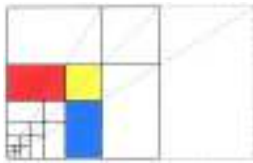


Kein Original!
Gutachten!

**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
GIS Sprengnetter Akademie

Geprüfte Marktkompetenz
Mitglied Expertenkreis
Rheinland-Pfalz West

Reg.-Nr.: S 00403-09

Datum: 02.12.2025
Az.: 10 K 45/25,
Ernzen

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Einfamilienhaus mit Garage/Remise bebaute Grundstück
in 54668 Ernzen, Flurstraße 8



Zwangsversteigerungssache betreffend den Grundbesitz, eingetragen im Grundbuch von
Ernzen, Blatt 1289, Gemarkung Ernzen, lfd. Nr.: 1, Flur 6, Flurstück 40

Der **unbelastete Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
29.10.2025 ermittelt mit rd.

119.000 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 94 Seiten inkl. 9 Anlagen mit insgesamt 50 Seiten.
Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

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

4.2.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	13
4.2.2	Zu den herangezogenen Verfahren	14
4.2.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	14
4.2.2.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks	15
4.3	Bodenwertermittlung	16
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	17
4.4	Sachwertermittlung	18
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	18
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	19
4.4.3	Sachwertberechnung	21
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	21
4.5	Ertragswertermittlung	29
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	29
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	30
4.5.3	Ertragswertberechnung	31
4.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	32
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	36
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	36
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	36
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	37
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	37
4.6.5	Verkehrswert.....	38
4.6.6	Zubehör, Sonstige Angaben zum Gutachten.....	38
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	42
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	42
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	42
5.3	Verwendete fachspezifische Software.....	43
6	Verzeichnis der Anlagen.....	44

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Verfahren

im Zwangsversteigerungsverfahren

./.

Betreibende Gläubigerin

gegen

Schuldnerin

Az. des Gerichts:

10 K 45/25

A

1.2 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:

Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Garage/Remise

Objektadresse:

Flurstraße 8
54668 Erzen

Grundbuchangaben:

Grundbuch von Erzen, Blatt 1289, lfd. Nr. 1

Katasterangaben:

Gemarkung Erzen, Flur 6, Flurstück 40, Fläche 158 m²

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag

Gemäß Beschluss Bitburg vom 17.09.2025 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten in der Zwangsversteigerungssache betreffend den Grundbesitz, eingetragen im Grundbuch von Erzen, Blatt 1289, Gemarkung Erzen, lfd. Nr.: 1, Flur 6, Flurstück 40, der Verkehrswert geschätzt werden.

Wertermittlungstichtag:

29.10.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag:

29.10.2025 entspricht dem Wertermittlungstichtag

Ortsbesichtigung:

Zu dem Ortstermin am 29.10.2025 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 die Eigentümerin zum festgesetzten Ortstermin, ohne Angabe von Gründen, nicht erschienen ist.

Teilnehmer am Ortstermin:

der Sachverständige

Eigentümer:

Flurstraße 8
54668 Erzen

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

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

- beglaubigter Grundbuchauszug vom 02.09.2025, sowie Kopie der Urkundenrolle Nr. 925 für 1957

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- 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
- 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:	Erzen (ca. 430 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Bitburg (ca. 20 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Mainz (ca. 184 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B257 (ca. 2 km entfernt) B51 (Anschluss bei Newel, ca. 16 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A64, Anschluss bei Trierweiler/Sirzenich (ca. 22 km entfernt) A60, Anschluss Nattenheimer Barriere (ca. 29 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Bitburg/Erdorf (ca. 26 km entfernt) Trier (ca. 28 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Hahn (ca. 104 km entfernt) Luxembourg-Findel (ca. 39 km entfernt)

demografische Struktur

Bevölkerungsentwicklung:

- Prognose für die kommenden 20 Jahre: ca. 10,6 %

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage 2)

Ortskern;
Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 2-3 km entfernt;
Schulen und Ärzte ca. 3 km entfernt;
öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe;
Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 3 km (Zweigstelle der VGV Südeifel in Irrel) entfernt;
mittlere Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet;

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

landwirtschaftliche und wohnbauliche Nutzungen;
überwiegend aufgelockerte, 1-2geschossige Bauweise

Beeinträchtigungen:

keine

Topografie:

eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 3)

Straßenfront:
ca. 16 m;

mittlere Tiefe:
ca. 11 m;

Grundstücksgröße:

insgesamt 158,00 m²;

Bemerkungen:

unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Gemeindestrasse
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	mehrseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; Bauwischgarage; Überbau des Hauptgebäudes; eingefriedet durch Mauer
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich Altlast liegen nicht vor. Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich altlastverdächtiger Fläche gehören nicht zum Gutachtenauftrag und werden nicht vorgenommen. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastfreie Fläche unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 02.09.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II und III des Grundbuchs von Ernten, Blatt 1289, folgende wertbeeinflussende Eintragungen (vgl. Anlage 5): Grunddienstbarkeit, Vormerkung zur Sicherung des Anspruches auf Verschaffung des Eigentums, Grenzbebauungsrecht für den angrenzenden Nachbarn, Flur 6, Flurstück 39.
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	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B.

