstück 31/2, Fläche 209 m²

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag

Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Bitburg vom 28.08.2025 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten in der Zwangsversteigerungssache betreffend den Grundbesitz, eingetragen im Grundbuch von Irrhausen, Gemarkung Irrhausen Blatt 961, lfd.-Nr. 4, Flur 3, Flurstück 31/2; lfd.-Nr. 5, Flur 3, Flurstück 57/2; lfd.-Nr. 6, Flur, 3, Flurstück 121/5, der Verkehrswert geschätzt werden.

Wertermittlungsstichtag:

06.11.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag:

02.03.2026 entspricht dem Wertermittlungsstichtag

Ortsbesichtigung:

Zu dem Ortstermin am 06.11.2025 wurden die am Verfahren zu Beteiligten durch Einschreiben mit Rückschein vom 07.10.2025 fristgerecht eingeladen.

Es konnte lediglich eine Außenbesichtigung des Objekts durchgeführt werden, da der Eigentümer zum festgesetzten Ortstermin, ohne Angabe von Gründen, nicht

erschieden ist.

Teilnehmer am Ortstermin: ein Vertreter der VGV Arzfeld sowie der Sachverständige

Eigentümer: Herr

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 30.07.2025

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 02.03.2026
- Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohn- und Nutzflächen
- Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremiums für Immobilienwerte
- Auskunft aus dem Sprengnetter-Marktdatenshop
- Auszug aus der Straßenkarte, aus dem Ortsplan, aus der Katasterkarte, aus der Bodenrichtwertkarte
- Zum Zeitpunkt der Wertermittlung gültiger Grundstücksmarktberichts des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich Westeifel-Mosel, sowie gültiger Landesgrundstücksmarktbericht für das Land Rheinland-Pfalz.
- Preisspiegel Wohnmieten – Sprengnetter Marktdatenshop, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- ImmoMarkt- & StandortReport, Sprengnetter Marktdatenshop, Bad Neuenahr-Ahrweiler

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Besonderheiten:

Eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjektes war nicht ermöglicht worden. Aus diesem Grunde musste die Wertermittlung auf der Grundlage einer Außenbesichtigung erfolgen. Dieser Umstand wird in der Wertermittlung mit einem Risikoabschlag berücksichtigt.

Maßgaben:

Laut Auftraggeber soll das Gutachten auch folgende Angaben enthalten:

- über die Verkehrs- und Geschäftslage;
- über den baulichen Zustand und etwa anstehende Reparaturen;
- ob Bauauflagen oder behördliche Beschränkungen oder Beanstandungen vorliegen;
- ob ein Verdacht auf Hausschwamm besteht;
- ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht;
- des Verwalters (Name und Anschrift) soweit möglich mit Nachweis der Verwalterbestellung sowie der Höhe des Wohngeldes bei Wohnungs- und Teileigentum;
- ob eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht;
- ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist (Art und Inhaber);
- Ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die vom beauftragten SV nicht geschätzt wurden (Art und Bezeichnung)
- ob eine Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des GEG vorliegt.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Eifelkreis Bitburg-Prüm
Ort und Einwohnerzahl:	Irrhausen (ca. 225 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<p><u>nächstgelegene größere Städte:</u> Prüm (ca. 25 km entfernt) Bitburg (ca. 35 km entfernt)</p> <p><u>Landeshauptstadt:</u> Mainz (ca. 184 km entfernt)</p> <p><u>Bundesstraßen:</u> B410</p> <p><u>Autobahnzufahrt:</u> A60, Anschluss bei Pronsfeld/Schloßheck (ca. 20 km entfernt)</p> <p><u>Bahnhof:</u> Gerolstein (ca. 43 km entfernt) Bitburg/Erdorf (ca. 39 km entfernt)</p> <p><u>Flughafen:</u> Hahn (ca. 105 km entfernt)</p>
demografische Struktur:	<p>Bevölkerungsentwicklung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prognose für die kommenden 20 Jahre: ca. 7,7 %

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	<p>Ortskern; Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 5 km entfernt; Schulen und Ärzte ca. 5 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; Verwaltung (Verbandsgemeindeverwaltung) ca. 5 km entfernt; mittlere Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet</p>
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	<p>überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, 1-2geschossige Bauweise</p>
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	eben-leicht hängig; Tallage

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u>
-------------------	----------------------

(vgl. Anlage 3)

ca. 28 m + 9 m;

mittlere Tiefe:

ca. 7 m, bzw. 18 m;

Grundstücksgröße:insgesamt 434,00 m²;Bemerkungen:

unregelmäßige Grundstücksformen

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

klassifizierte Straße (Landesstraße, L14);
Straße mit mäßigem Durchgangsverkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;
Gehwege einseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbund-
steinAnschlüsse an Versorgungsleitungen
und Abwasserbeseitigung:elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung;
Kanalanschluss;
TelefonanschlussGrenzverhältnisse, nachbarliche Ge-
meinsamkeiten:einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses;
eingefriedet durch Mauer, ZaunBaugrund, Grundwasser (soweit au-
genscheinlich ersichtlich):gewachsener, normal tragfähiger Baugrund;
Gefahr von Hochwasser

Altlasten:

Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsicht-
lich altlastverdächtiger Fläche liegen nicht vor.
In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als alt-
lastfreie Fläche unterstellt.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund-
und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie
in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte einge-
flossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersu-
chungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.**2.4 Privatrechtliche Situation**grundbuchlich gesicherte Belastun-
gen:Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom
30.07.2025 vor.Hiernach besteht in Abteilung II und III des Grundbuchs
von Irrhausen, Blatt 961, folgende Eintragungen:
Grunddienstbarkeit, Zwangsversteigerungsvermerk.

- Zwangsversteigerungsvermerk;
- Flur 3, Flurstück 31/1: Beschränkte persönliche Dienst-
barkeit (Entwässerungsleitungsrecht) für die Verbands-
gemeinde Arzfeld, gem. Flurbereinigungsverfahren Irr-
hausen Ord. NR. 228.03 eingetragen am 05.12.1983 in
Blatt 785 in Blatt 961 übertragen am 15.01.2013;
- Flur 3, Flurstück 31/1: Beschränkte persönliche Dienst-
barkeit (Recht auf Errichtung von Flügelwänden nebst

Betretungs- und Unterhaltungsrecht) für das Land Rheinland-Pfalz (Landesstraßenverwaltung). Gemäß Bewilligung vom 04.11.2023 eingetragen am 11.01.2024 (IR-961-9)

Die Grunddienstbarkeiten beeinflussen den festgestellten Verkehrswert nicht

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen tel. erfragt. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nach dem Verzeichnis der Kulturdenkmäler für den Eifelkreis Bitburg-Prüm nicht; Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen angestellt.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.
Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Anmerkung: Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden telefonisch erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Zwei Grundstücke sind mit bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Ein Grundstück ist unbebaut und wird als Parkplatz benutzt

Auf den Grundstücken befinden sich insgesamt 2 Stellplätze und 1 Garagenplatz

Das Objekt ist eigengenutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. **Es wird ergänzend darauf hingewiesen, dass Bauschäden (z.B. Rissbildungen an den Außen- und Innenwänden, Feuchtigkeitsschäden, Schimmelbildungen udgl.), augenscheinlich in der Regel nicht abschließend in ihrer Auswirkung auf den Verkehrswert beurteilt werden können bzw. sich zu deutlich stärkeren Schadensbildern entwickeln können, wenn sie nicht zeitnah nach der Begutachtung beseitigt werden. Deshalb wird vor einer vermögensrechtlichen Disposition empfohlen, eventuell eine diesbezüglich vertiefende und eine weitergehende Untersuchung von Bauschäden durch einen Bausachverständigen in Auftrag zu geben.**

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende

Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Insbesondere wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

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

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

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

Die Ermittlung des Verkehrswertes durch den Sachverständigen liefert keine fundierte Analyse des energetischen Zustandes des Wertermittlungsobjektes. Vielmehr beinhaltet sie lediglich eine verallgemeinerte Einschätzung des diesbezüglichen Gesamtzustandes. In der Wertermittlung wird das im Rahmen einer sachverständigen Einschätzung des Käuferverhaltens im nächsten (auch fiktiven) Verkaufsfall und nur stark pauschaliert berücksichtigt.

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus; zweigeschossig; nicht unterkellert; tlw. ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	1950 (gemäß sachverständiger Schätzung, Wiederaufbau, bzw. Renovierung nach Kriegseinwirkungen, ursprünglich 1847 als Gerberei erbaut)
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 150 m ² ; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 294,3 m ²
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei (1 Eingangsstufe). Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Außenansicht:	überwiegend Verkleidung aus Eternitplatten (asbesthaltig); bergseitige Giebelseite verputzt und gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Hierüber können keine Aussagen getroffen werden, da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde.

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Hierüber können keine Aussagen getroffen werden, da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde.
Umfassungswände:	Bruchsteinmauerwerk
Innenwände:	Hierüber können keine Aussagen getroffen werden, da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde.
Geschossdecken:	Hierüber können keine Aussagen getroffen werden, da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde.
Treppen:	Hierüber können keine Aussagen getroffen werden, da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde.
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium, mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Kunstschiefer, asbesthaltig; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech Weitere Angaben können hierzu nicht gemacht werden, da nur eine Außenbesichtigung durchgeführt werden konnte.

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz weitere Aussagen können keine getroffen werden, da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde.
Elektroinstallation:	Hierüber können keine Aussagen getroffen werden, da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde.
Heizung:	Hierüber können keine Aussagen getroffen werden, da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde.
Lüftung:	Hierüber können keine Aussagen getroffen werden, da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde.
Warmwasserversorgung:	Hierüber können keine Aussagen getroffen werden, da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde.

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Hierüber können keine Aussagen getroffen werden, da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde.

3.2.5.2 Wohnhaus

Bodenbeläge:	Angaben können, da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurden, hierzu nicht gemacht werden;
Wandbekleidungen:	Angaben können, da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurden, hierzu nicht gemacht werden;
Deckenbekleidungen:	hierzu können keine Angaben gemacht werden, da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde
Fenster:	Fenster aus Holz mit Doppelverglasung; Rollläden aus Kunststoff; Fensterbänke außen aus Aluminium weitere Angaben können, da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurden, hierzu nicht gemacht werden;
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Alu-Tür mit Lichtausschnitt Angaben zu den Zimmertüren können keine gemacht werden, da keine Innenbesichtigung ermöglicht wurde;
sanitäre Installation:	Da nur eine Außenbesichtigung durchgeführt werden konnte, können hierzu keine Angaben gemacht werden;
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	Hierüber können keine Aussagen getroffen werden, da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde.
Besonnung und Belichtung:	Angaben können, da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurden, hierzu nicht gemacht werden;
Bauschäden und Baumängel:	Hierüber können keine Aussagen getroffen werden, da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde.
wirtschaftliche Wertminderungen:	Hierüber können keine Aussagen getroffen werden, da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde.
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend.

3.3 Remise/Garage

Remise/Garage;
Baujahr: ca. 1950 (Wiederaufbau/Renovierung nach Kriegsschäden);
Bauart: massiv;
Außenansicht: verputzt;

Dachform: Satteldach;

Dach aus: Holz mit Faserzementwellplatten (asbesthaltig);

Tor: Holzschiebetor, Holzeingangstür;

Fenster: Metallrahmen, Einfachverglasung

Weitere Aussagen hierzu können nicht getroffen werden, da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde.

3.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung, Einfriedung (Mauer, Zaun)

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für die mit einem Einfamilienhaus und einer Remise/Remise bebauten Grundstücke in 54689 Irrhausen, Irsentalstraße 5 zum Wertermittlungsstichtag 06.11.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch Irrhausen	Blatt 961	lfd. Nr. 5	
Gemarkung Irrhausen	Flur 3	Flurstück 57/2	Fläche 207 m ²
Grundbuch Irrhausen	Blatt 961	lfd. Nr. 6	
Gemarkung Irrhausen	Flur 3	Flurstück 121/2	Fläche 18 m ²
Grundbuch Irrhausen	Blatt 961	lfd. Nr. 4	
Gemarkung Irrhausen	Flur 3	Flurstück 31/2	Fläche 209 m ²

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

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
A	Einfamilienhaus	207 m ²
B	Garage/Remise	209 m ²
C	unbebaut (Parkplatz)	18 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		434 m ²

4.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück A

4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

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

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

4.2.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (mittlere Lage) **32,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)

beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	900 m ²

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	06.11.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	207 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 06.11.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	32,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	06.11.2025	× 1,062	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	einfache Lage	× 0,850	E2
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)		× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	28,89 €/m ²
Fläche (m ²)	900	207	× 1,390	E4
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Bauweise	offen		× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	40,15 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	40,15 €/m²
Fläche	×	207 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	8.311,05 € rd. 8.310,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 06.11.2025 insgesamt **8.310,00 €**.

4.2.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten Bodenpreisentwicklung.

E2

Bei Wohnbaugrundstücken ist die Ausrichtung (insbesondere die Orientierung des straßenabgewandten

Gartens zur Himmelsrichtung) grundsätzlich als wertbeeinflussendes Zustandsmerkmal zu berücksichtigen. Dies ist selbst dann der Fall, wenn die Grundstücke eines (Neu-)Baugebiets trotz unterschiedlicher Orientierung zu gleichen Preisen veräußert wurden. Hier zeigt die Markterfahrung, dass die Grundstücke mit einer vorteilhaften Orientierung regelmäßig zuerst veräußert werden.

Bei der ggf. durchzuführenden Boden(richt)wertanpassung wird i. d. R. von folgenden Wertrelationen (Umrechnungskoeffizienten) ausgegangen:

Durchschnitt aller Grundstücke in der Bodenrichtwertzone i. d. R. SO bzw. NW = 1,00; SSW = 1,10; NNO = 0,90 (wobei: S = Süd; W = West; O = Ost; N = Nord).

Bei der Gesamtanlage handelt es sich um ein Objekt, welches zweiseitig direkt an einen Fußgängerweg und einseitig an den Straßenraum angrenzt.

Auf Grund der beengten Lage ist die Nutzung eingeschränkt, es wird diesbezüglich ein Lageabschlag von 15% auf den Bodenrichtwert geschätzt

E3

Auf diesen „an die Lage und die Anbauart angepassten beitragsfreien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens (Sachwertfaktor) abzustellen (der lageangepasste Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage; die Anbauart bestimmt den objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor mit). Die danach ggf. noch berücksichtigten den Bodenwert beeinflussenden Grundstücksmerkmale gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts (Substanzwert) den Sachwertfaktor.

E4

Grundsätzlich gilt: Je kleiner eine Grundstücksfläche ist, umso geringer ist der absolute Bodenwert. Damit steigt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen höheren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der in [1], Kapitel 3.10.2 mitgeteilten nicht WGFZ-bereinigten Umrechnungskoeffizienten.

4.2.4 Sachwertermittlung

4.2.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner

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

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV).

4.2.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

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

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

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

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

Baukostenregionalfaktor

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur

Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

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

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

4.2.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	720,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	294,30 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	10.000,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	221.896,00 €
Baupreisindex (BPI) 06.11.2025 (2010 = 100)	x	189,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	420.714,82 €
Regionalfaktor	x	0,980
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	412.300,53 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		66 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		26 Jahre
• prozentual		60,61 %
• Faktor	x	0,3939
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	162.405,17 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		162.405,17 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	6.496,21 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	168.901,38 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	8.310,00 €
vorläufiger Sachwert	=	177.211,38 €
Sachwertfaktor	x	0,81
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	7.177,06 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	136.364,16 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	88.300,00 €
Sachwert	=	48.064,16 €
	rd.	48.100,00 €

4.2.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen

Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

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

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %		0,7	0,3		
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	23,0 %	30,5 %	46,5 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten

Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	EG, OG, nicht unterkellert, nicht ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	620,00	23,0	142,60
2	690,00	30,5	210,45
3	790,00	46,5	367,35
4	955,00	0,0	0,00
5	1.190,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			720,40
gewogener Standard = 2,3			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		720,40 €/m ² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter		
• Objektgröße	×	1,000
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	720,40 €/m ² BGF
	rd.	720,00 €/m ² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten (Einzelaufstellung)	
Dachteilausbau	10.000,00 €
Besondere Bauteile	0,00€
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	10.000,00 €

Baupreisindex

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

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (162.405,17 €)	6.496,21 €
Summe	6.496,21 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Einfamilienhaus

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]	60	65	70	75	80

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,3 beträgt demnach rd. 66 Jahre.

Restnutzungsdauer

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das gem. Jahreszahl auf dem Hinweisschild am Gebäude ca. 1950 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

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

Hieraus ergeben sich 7,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Jahr	Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen		
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	0,5	1,0		
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	2,0		
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2	0,0	0,0		
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	0,0		
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	4,0		
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	0,0	0,0		
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	0,0	0,0		
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0		
Summe		0,5	7,0		

Ausgehend von den 7,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (66 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1950 = 75 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (66 Jahre – 75 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 26 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1985.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

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

bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise ggf. nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -5,00 % von (143.541,22 €)	-7.177,06 €
Summe	-7.177,06 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Auf Grund der Außenbesichtigung mit schlechter Einsehbarkeit des Bewertungsobjekts, mussten Fakten frei geschätzt werden. Das berücksichtigt der Gutachter mit einem Abschlag von -20% auf den vorläufig marktangepassten Sachwertes (Sicherheitsabschlag)

Sollte eine Besichtigung des Objektes im nachhinein ermöglicht werden, so ist das Gutachten gegebenenfalls den tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten anzupassen.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen	-62.300,00 €
• Einfamilienhaus -62.300,00 €	
Weitere Besonderheiten	-26.000,00 €
• Zuschlag auf die Zustandsbesonderheiten, da lediglich eine Außenbesichtigung ermöglicht wurde (Sicherheitsabschlag) -26.000,00 €	
Summe	-88.300,00 €

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Einfamilienhaus“**Modernisierungskosten u.ä.:**

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 7,00 Modernisierungspunkten)		589,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	150,00 m ²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	=	88.350,00 €
Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [b]	+	0,00 €
davon Anteil für gestaltbare Maßnahmen [c]	0,00 €	
davon Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen [d]	0,00 €	
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt	=	88.350,00 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	x	0,85
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	=	75.097,50 €
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) x Rf(Ik)	=	75.097,50 €
relative regionalisierte Neubaukosten		2.117,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	150,00 m ²
regionalisierte Neubaukosten HK	=	317.550,00 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(Ik) / HK		0,24
Erstnutzungsfaktor		1,25

Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung (GEZ):

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert x	NS	x (Erstnutzungsfaktor – 1)	
GEZ = 136.364,16 €	x	0,24	x (1,25 – 1) = 8.181,85 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen		87,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	150,00 m ²
Kostenanteil	×	7,0 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	4.567,50 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen ([a] + [b]) x Rf(Ik)	–	75.097,50 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	8.181,85 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	4.567,50 €
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u.ä. [g]	–	0,00 €
sonstige zustandsbedingte Werteeinflüsse (Neuvermietungsaufwand etc.) [h]	–	0,00 €

Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]	=	–62.348,15 €
rd.		–62.300,00 €

Zur Information: $k_{IM} = \text{Werteinfluss IM [i]} / \text{IKg}$; mit $\text{IKg} = (([a] + [b]) \times \text{Rf(Ik)}) + [g] + [h] = 0,830$

4.2.5 Ertragswertermittlung**4.2.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung**

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

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der

Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rothertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

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

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

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

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

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

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

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

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

4.2.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rothertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 21 ImmoWertV)

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

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch

vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

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

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV)

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

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

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

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ § 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	1	Wohnung	150,00		5,25	787,50	9.450,00
Summe			150,00	-		787,50	9.450,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	9.450,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 2.716,00 €
jährlicher Reinertrag	= 6.734,00 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,05 % von 8.310,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 170,35 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 6.563,65 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 2,05 % Liegenschaftszinssatz und RND = 26 Jahren Restnutzungsdauer	× 19,999
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 131.266,44 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 8.310,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 139.576,44 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 6.978,82 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 132.597,62 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 88.300,00 €
Ertragswert	= 44.297,62 €
	rd. 44.300,00 €

4.2.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen

Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohrertrag

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

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

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

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

Ermittlung der nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete (NKM) für das Gebäude: Einfamilienhaus

Ertragseinheit		Vergleichsmiete	WF/NF-Korrekturen	Grundflächenbesonderheiten	Sonstige Korrekturen	NKM
Nr.	Nutzung/Lage	(€/m ²)	K0	K1	K2	(€/m ²)
1	Wohnung	4,74	1,00	1,00	1,00	5,25

Bewirtschaftungskosten

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

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

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten		
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 367,00 €
Instandhaltungskosten		
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	150,00 m ² × 14,40 €/m ²
Mietausfallwagnis		
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	189,00 €
Summe		2.716,00 €

Liegenschaftszinssatz

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

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

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

bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -5,00 % von (139.576,44 €)	-6.978,82 €
Summe	-6.978,82 €

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Restnutzungsdauer

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. Erläuterungen zum Sachwertverfahren.

4.2.6 Wert des Teilgrundstücks A

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **48.100,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück A wird zum Wertermittlungsstichtag 06.11.2025 mit rd.

75.100,00 €

geschätzt.

4.3 Wertermittlung für das Teilgrundstück B

4.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

4.3.1.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.*“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren**,
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1, Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls**, insbesondere der **Eignung der zur Verfügung stehenden Daten**, zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden. Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten** (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

4.3.1.2 Zu den herangezogenen Verfahren

Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichspreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichspreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt

zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können (§ 9 Abs. 1 ImmoWertV). Das setzt voraus, dass sie nach

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert

und

- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt –, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

4.3.1.2.1 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

4.3.1.2.1.1 Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV).

Vergleichswertverfahren

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall **nicht möglich**, weil

- keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist und auch
- keine hinreichend differenziert beschriebenen **Vergleichsfaktoren** des örtlichen

Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen.

Zudem stehen sowohl

- keine geeignete **Indexreihe** zur Anpassung der Vergleichskaufpreise und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag

als auch

- keine **Umrechnungskoeffizienten** für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart zwecks Anpassung der Vergleichskaufpreise und Vergleichsfaktoren an die Wertmerkmale des Bewertungsobjekts

zur Verfügung.

Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.)

Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um **kein typisches Renditeobjekt** handelt. Dennoch wird das Ertragswertverfahren angewendet. Dies ist wie folgt begründet:

- Auch bei mit dem Bewertungsobjekt vergleichbaren Grundstücken kalkuliert der Erwerber die Rendite seines Objekts, z. B. die eingesparte Miete, die eingesparten Steuern oder die möglichen Fördermittel.
- Für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücksarten stehen die für marktconforme Ertragswertermittlungen erforderlichen Daten (marktüblich erzielbare Mieten, Liegenschaftszinssätze) zur Verfügung.
- Die Anwendung eines zweiten Wertermittlungsverfahrens ist grundsätzlich zur Ergebnisstützung unverzichtbar.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (in erster Näherung Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Sachwertobjekt** angesehen werden kann.

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

4.3.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (mittlere Lage) **32,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)

beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	900 m ²

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	06.11.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	209 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 06.11.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	32,00 €/m ²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	06.11.2025	× 1,062	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	einfache Lage	× 0,900	E2
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 30,59 €/m ²	E3
Fläche (m ²)	900	209	× 1,390	E4
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Bauweise	offen		× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 42,51 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	42,51 €/m ²
Fläche	×	209 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	8.884,59 € rd. 8.890,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 06.11.2025 insgesamt **8.890,00 €**.

4.3.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

s. hierzu die Erläuterungen zum Bewertungsteilbereich „A“

E2

Bei der Gesamtanlage handelt es sich um ein Objekt mit einer zweiseitigen Grenzbebauung (Vorderseite und Rückseite)

Auf Grund der beengten Lage ist die Nutzung eingeschränkt, es wird diesbezüglich ein Lageabschlag von 10% auf den Bodenrichtwert geschätzt

E3

s. hierzu die Erläuterungen zum Bewertungsteilbereich „A“

E4

s. hierzu die Erläuterungen zum Bewertungsteilbereich „A“

4.3.4 Sachwertermittlung**4.3.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung**

s. hierzu die Erläuterungen zum Bewertungsteilbereich „A“

4.3.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

s. hierzu die Erläuterungen zum Bewertungsteilbereich „A“

4.3.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Remise/Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	364,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	194,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	70.616,00 €
Baupreisindex (BPI) 06.11.2025 (2010 = 100)	x	189,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	133.887,94 €
Regionalfaktor	x	0,980
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	131.210,18 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		8 Jahre
• prozentual		86,67 %
• Faktor	x	0,1333
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	17.490,32 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		17.490,32 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	699,61 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	18.189,93 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	8.890,00 €
vorläufiger Sachwert	=	27.079,93 €
Sachwertfaktor	x	0,81
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	1.096,74 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	20.838,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	11.948,00 €

Sachwert

= **8.890,00 €**
 rd. **8.890,00 €**

4.3.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

s. hierzu u.a. auch die Erläuterungen zum Bewertungsteilbereich „A“

Herstellungskosten

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

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Remise/Garage**Ermittlung des Gebäudestandards:**

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges
Standardstufe 4 Garagen in Massivbauweise

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Remise/Garage

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			485,00
gewogener Standard =			4,0

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010

485,00 €/m² BGF

sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren

- Anbauart/Ausbaustandart, Grundrissgestaltung

× 0,750

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude= 363,75 €/m² BGF

rd. 364,00 €/m² BGF

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (17.490,32 €)	699,61 €
Summe	699,61 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Remise/Garage

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]			50	60	70

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 4,0 beträgt demnach rd. 60 Jahre.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Remise/Garage

Das (gemäß Angaben des Eigentümers, Wiederaufbau nach) 1950 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

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

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1950 = 75 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 75 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht (wesentlich) modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 8 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1973.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise ggf. nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -5,00 % von (21.934,74 €)	-1.096,74 €

Summe

-1.096,74 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-8.400,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Überdurchschnittl. U.-Zustand (Abzug ca. 40%) -8.400,00 € 	
Unterstellte Modernisierungen	
<ul style="list-style-type: none"> • Weitere Besonderheiten 	
<ul style="list-style-type: none"> • Differenzausgleich zum Ergebnis im Liquidationswertverfahren -3.548,00 € 	-3.548,00 €
Summe	-11.948,00 €

4.3.5 Ertragswertermittlung

4.3.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

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

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

des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

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

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

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

4.3.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

s. hierzu die Erläuterungen zum Bewertungsteilbereich „A“

4.3.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Remise/Garage		Garage/Remise		1,00	50,00	50,00	600,00
Summe			-	1,00		50,00	600,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	600,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (28,74 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 172,44 €
jährlicher Reinertrag	= 427,56 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,05 % von 8.890,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 182,24 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 245,32 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 2,05 % Liegenschaftszinssatz und RND = 8 Jahren Restnutzungsdauer	× 7,310
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 1.793,29 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 8.890,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 10.683,29 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 534,16 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 10.149,13 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 11.948,00 €
Ertragswert	= -1.264,71 €

Die Differenz zwischen dem **marktangepassten vorläufigen Ertragswert der baulichen** (und sonstigen) **Anlagen** und den Investitionen insbesondere für Instandsetzung/Modernisierung/Umnutzung der baulichen (und sonstigen) Anlagen (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) ist negativ.

marktangepasster vorläufiger Ertragswert der baulichen (und sonstigen) Anlagen	1.793,29 €
Investitionen für Instandsetzung/Modernisierung/Umnutzung	– 8.400,00 €
Differenz	= -6.606,71 €

Der derzeitige Zustand bzw. die derzeitigen Nutzungsmöglichkeiten der baulichen (und sonstigen) Anlagen lassen keine anderweitige wirtschaftliche (Um)Nutzung zu.