Lasten:

begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. 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:

Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

(vgl. Anlage 3);

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus mit einer Garage/Remise bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 2 Stellplatz/Stellplatz;

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.

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. 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.**

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.

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

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung

sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

3.2 Einfamilienwohnhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienwohnhaus; zweigeschossig; nicht unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; einseitig angebaut
Baujahr:	ca. 1950 gem. sachverständiger Schätzung
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 167 m ² ; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 223 m ²
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. 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:	tlw. verputzt und gestrichen; Giebelseite Verkleidung aus Klinker;

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:	hierüber können keine Aussagen getroffen werden, da keine Innenbesichtigung ermöglicht wurde, Auskünfte hierzu konnten keine eingeholt werden, da der Eigentümerin zum OT nicht erschienen ist.
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 Kunststoff, mit Lichtausschnitt

Dach:

Dachkonstruktion:

Holzdach ohne Aufbauten

Dachform:

Sattel- oder Giebeldach

Dacheindeckung:

Faserzement-Wellplatten, 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

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

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:

Angaben können, da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurden, hierzu nicht gemacht werden;

Fenster:

Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung;

Rollläden aus Kunststoff;

Fensterbänke außen aus Faserzement (Eternit),

Betonwerkstein

Weitere Angaben können, da eine Innenbesichtigung nicht möglich war, hierzu nicht gemacht werden;

Türen:

Eingangstür:

Kunststofftür 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

Grundrissgestaltung:

Angaben können, da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurden, hierzu nicht gemacht werden;

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:

Eingangstreppe, Eingangsüberdachung, Dachterrasse

besondere Einrichtungen:

Angaben können, da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurden, hierzu nicht gemacht werden;

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:

Über den Zustand im Innenbereich können keine Aussagen getroffen werden, da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde, an der Außenfassade wurden keine Mängel festgestellt.

3.3 Garage/Remise

Garage/Remise;

Baujahr: nach sachverständiger Schätzung ca. 1985;

Bauart: massiv;

Außenansicht: verputzt;

Dachform: Flachdach;

Tor: Stahlschwingtor;

Fenster: Kunststoff mit Einfachglas, bzw. Glasbausteine

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

3.4 Außenanlagen

Hofbefestigung, teilw. Einfriedung (Mauer)

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus mit Garage/Remise bebaute Grundstück in 54668 Ernten, Flurstraße 8 zum Wertermittlungsstichtag 29.10.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Ernten	1289	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Ernten	6	40	158 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

4.2.1.1 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).

4.2.1.2 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 erzielender 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.

4.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren

4.2.2.1 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 21).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichspreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

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 21). 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 21).

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 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 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 lagerechwertigen 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 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“).

dieses Gutachtens).

4.2.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

4.2.2.2.1 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 21).

Vergleichswertverfahren

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

- eine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist und auch
- hinreichend differenziert beschriebene **Vergleichsfaktoren** des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen.

Zudem stehen sowohl

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

als auch

- **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 Rendite-objekt** 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 marktkonforme 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 21) 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 bebauten 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 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (mittlere Lage) **85,00 €/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 m²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	29.10.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	158 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 29.10.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	85,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	29.10.2025	× 1,100	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 0,800	E2
Anbauart			× 0,950	E3
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 71,06 €/m²	E4
Fläche (m²)	900	158	× 1,463	E5

Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,000	
Bauweise	offen		×	1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	103,96 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	103,96 €/m²	
Fläche		×	158 m²	
beitragsfreier Bodenwert		=	16.425,68 €	
		rd.	16.400,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 29.10.2025 insgesamt **16.400,00 €**.

4.3.1 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). Eine gartenanlage ist nicht realisierbar, fensteranlagen sind nur an zwei gebäudeseiten realisierbar.

Bei der Gesamtanlage handelt es sich um ein Objekt, welches mehrseitig angebaut ist und einseitig direkt an einen Straßenraum angrenzt.

Auf Grund der beengten Lage ist die Nutzung eingeschränkt, es wird diesbezüglich ein Lageabschlag von 20% auf den Bodenrichtwert geschätzt.