Aus diesem Grund würde ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer die vorhandenen baulichen (und sonstigen) Anlagen möglichst kurzfristig beseitigen. Der Wert der Immobilie bemisst sich deshalb nach dem um die üblichen Freilegungskosten geminderten Bodenwert (vgl. § 8 Abs. 3 Satz 2 Ziffer 3 ImmoWertV).

Der Ertragswert nach dem **Liquidationswertverfahren** ergibt sich gemäß nachfolgendem Bewertungsmodell:

Bodenwert des freigelegten Grundstücks	
- Freilegungskosten	
+ Freilegungserlöse (nicht bodenwertbezogene Wertvorteile (wiederwertbare Bauteile etc.))	
<hr/>	
= Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren	

Bodenwert		8.890,00 €
Freilegungskosten/-erlöse insg.		- 17.500,00 €
<hr/>		
spezieller (reduzierter) Bodenwert = Liquidationswert (= Verkehrswert, wenn alsbald freigelegt werden kann; vgl. § 8 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3 ImmoWertV)		= -8.610,00 €
vorläufiger Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren		-8.610,00 €
Marktanpassungsfaktor	×	1,00
<hr/>		
marktangepasster vorläufiger Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren	=	-8.610,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+	17.500,00 €
<hr/>		
Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren		8.890,00 €
	rd.	8.890,00 €
<hr/>		

Freilegungskosten und Freilegungserlöse

		Wertbeeinflussung insg.
Freilegungskosten und -erlöse		
Freilegungskosten/-erlöse (insgesamt)		-17.500,00 €
• Freilegungskosten	-17.500,00 €	
Summe		-17.500,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

		Wertbeeinflussung insg.
besondere objektspezifische Grundstückmerkmale		
weitere Besonderheiten		17.500,00 €
Summe		17.500,00 €

4.3.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

s. hierzu u.a. die Erläuterungen zum Bewertungsteilbereich „A“

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

		Zu- oder Abschlag
marktübliche Zu- oder Abschläge		
prozentuale Schätzung: -5,00 % von (10.683,29 €)		-534,16 €
Summe		-534,16 €

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Restnutzungsdauer

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. Erläuterungen zum Sachwertverfahren.

4.3.6 Wert des Teilgrundstücks B

Hinweise zum Verkehrswert

Der Sachwert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. 8.890 € (-20.838,00 € -11.978,00 €) ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte vorläufige Ertragswert beträgt rd. -1.264,71 €, der Liquidationswert beträgt rund -8.610 € (8.890 € - 17.500 €)

In der Praxis wird für den Wert eines Objektes im Regelfall kein Wert unter NULL angesetzt.

Bei dem Ertragswert handelt es sich um den Liquidationswert. Hiernach orientiert sich der Verkehrswert vorrangig am Liquidationswert. Der ermittelte Liquidationswert liegt unter 50% des Bodenwerts. Im Bereich des GAA für den Bereich Westeifel-Mosel liegt in diesem Fall der Verkehrswert erfahrungsgemäß zw. 50 -150% des ermittelten Bodenwerts. Der Bodenwert wurde mit ca. 8.890,00 € ermittelt. Im vorliegenden Fall wird der Wert des Objektes mit 100% des Bodenwerts geschätzt.

$$8.890,00 \text{ €} \times 1,00 = 8.890,00 \text{ €}$$

Der Wert für das Teilgrundstück B wird zum Wertermittlungsstichtag 06.11.2025 mit rd.

8.890,00 €

geschätzt.

4.4 Wertermittlung für das Teilgrundstück C

4.4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,

- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV).

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

4.4.2 Bodenwertermittlung

Ermittlung des Bodenwerts	
vorläufiger beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m ²)	40,15 €/m ²
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien relativen Bodenwert	+ 0,00 €/m ²
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m²)	= 40,15 €/m²
Fläche (m ²)	× 18,00 m ²
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert	= 722,70 €
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	+ 0,00 €
beitragsfreier Bodenwert	= 722,70 €
	rd. 723,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum

Wertermittlungsstichtag 06.11.2025 insgesamt **723,00 €**.

4.4.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „C“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		723,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	28,92 €
vorläufiger Vergleichswert	=	751,92 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	-	37,60 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	714,32 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert	=	714,32 €
	rd.	714,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Außenanlagen

s. hierzu auch den Bewertungsteilbereich "A"

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
--------------	----------------------------------

prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (0,00 €)	28,92 €
Summe	28,92 €

Marktübliche Zu- oder Abschläge

s. hierzu die Ausführungen zum Bewertungsteilbereich "A"

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -5,00 % von (751,92 €)	-37,60 €
Summe	-37,60 €

4.4.4.1 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV)

s. hierzu den Bewertungsteilbereich "A"

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

s. hierzu den Bewertungsteilbereich "A"

4.4.5 Wert des Teilgrundstücks C

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **714,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück C wird zum Wertermittlungsstichtag 06.11.2025 mit rd.

714,00 €

geschätzt.

4.5 Zubehör, Sonstige Angaben zum Gutachten

1. Die Grundstücke sind mit einem Einfamilienwohnhaus und mit einer Remise/Garage bebaut. Der Eigentümer ist zum Ortstermin nicht erschienen. Nach dem äußeren Erscheinungsbild zu beurteilen ist das Objekt zurzeit bewohnt.
2. Ein Gewerbebetrieb wird z. Z. im zu bewertenden Objekt, nach dem äußeren Erscheinungsbild zu beurteilen, nicht geführt.
3. Ob Maschinen und Betriebseinrichtungen, welche einen Gewerbebetrieb, bzw. landwirtschaftlichen Betrieb betreffen könnten, konnte nicht festgestellt werden.
4. Zu einem Verdacht auf Hausschwamm und zu einem möglichen Befall mit Holzschädlingen etc. könnte nur ein spezielles Fachgutachten erbringen.
5. Behördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht.
6. Ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nach derzeitigem Kenntnisstand nicht.
7. Ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des GEG liegt nicht vor.
8. Ob Renovierungs-/Modernisierungsarbeiten vorgenommen wurden, konnte nicht in Erfahrung gebracht werden.

4.6 Verkehrswert

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückwert
A	Einfamilienhaus	207,00 m²	75.100,00 €
B	Garage/Remise	209,00 m²	8.890,00 €
C	unbebaut (Parkplatz)	18,00 m²	714,00 > rd.710,00 €
Summe		434,00 m²	84.700,00 €

Der Verkehrswert für die mit einem Einfamilienhaus und einer Remise/Garage bebauten Grundstücke in 54689 Irrhausen, Irsentalstraße 5

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Irrhausen	961	5
Gemarkung	Flur	Flurstück
Irrhausen	3	57/2
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Irrhausen	961	6
Gemarkung	Flur	Flurstück
Irrhausen	3	121/2
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Irrhausen	961	4
Gemarkung	Flur	Flurstück
Irrhausen	3	31/2

wird zum Wertermittlungsstichtag 06.11.2025 mit rd.

84.700 €

in Worten: vierundachtzigtausendsiebenhundert Euro

geschätzt.

Die in der zweiten Abteilung im Grundbuch aufgeführten Dienstbarkeiten haben keinen Einfluss auf die Nutzbarkeit des betroffenen Grundstücks und belasten somit auch nicht dessen Verkehrswert.

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.

Irrel, den 12. März 2026



Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, 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 schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren 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 500.000 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.

Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Einfamilienhausgrundstück**in **Irrhausen, Irsentalstraße 5**Flur **3**Flurstücksnummer **57/2**Wertermittlungstichtag: **06.11.2025**

Bodenwert					
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m ²]	Fläche [m ²]	Bodenwert (BW) [€]
A	baureifes Land	frei	40,14	207,00	8.310,00
Summe:			40,14	207,00	8.310,00

Objektdaten							
Grundstücksteil	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m ³]	BGF [m ²]	WF/NF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
A	Einfamilienhaus		294,30	150,00	1950	66	26

Wesentliche Daten					
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
A	9.450,00	2.716,00 € (28,74 %)	2,05	0,81	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	55,40 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-588,67 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	500,67 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	7,95
Verkehrswert/Reinertrag:	11,15

Ergebnisse	
Ertragswert:	44.300,00 € (92 % vom Sachwert)
Sachwert:	48.100,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	75.100,00 €
Wertermittlungstichtag	06.11.2025

Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Garage/Remisegrundstück**in **Irrhausen, Irsentalstraße 5**Flur **3**Flurstücksnummer **31/2**Wertermittlungstichtag: **06.11.2025**

Bodenwert					
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m ²]	Fläche [m ²]	Bodenwert (BW) [€]
B	baureifes Land	frei	42,54	209,00	8.890,00
Summe:			42,54	209,00	8.890,00

Objektdaten							
Grundstücksteil	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m ³]	BGF [m ²]	WF/NF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
B	Remise/Garage		194,00		1950	60	8

Wesentliche Daten					
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
B	600,00	172,44 € (28,74 %)	2,05	0,81	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	59,27 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-79,65 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	59,27 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	14,82
Verkehrswert/Reinertrag:	20,79

Ergebnisse	
Ertragswert:	8.890,00 € (100 % vom Sachwert)
Sachwert:	8.890,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	8.890,00 €
Wertermittlungstichtag	06.11.2025

1. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

4.7 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

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)

GEG:

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

4.8 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010

- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [7] Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremiums für Immobilienwerte Rheinland-Pfalz West
- [8] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte, Bad Neuenahr März 2026
- [9] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – lizenziertes Stadtplan, Bad Neuenahr März 2026
- [10] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – lizenzierte Übersichtskarte, Bad Neuenahr März 2026
- [11] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – lizenzierte Bodenrichtwertkarte, Bad Neuenahr März 2026
- [12] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – regionalisierter Liegenschaftszinssatz, Bad Neuenahr März 2026
- [13] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – regionalisierter Sachwertfaktor, Bad Neuenahr März 2026
- [14] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – marktübliche Vergleichsmiete, Bad Neuenahr März 2026
- [15] BKI Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH Stuttgart: Baukosten 2025 Statistische Kostenkennwerte für Gebäude
- [16] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023
- [17] Dieterich, Kleiber: Die Ermittlung von Grundstückswerten
- [18] Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für den Bereich Westeifel-Mosel, Landesgrundstücksmarktbericht RLP, 2025

4.9 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 03.03.2026) erstellt.

2. Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte, ohne Maßstab, mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes
- Anlage 2: Auszug aus dem Ortsplan, ohne Maßstab, mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes
- Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte, ohne Maßstab, mit Kennzeichnung des Bewertungsobjektes
- Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, ohne Maßstab, mit Kennzeichnung des Bewertungsobjektes
- Anlage 5: Grundbuchauszug
- Anlage 6: ImmoMarkt- & StandortReport, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- Anlage 7: Preisspiegel Wohnmieten, Marktdaten-Support, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- Anlage 8: Fotos

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

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte, ohne Maßstab, mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes

Seite 1 von 1

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

Bild 1: Auszug aus der Straßenkarte (lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 2: Auszug aus dem Ortsplan, ohne Maßstab, mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes

Seite 1 von 1

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

Bild 1: Auszug aus dem Ortsplan mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte, ohne Maßstab, mit Kennzeichnung des Bewertungsobjektes

Seite 1 von 1

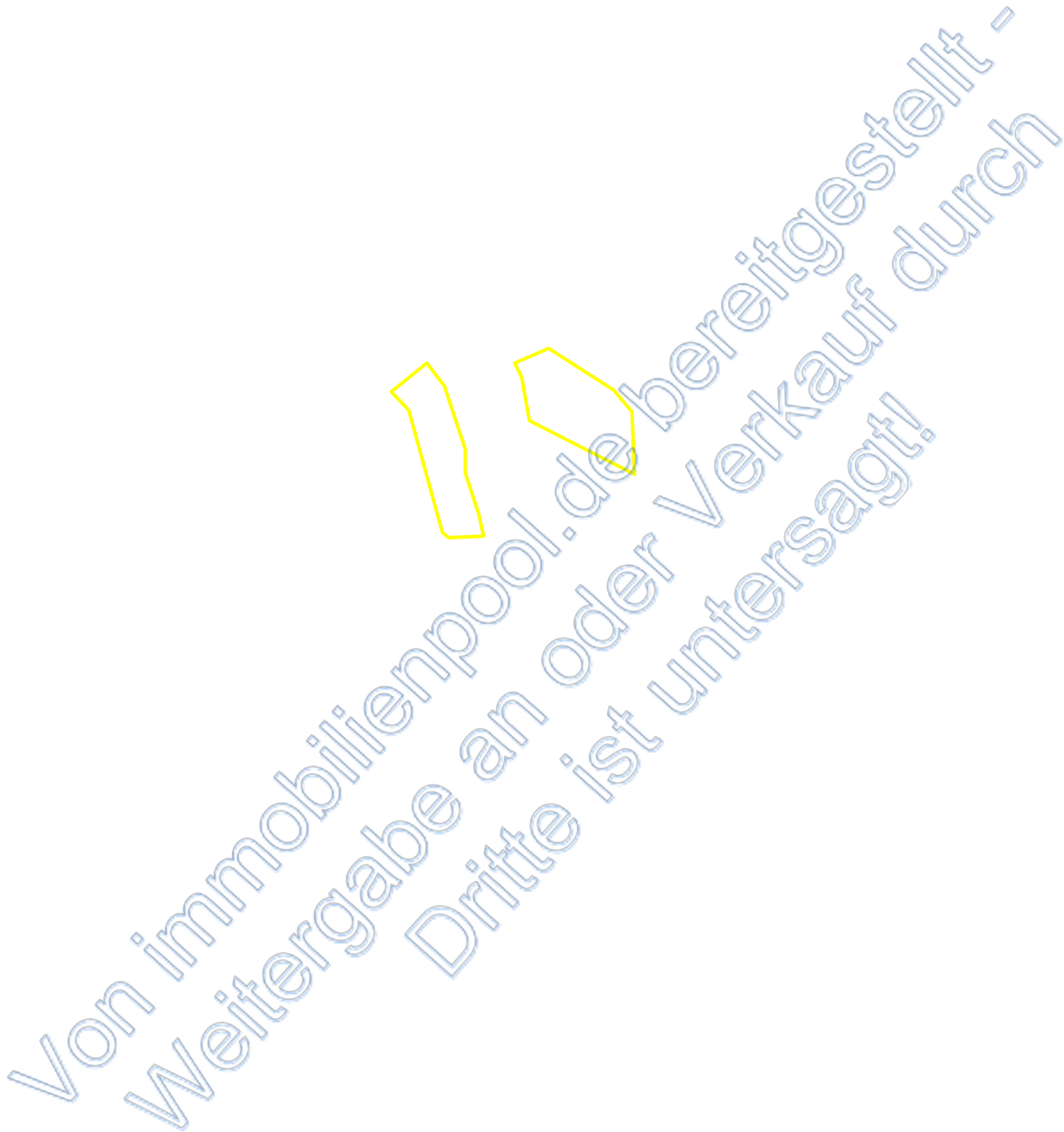


Bild 1: Auszug aus der Katasterkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts (lizenziert über www.geoportal.rlp.de)

Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, ohne Maßstab, mit Kennzeichnung des Bewertungsobjektes

Seite 1 von 1

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

Bild 1: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (lizenziert über www.geoportal.rlp.de)

Anlage 5: Grundbuchauszug

Seite 1 von 9

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

Bild 1: Auszug aus dem Grundbuch

Anlage 5: Grundbuchauszug

Seite 2 von 9

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

Bild 2: Auszug aus dem Grundbuch

Anlage 5: Grundbuchauszug

Seite 3 von 9

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

Bild 3: Auszug aus dem Grundbuch

Anlage 5: Grundbuchauszug

Seite 4 von 9

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

Bild 4: Auszug aus dem Grundbuch

Anlage 5: Grundbuchauszug

Seite 5 von 9

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

Bild 5: Auszug aus dem Grundbuch

Anlage 5: Grundbuchauszug

Seite 6 von 9

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

Bild 6: Auszug aus dem Grundbuch

Anlage 5: Grundbuchauszug

Seite 7 von 9

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

Bild 7: Auszug aus dem Grundbuch

Anlage 5: Grundbuchauszug

Seite 8 von 9

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

Bild 8: Auszug aus dem Grundbuch

Anlage 5: Grundbuchauszug

Seite 9 von 9

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

Bild 9: Auszug aus dem Grundbuch

Anlage 6: ImmoMarkt- & StandortReport, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler

Seite 1 von 12

Immobilien.
Einfach. Nicht. Neuen.

SPRENGNETTER

ImmoMarkt- & StandortReport

Analyse vom 02.03.2026

Lage

Straße / Hausnummer	Irsentalstraße 5
PLZ / Ort	54689 Irrhausen
amtlicher Gemeindeschlüssel	07232245
Gemeinde-Fläche	7,19 km ²
Kreis / kreisfreie Stadt	Eifelkreis Bitburg-Prüm
Bundesland	Rheinland-Pfalz

Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), Gemeindeflächen: GV-Info Stand: 31.12.2022

Raumtyp Ländliche Region - Kleinstädtischer, dörflicher Raum

Quelle: Bundesministerium für Digitales und Verkehr (BMDV), 2024. Dieses Werk ist lizenziert unter der Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. Stand: Dezember 2022

Lage in der Gemeinde

Baugebietscharakter Wohngebiet

Quelle: Sprengnetter Pro-Service; Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH; Nov. 2023 / © OpenStreetMap contributors

Lagescore (Punkte von -10 bis +10)

Postleitzahlgebiet	-2	ausreichend
Kreis / kreisfreie Stadt	-2	ausreichend
Bundesland	-1	befriedigend
Deutschland	0	befriedigend

Quelle: Sprengnetter-Lagescore; Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH; Stand: Okt 2025

Sprengnetter ImmoMarktReport

Seite 1 von 12

Anlage 6: ImmoMarkt- & StandortReport, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler

Seite 2 von 12

**Immobilien.
Einfach. Nicht. Neuen.**



Infrastruktur und Immissionen

Nächstgelegene Infrastruktureinrichtungen (Luftlinie)

Bildungseinrichtungen

Kindergarten	1.880 m
Grundschule	2.000 m
weiterführende Schule	-

Nahversorgungseinrichtungen

Bäckerei	4.610 m
Lebensmittelladen	2.470 m
Supermarkt	4.400 m

Einkaufszentrum	-
Kaufhaus	-

Gemischtwarenhandel	-
Drogerie	-

Bekleidungsgeschäft	9.230 m
Frisör	4.470 m

Arzt	4.400 m
Apotheke	4.380 m

Bank	4.360 m
Post	2.480 m

Spiel-/Sportplatz	840 m
Park-/Grünfläche	1.850 m

Verkehr

Bushaltestelle	130 m
Straßenbahn	-
U-Bahn	-
S-Bahn	-
Bahn (Regionalverkehr)	-
Regionalflughafen	77,3 km
Internationaler Flughafen	-

Mögliche Beeinträchtigungen

Fluglärm	-
Schienenlärm	-
Straßenlärm	-

Nächstgelegene Störquelle (Luftlinie)

Funkmast	1.690 m
Hochspannungsmast	-
landwirtschaftliche Anlage	-
Mülldeponie	-
Windkraftanlage	-

Quelle: Sprengnetter PSD Service; Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH, Nov. 2023 / © OpenStreetMap contributors

Wohnungsleerstand

Anteil leerstehender Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum (Ergebnisse des Zensus 2011) und Hochrechnung der Leerstands-Entwicklung bis 2022

	Wohnungs-leerstand 2011	Wohnungs-leerstand 2022
Gemeinde	5,5 %	-
Kreis / kreisfreie Stadt	4,5 %	-
Bundesland	4,4 %	-
Deutschland	4,5 %	-

Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2021. Lizenziert unter der Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 | Stand: 16.06.2021

Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis); Anteil unbewohnter Wohnungen nach Bundesländern; 26.05.2020

BBSR-Wohnungsmarktrechnung, BBSR-Abschätzung des Wohnungsleerstands (Berechnungsverfahren zum Stand 31.01.2020), basierend auf Leerstandsdaten des Zensus 2011, Gebäude- und Wohnungszählung, eigene Berechnungen



Anlage 6: ImmoMarkt- & StandortReport, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler

Seite 3 von 12

Immobilien.
Einfach. Sicher. Besser.



Wertentwicklung

Marktwertentwicklungen von Wohnimmobilien in der Auswerteregion „Eifelkreis Bitburg-Prüm-Grenze“ (AWR) im Vergleich zu durchschnittlichen Wertentwicklungen in Regionen gleichen Raumtyps „Ländliche Region - Kleinstädtischer, dörflicher Raum“ (RT) und in Deutschland (D) insgesamt

Teilmarkt	1-jährige Entwicklung (2024-2025)			10-jährige Entwicklung (2015-2025)		
	AWR	RT	D	AWR	RT	D
Eigentumswohnung	5,2 %	3,0 %	3,3 %	51,9 %	65,6 %	71,7 %
Ein- / Zweifamilienhaus	1,1 %	1,9 %	1,9 %	62,9 %	69,3 %	70,3 %
Mehrfamilienhaus	4,4 %	2,4 %	2,6 %	36,2 %	57,3 %	68,1 %

Quelle: Sprengnetter ImmobilienmarktMonitoring; Sprengnetter Property Valuation GmbH; 24.11.2025

ETW-Index

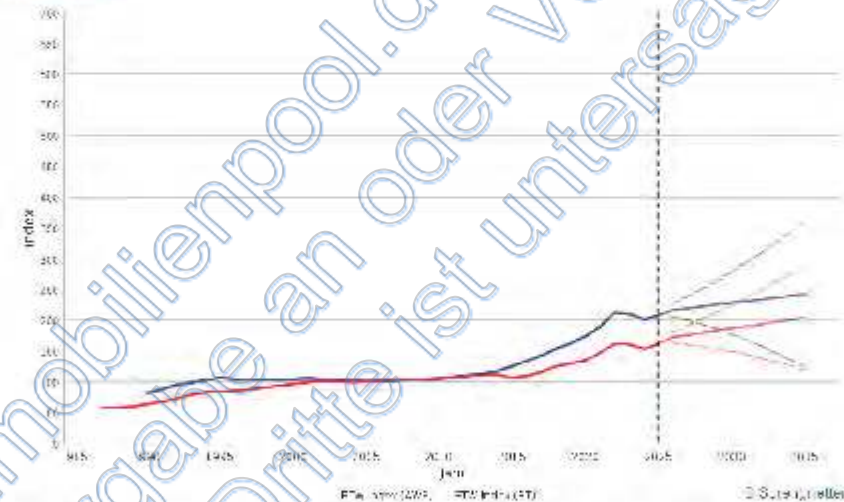


Abb.: Indexentwicklung von Eigentumswohnungen der Auswerteregion (AWR) im Vergleich zur raumtypischen (RT) Indexentwicklung (Basis 2005 = 100)

Quelle: Sprengnetter ImmobilienmarktMonitoring; Sprengnetter Property Valuation GmbH; 14.11.2025



Anlage 6: ImmoMarkt- & StandortReport, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler

Seite 4 von 12

Immobilien.
Einfach. Mehr. Besser.



EFH-Index

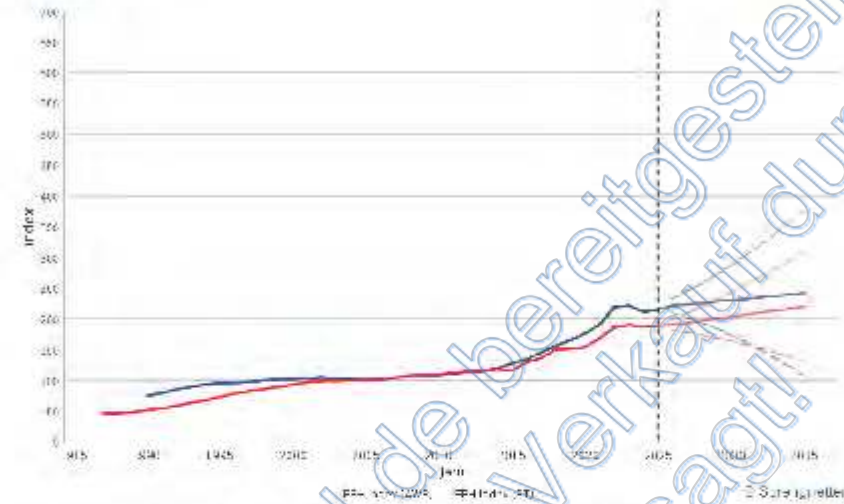


Abb.: Indexentwicklung von Ein- und Zweifamilienhäusern der Auswerteregion (AWR) im Vergleich zur raumtypischen (RT) Indexentwicklung (Basis 2005 = 100)

Quelle: Sprengnetter ImmobilienmarktMonitoring; Sprengnetter Property Valuation GmbH; 14.11.2025

MFH-Index

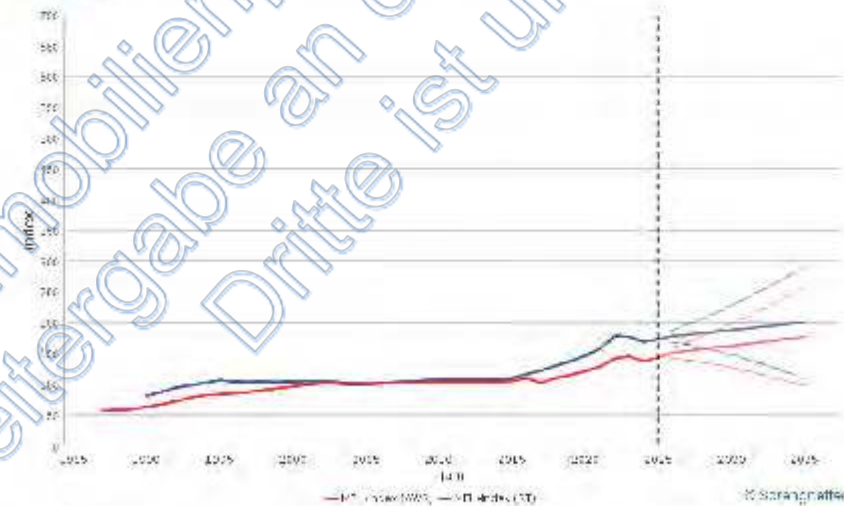


Abb.: Indexentwicklung von Mehrfamilienhäusern der Auswerteregion (AWR) im Vergleich zur raumtypischen (RT) Indexentwicklung (Basis 2005 = 100)

Quelle: Sprengnetter ImmobilienmarktMonitoring; Sprengnetter Property Valuation GmbH; 14.11.2025



Anlage 6: ImmoMarkt- & StandortReport, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler

Seite 5 von 12

Immobilien.
Einfach. Nicht bewerten.

SPRENGNETTER

Marktschwankungen

Volatilitäten der Marktwertentwicklungen ausgewertet über die letzten zehn Jahre von Wohnimmobilien in der Auswerteregion „Eifelkreis Bitburg-Prüm-Grenze“ (AWR) im Vergleich zu Volatilitäten der Wertentwicklungen in Regionen gleichen Raumtyps „Ländliche Region - Kleinstädtischer, dörflicher Raum“ (RT) und in Deutschland insgesamt (D).

Teilmarkt	1-jährige Volatilität			10-jährige Volatilität		
	AWR	RT	D	AWR	RT	D
Eigentumswohnung	4,7 %	5,7 %	5,8 %	14,9 %	18,0 %	18,3 %
Ein- / Zweifamilienhaus	4,4 %	6,0 %	6,2 %	13,9 %	19,0 %	19,6 %
Mehrfamilienhaus	5,8 %	5,8 %	6,0 %	18,3 %	18,3 %	19,0 %

Quelle: Sprengnetter ImmobilienmarktMonitoring; Sprengnetter Property Valuation GmbH; 14.11.2025

Zum Vergleich die durchschnittlichen 10-jährigen Volatilitäten zu unterschiedlich ausgeprägten Marktwertentwicklungen ausgewertet über die letzten zehn Jahre von Wohnimmobilien in Regionen gleichen Raumtyps „Ländliche Region - Kleinstädtischer, dörflicher Raum“ (RT) und in Deutschland insgesamt (D).

Teilmarkt	10-jährige Volatilität			
	niedrige Marktschwankungen		hohe Marktschwankungen	
	RT	D	RT	D
Eigentumswohnung	5,8 %	5,8 %	18,2 %	18,7 %
Ein- / Zweifamilienhaus	5,1 %	5,2 %	19,2 %	19,7 %
Mehrfamilienhaus	4,4 %	5,2 %	18,4 %	19,1 %

Quelle: Sprengnetter ImmobilienmarktMonitoring; Sprengnetter Property Valuation GmbH; 14.11.2025

Anlage 6: ImmoMarkt- & StandortReport, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler

Seite 6 von 12

Immobilien.
Einfach. Ohne Grenzen.

SPRENGNETTER

Bevölkerung

Bevölkerungszahlen

	Jahreswert 2023	Entwicklung 2022-2023	Entwicklung 2013-2023
Bevölkerungszahl (Gemeinde)	223	-3,0 %	-2,8 %
männlich	116 52,0 %		
weiblich	107 48,0 %		

Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), Gemeis-Gmlur; Datenherkunft: 2-0; eigene Berechnung/eigene Darstellung; Stand: 2023

Bevölkerungsprognose

Bevölkerungsprognose (Kreis)

2021-2035	5,6 %
2021-2045	7,7 %

Quelle: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, BBSR-Bevölkerungsprognose 2045; Stand: Dezember 2025

Bevölkerungsdichte (Gemeinde)

32 Einwohner/km²

Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis); Gemeindeverzeichnis GV-03; Stand: 31.12.2022

Arbeitslosenquote und -entwicklung

Anteil der Arbeitslosen an der erwerbsfähigen Bevölkerung

	Monatswert 11/2025	Monatswert 11/2024	10-Jahres- Durchschnitt
Kreis / kreisfreie Stadt	3,3 %	3,2 %	2,8 %
Bundesland	5,4 %	5,2 %	4,9 %
Deutschland	6,1 %	5,9 %	5,7 %

Quelle: Bundesagentur für Arbeit (BfA); Arbeitslosenquoten - Zeitreihe; Stand: 26.11.2025

Anlage 6: ImmoMarkt- & StandortReport, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler

Seite 7 von 12

Immobilien.
Einfach. Sicher. Neuenahr.

SPRENGNETTER

Bruttoinlandsprodukt

Bruttoinlandsprodukt pro Einwohner

	Jahreswert	Entwicklung	Entwicklung
	2022	2021-2022	2012-2022
Kreis / kreisfreie Stadt	32.770 €	7,2 %	26,1 %
Bundesland	41.551 €	4,9 %	37,6 %
Deutschland	46.264 €	6,4 %	35,5 %

Quelle: Statistische Ämter der Länder; Bruttoinlandsprodukt, Bruttowertschöpfung in den kreisfreien Städten und Landkreisen der Bundesrepublik Deutschland 1992 und 1994 bis 2022 Reihe 2, Kreisergebnisse Band 1; Stand: 01.08.2023

Haushaltseinkommen

verfügbares Einkommen der privaten Haushalte

	Jahreswert	Entwicklung	Entwicklung
	2022	2021-2022	2012-2022
Kreis / kreisfreie Stadt	25.191 €	6,2 %	30,5 %
Bundesland	25.653 €	5,3 %	26,8 %
Deutschland	25.830 €	5,6 %	28,7 %

Quelle: Statistische Ämter der Länder; Einkommen der privaten Haushalte in den kreisfreien Städten und Landkreisen der Bundesrepublik Deutschland 1995 bis 2022, Reihe 2, Kreisergebnisse Band 3; Stand: 01.08.2023

Anlage 6: ImmoMarkt- & StandortReport, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler

Seite 8 von 12

Immobilien.
Einfach. Nicht. Neuen.

SPRENGNETTER

Bau-Genehmigungen

Genehmigungen zur Errichtung neuer Wohngebäude und Wohnungen in Wohngebäuden nach Jahr und regionaler Ebene

	2023	2022	2013
Gemeinde	0	1	0
Kreis / kreisfreie Stadt	301	538	449
Bundesland	10.016	14.842	12.299
Deutschland	213.646	304.323	237.274

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2025. Dieses Werk ist lizenziert unter der Datenlizenz Deutschland Namensnennung - Version 2.0. / Stand: 05.12.2025

Bau-Fertigstellungen

Bau-Fertigstellungen nach Jahr und regionaler Ebene

	2023	2022	2013
Gemeinde	2	1	0
Kreis / kreisfreie Stadt	592	554	404
Bundesland	12.098	12.189	10.072
Deutschland	257.241	258.794	188.397

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2025. Dieses Werk ist lizenziert unter der Datenlizenz Deutschland Namensnennung - Version 2.0. / Stand: 05.12.2025

Anlage 6: ImmoMarkt- & StandortReport, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler

Seite 9 von 12

Immobilien.
Einfach. Nicht bewerten.

SPRENGNETTER

Erläuterungen

Lagescore

Das Sprengnetter-Lagescoring macht die Markt- und Standortqualitäten von Immobilien mit Hilfe eines Punktesystems auf einer Skala von -10 bis +10 vergleichbar. Es dient vorrangig der Beurteilung der Mikro- und Makrolage, der mittelfristigen Verkäuflichkeit und des Besicherungsrisikos einer Immobilie sowie des regionalen Immobilienmarkts. Zur Bestimmung der Lagescores werden umfangreiche soziodemografische und wirtschaftliche Kennzahlen sowie amtliche Prognosen über die Entwicklung dieser Kennzahlen gewichtet berücksichtigt. In diesem Report werden die Durchschnittswerte bezogen auf die jeweilige Gebietseinheit dargestellt.

Infrastruktur und Immissionen

Der Sprengnetter-POI-Service liefert wichtige Informationen zu Infrastruktur- und Nahversorgungseinrichtungen sowie zu möglichen Beeinträchtigungen. Er dient somit zur Beurteilung der Standortqualität. Der Service basiert in erster Linie auf der Auswertung von OpenStreetMap-Daten. Angegeben werden die Luftlinien-Entfernungen zu den nächstgelegenen jeweiligen Einrichtungen und Störquellen. Entfernungen werden nur angegeben, wenn sich die Einrichtungen und Störquellen in einem für die Standortqualität maßgeblichen Umkreis befinden.

Wohnungslage

Der Wohnungslage gibt Auskunft über das Verhältnis von Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt. Angegeben wird der Anteil leerstehender Wohnungen in Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern an allen Wohnungen in diesem Gebäudebestand der betrachteten Gebietseinheit für das Jahr 2011. Aktuellere Zahlen stehen derzeit nicht zur Verfügung. Daher erfolgt die Hochrechnung des Wohnungslage auf Gemeinde und Kreisebene mit Hilfe der BBSR-Abschätzung leerstehender Wohnungen 2018 (Berechnungsverfahren zum Stand 31.01.2020). Die Hochrechnung auf Landes- und Bundesebene hingegen erfolgt auf Basis der Statistik über den Anteil unbewohnter Wohnungen nach Bundesländern. Diese basiert auf dem vierjährigen Zusatzprogramm Wohnen des Mikrozensus. Modellbedingt unterscheiden sich hier die absoluten Werte von denen des Zensus 2011 deutlich. Die Entwicklungen der Mikrozensusdaten können jedoch hilfsweise zur Hochrechnung der Zensus-Daten auf Landes- und Bundesebene verwendet werden. Der Zensus 2011 hat zudem ergeben, dass sich unbewohnte Wohnungen häufiger in älteren Gebäuden befinden. Trotz regionaler Schwankungen gilt dieser Befund für alle Länder, wobei in den westdeutschen Flächenländern stärker die Nachkriegsbestände betroffen sind, im Osten hingegen eher Altbauten mit Baujahr vor 1950. Dort befindet sich zudem ein großer Anteil der leer stehenden Wohnungen in Gebäuden, die in der Hochphase des industriellen Geschosswohnungsbaus (Baujahr 1970 bis 1989) errichtet wurden.

Anlage 6: ImmoMarkt- & StandortReport, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler

Seite 10 von 12

**Immobilien.
Einfach. Nicht bewerten.**

SPRENGNETTER

Wertentwicklung

Das Sprengnetter ImmobilienmarktMonitoring basiert auf den turnusmäßigen Wiederbewertungen hypothetischer Immobilienportfolios. Für die verschiedenen Immobilien-Teilmärkte Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und Eigentumswohnungen werden dabei jährlich jeweils die Marktwerte von über 10.000 Objekten unter Verwendung aktueller regionaler und auf Kaufpreisen basierender Marktdaten ermittelt. Dabei werden normierte, fiktive Gebäude auf nach fachlichen Kriterien ausgewählten, real existierenden Grundstücken bewertet. Die Wertentwicklungen werden auf der Grundlage der zeitlichen Änderungen der einzelnen Marktwerte für 875 Auswertregionen ermittelt. Die Wertentwicklung der Auswertregion wird der bundesdurchschnittlichen Wertentwicklung gegenübergestellt.

In den Abbildungen zu den Index-Entwicklungen werden die Wertentwicklungen der Auswertregionen denen der Regionen gleichen Raumtyps gegenübergestellt. Der ab der senkrechten gestrichelten Linie dargestellte extrapolierte Bereich basiert auf einer Analyse der jeweiligen Zeitreihe und dem darin enthaltenen Entwicklungstrend. Die Breite der sich um die Extrapolation befindenden Spanne (gestrichelte Linie) gibt an, wie gleichbleibend/konstant die Marktwertentwicklung in der Vergangenheit war und auf welche Weise sich die Zeitreihe aufgrund ihres historischen Verhaltens entwickeln könnte. Eine genaue Vorhersage künftiger Marktentwicklungen ist grundsätzlich nicht möglich. Schwerwiegende Ereignisse (z. B. Pandemie oder Krieg) können nicht absehbare Marktentwicklungen zur Folge haben, die in der Vergangenheit nicht vorgekommen sind und dementsprechend in unserer ausgewerteten Datengrundlage keinerlei Berücksichtigung finden.

Marktschwankungen

Die Volatilität beschreibt das Ausmaß der Marktschwankungen der Wertentwicklung. Es handelt sich um ein statistisches Maß, das zur Beurteilung der Nachhaltigkeit der Wertentwicklung herangezogen werden kann. Je höher die Volatilität, desto stärker schwankte die Wertentwicklung des betrachteten Immobilienmarkts in der Vergangenheit. Hohe Volatilitäten in der Vergangenheit lassen auch größere Schwankungen der Wertentwicklungen in der Zukunft erwarten, während eine niedrige Volatilität ein Indiz dafür ist, dass die Wertentwicklungen einem gleichmäßigen, sich immer wiederholenden Turnus folgen. Betrachtet man die durchschnittliche Wertentwicklung der letzten 10 Jahre als langfristigen Preistrend, so gibt die Volatilität an, mit welcher Unsicherheit diese Betrachtung verbunden ist. Um beurteilen zu können, ob es sich jeweils um eine normale oder außergewöhnliche Volatilität am regionalen Immobilienmarkt handelt, wird diese jeweils der durchschnittlichen Volatilität der Wertentwicklungen in Deutschland insgesamt und in Regionen vergleichbaren Raumtyps gegenübergestellt. Neben der jährlichen Volatilität wird auch die 10-jährliche Volatilität ausgewiesen. Basierend auf den historischen Wertentwicklungen zeigt die 10-jährliche Volatilität an, mit welcher Schwankungsbreite der Wertentwicklungen über den Zeitraum der nächsten zehn Jahre zu rechnen ist, während die jährliche Volatilität sich nur auf das nächste, in der Zukunft liegende Jahr bezieht. Bei der Beurteilung der Nachhaltigkeit der Wertentwicklung ist zu beachten, dass es sich bei der Volatilität um die Analyse historischer Daten handelt. Eine genaue Vorhersage künftiger Marktentwicklungen ist grundsätzlich nicht möglich. Schwerwiegende Ereignisse (z. B. Pandemie oder Krieg oder lokale Strukturwandel, die den Markt beeinflussen) können nicht absehbare Wertschwankungen zur Folge haben, die in der Vergangenheit nicht vorgekommen sind und dementsprechend in unserer ausgewerteten Datengrundlage keinerlei Berücksichtigung finden.

Sprengnetter ImmoMarktReport

Seite 10 von 12

Anlage 6: ImmoMarkt- & StandortReport, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler

Seite 11 von 12

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

Anlage 6: ImmoMarkt- & StandortReport, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler

Seite 12 von 12

**Immobilien.
Einfach. Nicht bewerten.**

SPRENGNETTER

Bau-Fertigstellungen

Angegeben werden die jährlichen Fertigstellungen neuer Wohngebäude und Wohnungen in Wohngebäuden sowie die Gegenüberstellung des Vorjahreswerts und der 10-Jahres-Vergleich.

Über Sprengnetter

Mit einer Markterfahrung von über 40 Jahren gehört Sprengnetter zu den bedeutendsten Kompetenzstellen im Bereich der Immobilienbewertung. Die großen Player und viele Tausend einzelne Akteure der Kredit- und Immobilienwirtschaft vertrauen auf unsere Marktdaten, Softwareprodukte und Dienstleistungsangebote.

Weitere Informationen über Sprengnetter finden Sie unter <https://www.sprengnetter.de>.

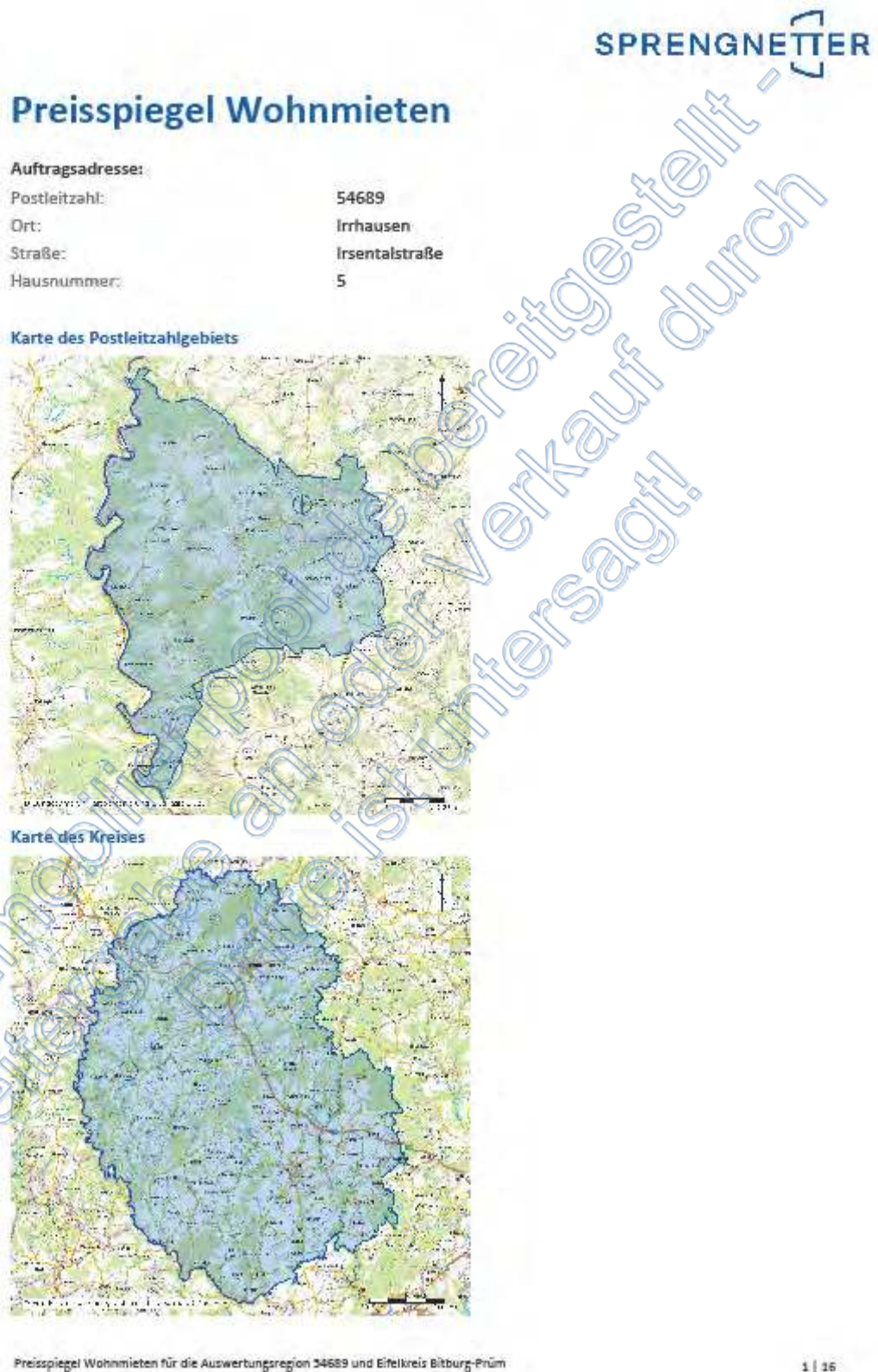
Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH
Sprengnetter-Campus 1
53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Geschäftsführung:
Christoph Barniske, David Niedzielski

Die Gesellschaft hat ihren Sitz in Bad Neuenahr-Ahrweiler und ist eingetragen beim Amtsgericht Koblenz unter HRB 13693

Anlage 7: Preisspiegel Wohnmieten, Marktdaten-Support, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler

Seite 1 von 16



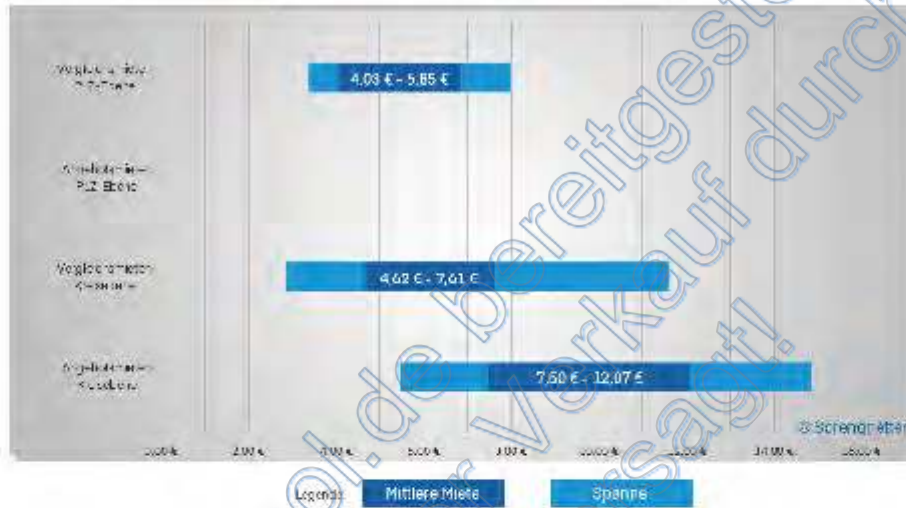
Anlage 7: Preisspiegel Wohnmieten, Marktdaten-Support, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler

Seite 2 von 16



1 Wohnmieten im Überblick

1.1 Mieten für Wohnungen je m²



1.2 Mieten für Häuser je m²



Anlage 7: Preisspiegel Wohnmieten, Marktdaten-Support, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler

Seite 3 von 16



2 Mieten für Wohnungen

2.1 Nach Größen- und Baujahresklassen auf PLZ-Ebene je m²

Größenklasse	Vergleichsmieten			Angebotsmieten							
	durchschnittliche Vergleichsmiete	Spanne	Trend	90%-Streuungsintervall und Perzentile					Anzahl Angebote	Trend	
				von	25%	50%	75%	bis			
Baujahr: bis 1918											
bis 30 m ²	5,19 €	4,42 € - 6,08 €	↓	-	-	-	-	-	-	0	-
30-60 m ²	5,12 €	4,36 € - 6,00 €	↓	-	-	-	-	-	-	0	-
60-90 m ²	4,76 €	4,06 € - 5,58 €	↓	-	-	-	-	-	-	0	-
90-120 m ²	4,42 €	3,77 € - 5,19 €	↓	-	-	-	-	-	-	0	-
ab 120 m ²	4,08 €	3,48 € - 4,78 €	↓	-	-	-	-	-	-	0	-
Baujahr: 1919-1939											
bis 30 m ²	5,12 €	4,31 € - 6,08 €	↓	-	-	-	-	-	-	0	-
30-60 m ²	5,06 €	4,26 € - 6,00 €	↓	-	-	-	-	-	-	0	-
60-90 m ²	4,70 €	3,96 € - 5,58 €	↓	-	-	-	-	-	-	0	-
90-120 m ²	4,37 €	3,68 € - 5,19 €	↓	-	-	-	-	-	-	0	-
ab 120 m ²	4,03 €	3,39 € - 4,78 €	↓	-	-	-	-	-	-	0	-
Baujahr: 1940-1979											
bis 30 m ²	5,12 €	4,31 € - 6,08 €	↓	-	-	-	-	-	-	0	-
30-60 m ²	5,06 €	4,26 € - 6,00 €	↓	-	-	-	-	-	-	0	-
60-90 m ²	4,70 €	3,96 € - 5,58 €	↓	-	-	-	-	-	-	0	-
90-120 m ²	4,37 €	3,68 € - 5,19 €	↓	-	-	-	-	-	-	0	-
ab 120 m ²	4,03 €	3,39 € - 4,78 €	↓	7,00 €	7,00 €	7,00 €	7,00 €	7,00 €	7,00 €	1	-
Baujahr: 1980-1995											
bis 30 m ²	5,55 €	4,63 € - 6,53 €	↓	-	-	-	-	-	-	0	-
30-60 m ²	5,48 €	4,59 € - 6,45 €	↓	-	-	-	-	-	-	0	-
60-90 m ²	5,09 €	4,26 € - 5,99 €	↓	-	-	-	-	-	-	0	-
90-120 m ²	4,74 €	3,97 € - 5,57 €	↓	-	-	-	-	-	-	0	-
ab 120 m ²	4,37 €	3,63 € - 5,14 €	↓	-	-	-	-	-	-	0	-

Anlage 7: Preisspiegel Wohnmieten, Marktdaten-Support, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler

Seite 4 von 16



Größenklasse	Vergleichsmieten			Angebotsmieten							
	durchschnittliche Vergleichsmiete	Spanne	Trend	90%-Streuungsintervall und Perzentile					Anzahl Angebote	Trend	
				von	25%	50%	75%	bis			
Baujahr: 1996-2005											
bis 30 m²	5,71 €	4,85 € - 6,64 €	↓	-	-	-	-	-	-	0	-
30-60 m²	5,64 €	4,79 € - 6,55 €	↓	-	-	-	-	-	-	0	-
60-90 m²	5,24 €	4,45 € - 6,09 €	↓	-	-	-	-	-	-	0	-
90-120 m²	4,87 €	4,14 € - 5,66 €	↓	-	-	-	-	-	-	0	-
ab 120 m²	4,49 €	3,82 € - 5,22 €	↓	-	-	-	-	-	-	0	-
Baujahr: 2006-2015											
bis 30 m²	6,57 €	5,72 € - 7,60 €	↓	-	-	-	-	-	-	0	-
30-60 m²	6,49 €	5,65 € - 7,50 €	↓	-	-	-	-	-	-	0	-
60-90 m²	6,03 €	5,25 € - 6,97 €	↓	-	-	-	-	-	-	0	-
90-120 m²	5,61 €	4,88 € - 6,48 €	↓	-	-	-	-	-	-	0	-
ab 120 m²	5,17 €	4,50 € - 5,97 €	↓	-	-	-	-	-	-	0	-
Baujahr: ab 2016											
bis 30 m²	6,85 €	5,91 € - 7,98 €	↓	-	-	-	-	-	-	0	-
30-60 m²	6,76 €	5,83 € - 7,88 €	↓	-	-	-	-	-	-	0	-
60-90 m²	6,29 €	5,42 € - 7,32 €	↓	10,61 €	10,61 €	10,61 €	10,61 €	10,61 €	10,61 €	1	-
90-120 m²	5,85 €	5,04 € - 6,81 €	↓	-	-	-	-	-	-	0	-
ab 120 m²	5,39 €	4,64 € - 6,28 €	↓	10,89 €	10,89 €	10,89 €	10,89 €	10,89 €	10,89 €	1	-

Anlage 7: Preisspiegel Wohnmieten, Marktdaten-Support, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler

Seite 5 von 16



2.2 Nach Größen- und Baujahresklassen auf Kreisebene je m²

Größenklasse	Vergleichsmieten			Angebotsmieten						
	durchschnittliche Vergleichsmiete	Spanne	Trend	90%-Streuungsintervall und Perzentile					Anzahl Angebote	Trend
				von	25%	50%	75%	bis		
Baujahr: bis 1918										
bis 30 m²	5,95 €	3,65 € - 8,77 €	↘	-	-	-	-	-	0	-
30-60 m²	5,87 €	3,60 € - 8,65 €	↘	9,00 €	9,00 €	9,00 €	9,00 €	9,00 €	1	-
60-90 m²	5,45 €	3,35 € - 8,04 €	↘	11,19 €	11,19 €	11,19 €	11,19 €	11,19 €	1	-
90-120 m²	5,08 €	3,12 € - 7,48 €	↘	5,73 €	6,00 €	6,36 €	6,45 €	9,72 €	3	-
ab 120 m²	4,69 €	2,88 € - 6,90 €	↘	5,62 €	5,96 €	6,39 €	7,19 €	7,84 €	3	-
Baujahr: 1919-1939										
bis 30 m²	5,86 €	3,64 € - 9,21 €	↘	13,04 €	13,04 €	13,04 €	13,04 €	13,04 €	1	-
30-60 m²	5,78 €	3,59 € - 9,08 €	↘	12,00 €	12,00 €	12,00 €	12,00 €	12,00 €	2	-
60-90 m²	5,37 €	3,34 € - 8,44 €	↘	7,20 €	8,09 €	8,91 €	10,15 €	12,28 €	9	↗
90-120 m²	5,00 €	3,11 € - 7,86 €	↘	6,60 €	7,22 €	8,00 €	8,79 €	9,41 €	2	-
ab 120 m²	4,62 €	2,87 € - 7,25 €	↘	-	-	-	-	-	0	-
Baujahr: 1940-1979										
bis 30 m²	5,86 €	3,64 € - 9,21 €	↘	10,00 €	10,00 €	10,00 €	10,00 €	10,00 €	1	-
30-60 m²	5,78 €	3,59 € - 9,08 €	↘	7,88 €	8,58 €	9,30 €	9,92 €	10,61 €	10	↗
60-90 m²	5,37 €	3,34 € - 8,44 €	↘	6,46 €	7,00 €	7,74 €	8,43 €	9,43 €	25	↑
90-120 m²	5,00 €	3,11 € - 7,86 €	↘	5,80 €	6,77 €	7,50 €	8,27 €	9,84 €	32	↗
ab 120 m²	4,62 €	2,87 € - 7,25 €	↘	5,47 €	6,92 €	7,66 €	7,93 €	9,18 €	8	↗
Baujahr: 1980-1995										
bis 30 m²	6,18 €	3,92 € - 9,65 €	↘	-	-	-	-	-	0	-
30-60 m²	6,09 €	3,87 € - 9,52 €	↘	7,95 €	8,80 €	9,05 €	9,63 €	10,70 €	6	↑
60-90 m²	5,66 €	3,59 € - 8,85 €	↘	7,18 €	7,58 €	8,46 €	9,45 €	10,14 €	11	↗
90-120 m²	5,27 €	3,35 € - 8,24 €	↘	6,15 €	6,19 €	8,71 €	9,10 €	10,20 €	6	↑
ab 120 m²	4,86 €	3,09 € - 7,60 €	↘	5,79 €	6,59 €	8,33 €	10,22 €	11,27 €	8	↗



Anlage 7: Preisspiegel Wohnmieten, Marktdaten-Support, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler

Seite 6 von 16



Größenklasse	Vergleichsmieten			Angebotsmieten						
	durchschnittliche Vergleichsmiete	Spanne	Trend	90%-Streuungsintervall und Perzentile					Anzahl Angebote	Trend
				von	25%	50%	75%	bis		
Baujahr: 1996-2005										
bis 30 m ²	6,37 €	4,03 € - 9,40 €	↘	11,33 €	11,33 €	11,35 €	11,35 €	11,35 €	1	-
30-60 m ²	6,28 €	3,97 € - 9,27 €	↘	8,64 €	8,73 €	8,83 €	8,96 €	9,05 €	2	-
60-90 m ²	5,84 €	3,69 € - 8,62 €	↘	5,64 €	7,78 €	8,64 €	9,72 €	10,13 €	6	→
90-120 m ²	5,44 €	3,44 € - 8,03 €	↘	6,14 €	6,64 €	8,00 €	8,81 €	9,79 €	7	→
ab 120 m ²	5,02 €	3,17 € - 7,40 €	↘	7,33 €	8,09 €	8,60 €	9,32 €	11,24 €	4	-
Baujahr: 2006-2015										
bis 30 m ²	7,27 €	4,78 € - 10,59 €	↘	-	-	-	-	-	0	-
30-60 m ²	7,17 €	4,72 € - 10,44 €	↘	10,56 €	10,81 €	11,11 €	11,54 €	11,88 €	3	-
60-90 m ²	6,67 €	4,38 € - 9,71 €	↘	8,60 €	9,22 €	10,00 €	10,16 €	10,29 €	3	-
90-120 m ²	6,21 €	4,08 € - 9,04 €	↘	8,71 €	9,00 €	9,43 €	10,00 €	10,67 €	9	↗
ab 120 m ²	5,73 €	3,77 € - 8,34 €	↘	7,13 €	7,20 €	7,25 €	8,83 €	10,10 €	3	-
Baujahr: ab 2016										
bis 30 m ²	7,61 €	4,96 € - 11,38 €	↘	-	-	-	-	-	0	-
30-60 m ²	7,50 €	4,89 € - 11,42 €	↘	9,27 €	11,01 €	12,07 €	13,43 €	14,83 €	7	↑
60-90 m ²	6,97 €	4,54 € - 10,61 €	↘	8,34 €	9,88 €	10,97 €	11,54 €	12,40 €	25	↗
90-120 m ²	6,49 €	4,23 € - 9,88 €	↘	8,98 €	9,66 €	10,76 €	12,13 €	13,61 €	20	↗
ab 120 m ²	5,99 €	3,90 € - 9,12 €	↘	10,09 €	10,44 €	10,89 €	11,69 €	12,34 €	3	-

Preisspiegel Wohnmieten für die Auswertungsregion 54689 und Eifelkreis Wittlich-Prüm

6 | 16

Anlage 7: Preisspiegel Wohnmieten, Marktdaten-Support, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler

Seite 7 von 16



3 Mieten für Häuser

3.1 Nach Größen- und Baujahresklassen auf PLZ-Ebene je m²

Größenklasse	Vergleichsmieten			Angebotsmieten						
	durchschnittliche Vergleichsmiete	Spanne	Trend	90%-Streuungsintervall und Perzentile					Anzahl Angebote	Trend
				von	25%	50%	75%	bis		
Baujahr: bis 1918										
bis 100 m²	3,03 €	4,09 € - 6,16 €	↓	-	-	-	-	-	0	-
100-150 m²	4,69 €	3,81 € - 5,74 €	↓	-	-	-	-	-	0	-
ab 150 m²	4,27 €	3,48 € - 5,24 €	↓	-	-	-	-	-	0	-
Baujahr: 1919-1939										
bis 100 m²	4,96 €	3,99 € - 6,16 €	↓	-	-	-	-	-	0	-
100-150 m²	4,63 €	3,72 € - 5,74 €	↓	-	-	-	-	-	0	-
ab 150 m²	4,22 €	3,39 € - 5,24 €	↓	-	-	-	-	-	0	-
Baujahr: 1940-1979										
bis 100 m²	4,96 €	3,99 € - 6,16 €	↓	-	-	-	-	-	0	-
100-150 m²	4,63 €	3,72 € - 5,74 €	↓	-	-	-	-	-	0	-
ab 150 m²	4,22 €	3,39 € - 5,24 €	↓	-	-	-	-	-	0	-
Baujahr: 1980-1995										
bis 100 m²	5,38 €	4,30 € - 6,62 €	↓	-	-	-	-	-	0	-
100-150 m²	5,02 €	4,01 € - 6,17 €	↓	-	-	-	-	-	0	-
ab 150 m²	4,57 €	3,66 € - 5,63 €	↓	-	-	-	-	-	0	-
Baujahr: 1996-2005										
bis 100 m²	5,54 €	4,49 € - 6,73 €	↓	-	-	-	-	-	0	-
100-150 m²	5,16 €	4,19 € - 6,27 €	↓	-	-	-	-	-	0	-
ab 150 m²	4,71 €	3,82 € - 5,72 €	↓	-	-	-	-	-	0	-
Baujahr: 2006-2015										
bis 100 m²	6,37 €	5,30 € - 7,70 €	↓	-	-	-	-	-	0	-
100-150 m²	5,94 €	4,94 € - 7,18 €	↓	-	-	-	-	-	0	-
ab 150 m²	5,42 €	4,50 € - 6,54 €	↓	-	-	-	-	-	0	-



Anlage 7: Preisspiegel Wohnmieten, Marktdaten-Support, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler

Seite 8 von 16



Größenklasse	Vergleichsmieten			Angebotsmieten						
	durchschnittliche Vergleichsmiete	Spanne	Trend	90%-Streuungsintervall und Perzentile					Anzahl Angebote	Trend
				von	25%	50%	75%	bis		
Baujahr: ab 2016										
bis 100 m ²	6,64 €	3,46 € - 8,09 €	↓	-	-	-	-	-	0	-
100-150 m ²	6,19 €	3,10 € - 7,34 €	↓	-	-	-	-	-	0	-
ab 150 m ²	3,63 €	4,63 € - 6,88 €	↓	-	-	-	-	-	0	-

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

Anlage 7: Preisspiegel Wohnmieten, Marktdaten-Support, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler

Seite 9 von 16



3.2 Nach Größen- und Baujahresklassen auf Kreisebene je m²

Größenklasse	Vergleichsmieten			Angebotsmieten							
	durchschnittliche Vergleichsmiete	Spanne	Trend	90%-Streuungsintervall und Perzentile					Anzahl Angebote	Trend	
				von	25%	50%	75%	bis			
Baujahr: bis 1918											
bis 100 m²	5,77 €	3,38 € - 8,88 €	↘	-	-	-	-	-	-	0	-
100-150 m²	5,38 €	3,15 € - 8,29 €	↘	6,67 €	6,67 €	6,67 €	6,67 €	6,67 €	6,67 €	1	-
ab 150 m²	4,91 €	2,88 € - 7,57 €	↘	5,49 €	5,50 €	5,75 €	9,11 €	11,77 €		4	-
Baujahr: 1919-1939											
bis 100 m²	5,68 €	3,37 € - 9,33 €	↘	-	-	-	-	-	-	0	-
100-150 m²	5,30 €	3,14 € - 8,71 €	↘	7,84 €	8,19 €	8,82 €	8,89 €	9,11 €		3	-
ab 150 m²	4,84 €	2,87 € - 7,95 €	↘	-	-	-	-	-	-	0	-
Baujahr: 1940-1979											
bis 100 m²	5,68 €	3,37 € - 9,33 €	↘	8,89 €	8,89 €	8,89 €	8,89 €	8,89 €	8,89 €	1	-
100-150 m²	5,30 €	3,14 € - 8,71 €	↘	5,83 €	6,88 €	7,93 €	8,75 €	10,43 €		10	↑
ab 150 m²	4,84 €	2,87 € - 7,95 €	↘	5,02 €	5,43 €	6,50 €	7,28 €	8,13 €		7	↘
Baujahr: 1980-1995											
bis 100 m²	5,99 €	3,63 € - 9,78 €	↘	-	-	-	-	-	-	0	-
100-150 m²	5,59 €	3,33 € - 9,13 €	↘	7,25 €	7,25 €	7,25 €	7,25 €	7,25 €	7,25 €	1	-
ab 150 m²	5,10 €	3,09 € - 8,33 €	↘	5,98 €	5,98 €	5,98 €	5,98 €	5,98 €	5,98 €	1	-
Baujahr: 1996-2005											
bis 100 m²	5,17 €	3,73 € - 9,33 €	↘	-	-	-	-	-	-	0	-
100-150 m²	4,76 €	3,48 € - 8,89 €	↘	-	-	-	-	-	-	0	-
ab 150 m²	5,26 €	3,17 € - 8,11 €	↘	8,82 €	8,82 €	8,82 €	8,82 €	8,82 €	8,82 €	1	-
Baujahr: 2006-2015											
bis 100 m²	7,05 €	4,42 € - 10,73 €	↘	10,00 €	10,00 €	10,00 €	10,00 €	10,00 €	10,00 €	1	-
100-150 m²	6,58 €	4,13 € - 10,02 €	↘	7,95 €	7,95 €	7,95 €	7,95 €	7,95 €	7,95 €	1	-
ab 150 m²	6,00 €	3,77 € - 9,14 €	↘	7,35 €	7,35 €	7,35 €	7,35 €	7,35 €	7,35 €	1	-
Baujahr: ab 2016											
bis 100 m²	7,37 €	4,58 € - 11,73 €	↘	14,74 €	14,74 €	14,74 €	14,74 €	14,74 €	14,74 €	1	-
100-150 m²	6,88 €	4,28 € - 10,95 €	↘	9,62 €	10,07 €	10,69 €	11,44 €	12,01 €		14	↗
ab 150 m²	6,28 €	3,90 € - 9,99 €	↘	8,35 €	9,76 €	10,00 €	10,00 €	11,18 €		5	-

Preisspiegel Wohnmieten für die Auswertungsregion 54689 und Eifelkreis Bitburg-Prüm

9 | 16

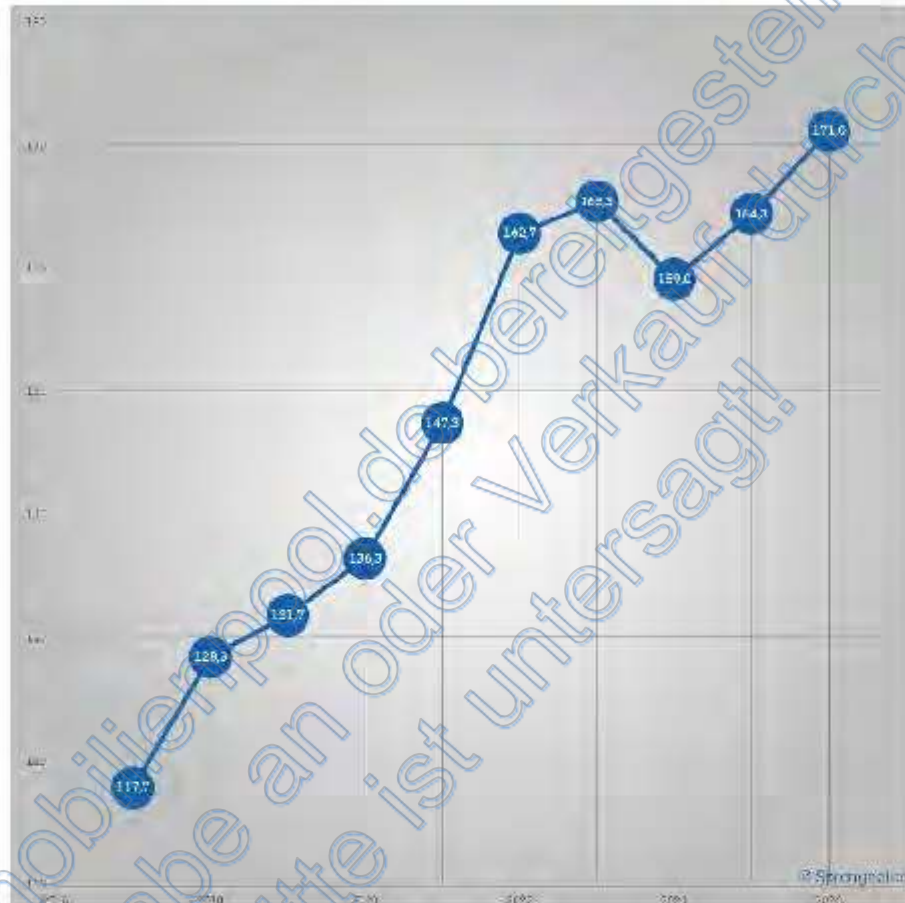


Anlage 7: Preisspiegel Wohnmieten, Marktdaten-Support, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler

Seite 10 von 16

SPRENGNETTER

4 Regionale Entwicklung des Immobilienmarktes der letzten 10 Jahre



Der Index Immobilienmarktentwicklung stellt die durchschnittliche Wertentwicklung von Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie von Eigentumswohnungen in der ausgewählten Region dar. Hierbei ist die Differenz zwischen je zwei Indexwerten die prozentuale Wertentwicklung zwischen den zugehörigen Jahreszahlen. Obwohl Vergleichs- und Angebotsmieten zur Wertentwicklung korrelieren, handelt es sich hierbei nicht um einen Index für die Entwicklung der Vergleichs- und Angebotsmieten.

Preisspiegel Wohnmieten für die Auswertungsregion 34689 und Eifelkreis Bitburg-Prüm

10 | 16

Anlage 7: Preisspiegel Wohnmieten, Marktdaten-Support, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler

Seite 11 von 16



5 Datengrundlage und Erläuterungen

5.1 Vergleichsmieten

Quelle:	Sprengnetter
Stichtag:	01.01.2026
Datengrundlage:	Die marktübliche und nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete wurde auf der Basis der Mietspiegelveröffentlichungen von 538 Gemeinden in Deutschland sowie der Mietübersichten der Gutachterausschüsse für weitere 1.316 Gemeinden abgeleitet. Damit lagen marktüblich und nachhaltig erzielbare Nettokaltmieten für 1.854 Gemeinden in Deutschland vor (entspricht dem Wohnraum von ca. 59% der Bevölkerung Deutschlands). Die Ableitung der Vergleichsmieten für Gemeinden ohne amtliche Mietinformationen erfolgte durch Übertragung der Mieten aus vergleichbaren Regionen mittels multiplen und linearen Regressionsanalysen. Berücksichtigung fanden dabei insbesondere Daten zur regionalen Immobilienmarktentwicklung und zur kleinräumigen Lagequalität auf der Grundlage von ca. 458.624 in der Sprengnetter Objektdatenbank gespeicherten Mieten. Die angegebene Vergleichsmiete wird für ein normiertes Standardobjekt ermittelt und durch Anpassungsfaktoren an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts angepasst. Marktdaten-Stichtag 01.01.2026



Anlage 7: Preisspiegel Wohnmieten, Marktdaten-Support, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler

Seite 12 von 16



5.2 Angebotsmieten

Quelle:	Sprengnetter
Stichtag:	01.01.2026
Auswertungszeitraum:	24 Monate
Datengrundlage:	Seit 2012 sammelt Sprengnetter die Angebotsdaten der führenden Immobilienportale Deutschlands - jährlich etwa 2,2 Millionen Angebote - und qualifiziert diese in einem umfangreichen, standardisierten Auswertungsprozess. Hierbei werden die Angebote geokodiert, gemäß Objektart und Vermarktung klassifiziert sowie Duplikate und nicht plausible Angebote entfernt. Bei einem Auswertungszeitraum von 24 Monaten stehen damit für den Preisspiegel Wohnmieten ca. 1,04 Millionen qualifizierte und geokodierte Angebotsmieten für die statistische Auswertung zur Verfügung. Die Aktualisierung erfolgt quartalsweise und rollierend, d.h. das erste Quartal des vorherigen Auswertungszeitraums wird durch die aktuellsten Angebotsdaten des letzten Quartals ersetzt. Dies gewährleistet stabile Analyseergebnisse auf einer soliden statistischen Basis, auch in ländlichen Regionen.



Anlage 7: Preisspiegel Wohnmieten, Marktdaten-Support, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler

Seite 13 von 16



5.3 Index Immobilienmarktentwicklung

Quelle:	Sprengnetter
Stichtag:	01.01.2025
Datengrundlage:	Das Sprengnetter Immobilienmarkt-Monitoring (S-IM) basiert auf der turnusmäßigen Neubewertung von hypothetischen Immobilienportfolios für Einfamilienhäuser, für Mehrfamilienhäuser und für Eigentumswohnungen. Die Einzelportfolios setzen sich aus insgesamt über 10.000 bebauten Grundstücken zusammen. Dabei werden normierte, fiktive Gebäude auf nach fachlichen Kriterien ausgewählten, real existierenden Grundstücken bewertet. Bei der Normierung der Gebäude werden möglichst regionaltypische Bauweisen, wie z. B. die Unterkellerung eines Einfamilienhauses, berücksichtigt. Die räumliche Verteilung der beobachteten Objekte ist derart gestaltet, dass das gesamte Bundesgebiet flächendeckend repräsentativ abgedeckt ist. Durch eine sehr große Stützstellendichte werden Werte für „geografische Lücken“ aus den vorhandenen Daten mit hoher Ergebnissicherheit hochgerechnet. Auf Grundlage dieser Daten werden Indexreihen für 875 Sprengnetter-Auswerteregionen ermittelt und auf Postleitzahlen-Ebene bereitgestellt. Die Sprengnetter-Auswerteregionen sind geografische Gebiete, in denen nach den Erkenntnissen von Sprengnetter Marktforschung vergleichbare Immobilienpreisentwicklungen angenommen werden können. Sie sind sehr viel kleinteiliger als Landkreise (401) und teilen zudem größere Städte auf. Das Sprengnetter Immobilienmarkt-Monitoring wird jährlich aktualisiert. Der hier verwendete Index Immobilienmarktentwicklung stellt die durchschnittliche Wertentwicklung aller drei Teilmärkte dar.

5.4 Begriffliche Erläuterungen

Vergleichsmiete

Bei der Vergleichsmiete handelt es sich um die marktüblich und nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete in Euro pro Quadratmeter ohne Heiz- und Betriebskosten für nicht preisgebundenen Wohnraum. Sie wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in dem Auswertungsgebiet für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten vier bzw. sechs Jahren vereinbart oder geändert worden sind.

Anlage 7: Preisspiegel Wohnmieten, Marktdaten-Support, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler

Seite 14 von 16



Angebotsmiete

Bei der Angebotsmiete handelt es sich um die Nettokaltmiete in Euro pro Quadratmeter ohne Heiz- und Betriebskosten gemäß den Angaben des Anbieters.

Stichtag

Der Stichtag gibt an, bis zu welchem Veröffentlichungsdatum Daten berücksichtigt wurden, die in die Auswertung eingeflossen sind. Der Stichtag gibt damit das Ende des Auswertungszeitraums an.

Baujahr

Das Baujahr ist das tatsächliche Baujahr der Immobilie.

Baujahresklassen

Bei den Baujahresklassen bedeutet:

- "bis X": alle Werte $\leq X$
- "X-Y": alle Werte $\geq X$ und $\leq Y$
- "ab X": alle Werte $\geq X$

Flächenklassen

Bei den Flächenklassen bedeutet:

- "bis X": alle Werte $\leq X$
- "X-Y": alle Werte $\geq X$ und $\leq Y$
- "ab X": alle Werte $\geq X$

Spanne

Die Spanne gibt das Intervall an, in dem sich die marktüblich und nachhaltig erzielbare Miete für Immobilien in der entsprechenden Auswertungskategorie in Abhängigkeit von Wohnlage und Ausstattung bewegen kann.

Median

Ordnet man die Angebote einer Auswertungskategorie nach der Miethöhe, so ist der Median die Angebotsmiete des mittleren Angebots. Damit sind 50% der Angebotsmieten einer Auswertungskategorie kleiner (oder gleich) dem Median und 50% der Angebotsmieten sind größer (oder gleich) dem Median. Im Unterschied zum arithmetischen Durchschnitt ist dieser Mittelwert robuster gegen Ausreißer.

90%-Streuungsintervall(von-bis)

Entfernt man aus den Angeboten einer Auswertungskategorie die jeweils 5% Angebote mit den niedrigsten und höchsten Angebotsmieten, so verbleiben 90% der Angebote. Die Angebotsmieten dieser Angebote spannen das sogenannte 90%-Streuungsintervall auf, das Intervall von – bis, in dem der Großteil der Angebotsmieten streut.

Anlage 7: Preisspiegel Wohnmieten, Marktdaten-Support, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler

Seite 15 von 16



Perzentile (25% und 75%)

Das 25%-Perzentil und das 75%-Perzentil unterteilen die zugrundeliegenden Angebotsmieten so, dass 25% der Mieten kleiner (oder gleich) dem Wert des 25%-Perzentils sind und 25% der Mieten größer (oder gleich) dem Wert des 75%-Perzentils sind. Die Werte der 25%- und 75%-Perzentile spannen damit ein weiteres Streuungsintervall auf, in dem 50% der Angebotsmieten einer Auswertungskategorie liegen. Der Wert des 50%-Perzentils ist gleichbedeutend mit dem Median der zugrundeliegenden Angebotsmieten.

Trend

Die Trendpfeile beschreiben die Entwicklung der Durchschnittsmieten und Mediane der einzelnen Auswertungsklassen über die letzten 12 Monate. Hierbei bedeutet:

- 12-Monatsentwicklung kleiner -10%
- 12-Monatsentwicklung zwischen -2% und -10%
- 12 Monatsentwicklung zwischen -2% und +2%
- 12 Monatsentwicklung zwischen +2% und +10%
- 12 Monatsentwicklung größer +10%

Ist die Anzahl der Angebote in einer Auswertungskategorie zu gering, wird kein Trend ausgewiesen.

Anlage 7: Preisspiegel Wohnmieten, Marktdaten-Support, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler

Seite 16 von 16



6 Urheberrecht und Nutzungsrechte

1) Die Inhalte und das Layout der von der Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH (im folgenden Sprengnetter) bereitgestellten Internet-Dienste sowie die von Sprengnetter im Rahmen dieser Internet-Dienste übersandten Marktdaten sowie Zusammenstellungen von Marktdaten stellen geschütztes Know-how von Sprengnetter dar bzw. sind urheberrechtlich geschützt. Sprengnetter steht vorbehaltlich des in Abs. 3 eingeräumten Nutzungsrechts insbesondere das ausschließliche Recht zu, die vorgenannten Werke zu veröffentlichen, zu vervielfältigen, zu verbreiten, auszustellen und der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

(2) Bearbeitungen und Umgestaltungen der von Sprengnetter gelieferten Marktdaten und Zusammenstellungen von Marktdaten in Form von dessen Kürzungen, Erweiterungen, Ergänzungen oder sonstigen Veränderungen bedürfen vor jeder Verwertung und/oder Veröffentlichung derselben der vorherigen, schriftlichen Einwilligung von Sprengnetter. Die Einwilligung ist schriftlich zu beantragen.

(3) Der Nutzer erhält ein zeitlich und räumlich unbegrenztes Nutzungsrecht an den von Sprengnetter gelieferten Marktdaten und Zusammenstellungen von Marktdaten.

(4) Inhaltlich ist das Nutzungsrecht der gelieferten Marktdaten und Zusammenstellungen von Marktdaten zur einmaligen Verwendung in der vom Anwender selbst vorgenommenen Immobilienbewertung beschränkt. Eine Weitergabe der Marktdaten sowie Zusammenstellungen von Marktdaten an Dritte ist nur in Verbindung mit der vorgenannten Bewertung gestattet.

Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH
Sprengnetter-Campus 1
53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler
marktdaten-support@support.sprengnetter.de
Geschäftsführer Christoph Barniske, David Niedzielski
Amtsgericht Koblenz unter HRB 13693
USt-IdNr. DE 177462505
© Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH

Alle Rechte ergeben sich aus den „Allgemeinen Nutzungsbedingungen für das Marktdaten-Portal“ der Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH.



Anlage 8: Fotos

Seite 1 von 5



Bild 1: Giebelansicht des Bewertungsobjektes, aus nordwestlicher Richtung vom Grundstück aus



Bild 2: Seiten- und Giebelansicht des Bewertungsobjektes, aus westlicher Richtung von der Straße aus

Anlage 8: Fotos

Seite 2 von 5



Bild 3: Seitenansicht des Bewertungsobjektes, aus südöstlicher Richtung vom Nachbargrundstück aus



Bild 4: Vorder und Seitenansicht des Bewertungsobjektes, aus nördlicher Richtung vom Nachbargrundstück aus

Anlage 8: Fotos

Seite 3 von 5



Bild 5: Giebelansicht des Bewertungsobjektes, aus nordwestlicher Richtung hier: Haus- eingang

Bild 6: Hauseingang Hinweisschild am Objekt

Anlage 8: Fotos

Seite 4 von 5



Bild 7: Ansicht Remise/Garage aus östlicher Richtung



Bild 8: Straßenansicht des Bewertungsobjektes, aus östlicher Richtung hier Remise/Garage

Anlage 8: Fotos

Seite 5 von 5



Bild 9: Giebelansicht des Bewertungsobjektes, aus südlicher Richtung hier Remise/Garage



Bild 10: Giebelansicht des Bewertungsobjektes, aus nördlicher Richtung hier Remise/Garage