E3

Die Definition der "Bauweise" i. S. d. § 22 BauNVO ist für die Bewertung häufig irreführend bzw. führt zu Fehlbewertungen, weil danach auch Reihenhäuser zur "offenen" Bauweise zählen, wenn die Gebäudelänge der Hausgruppe nicht mehr als 50 m beträgt. Für die Wertermittlung ist es deshalb sinnvoller, stattdessen auf die "Anbauart" abzustellen.

Bei Wohnbaugrundstücken ist der Wert auch von der Anbauart (freistehend, Endhaus, Mittelhaus) abhängig.

Sofern keine örtlichen Daten verfügbar sind kann hilfsweise von folgenden Wertrelationen ausgegangen werden. Im Verhältnis zum freistehenden Haus betragen diese:

- beim Endhaus (Reihenendhaus, Doppelhaus) 90 % – 95 %
- beim Mittelhaus 80 % – 95 %

Im vorliegenden Fall wird von einer Wertrelation von 95 % ausgegangen (s. hierzu auch die Ausführungen zur Lage des Objektes).

E4

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.

E5

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.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 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 Wertermittlungstichtag 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).

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 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.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 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. Ausbauszuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

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).

Bewirtschaftungskosten (§ 32 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.

Vergleichsfaktor (§ 20 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 21)

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

Sachwertfaktor (§ 21 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.

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienwohnhaus	Garage/Remise
unterstellte Folgenutzung			Garage/Remise
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	812,00 €/m² BGF	485,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	223,20 m²	29,50 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	4.700,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	185.938,40 €	14.307,50 €
Baupreisindex (BPI) 29.10.2025 (2010 = 100)	x	189,6/100	189,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	352.539,21 €	27.127,02 €
Regionalfaktor	x	0,990	0,990
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	349.013,82 €	26.855,75 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		68 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		17 Jahre	20 Jahre
• prozentual		75,00 %	66,67 %
• Faktor	x	0,25	0,3333
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	87.253,45 €	8.951,02 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		96.204,47 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	12.800,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	109.004,47 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	16.400,00 €
vorläufiger Sachwert	=	125.404,47 €
Sachwertfaktor	x	1,20
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	150.485,36 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	30.000,00 €
Sachwert	=	120.485,36 €
	rd.	120.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277) 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), z. B.:

(Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone).

Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der

durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten mit dem Basisjahr 2010 – NHK 2010). Diese sind mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Der Ansatz der NHK 2010 ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %		1,0			
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 %	15,0 %	62,0 %	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)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach 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 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
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: Einfamilienwohnhaus**Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1**

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

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestand- ardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	675,00	23,0	155,25
2	750,00	15,0	112,50
3	865,00	62,0	536,30
4	1.040,00	0,0	0,00
5	1.300,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			804,05
gewogener Standard = 2,5			

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

NHK 2010 für den Gebäudeteil 1

= 804,05 €/m² BGF

rd. 804,00 €/m² BGF

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: Doppel- und Reihenendhäuser
 Gebäudeart: EG, nicht unterkellert, FD oder flach geneigtes Dach

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestand- ardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	865,00	23,0	198,95
2	965,00	15,0	144,75
3	1.105,00	62,0	685,10
4	1.335,00	0,0	0,00
5	1.670,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.028,80			
gewogener Standard = 2,5			

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

NHK 2010 für den Gebäudeteil 2

= 1.028,80 €/m² BGF

rd. 1.029,00 €/m² BGF

Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

Gebäudeteil	NHK 2010	Anteil am Gesamtgebäude		NHK 2010-Anteil
	[€/m² BGF]	BGF [m²]	[%]	[€/m² BGF]
Gebäudeteil 1	804,00	215,70	96,64	776,99
Gebäudeteil 2	1.029,00	7,50	3,36	34,57
gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =				812,00

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

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² 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.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 485,00 €/m² BGF
rd. 485,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Gebäude: Einfamilienwohnhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00€
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Eingangstreppe	600,00 €
Markise	1.100,00 €
begehbare Dachfläche	3.000,00 €
Summe	4.700,00 €

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 (WST) veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt (Destatis) zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex (BPI) nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Dies geschieht über folgende Formel:

$$BPI \text{ (für den WST bezogen auf das Basisjahr 2010 = 100)} = BPI \text{ (für den WST bezogen auf das von Destatis veröffentlichte Basisjahr)} / BPI \text{ (für das Jahr 2010 bezogen auf das von Destatis veröffentlichte Basisjahr)} \times BPI \text{ (für das Jahr 2010 bezogen auf das Basisjahr 2010 = 100)}$$

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.

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 Zeitwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen sind fest mit dem Grundstück verbundene bauliche und nicht bauliche Anlagen, die jedoch keine Gebäude oder Gebäudeteile sind. Hierzu gehören insbesondere:

- Aufwuchs,
- Einfriedungen,
- Bodenverbesserungen (z.B. Drainagen).

- Im weiteren Sinne können unter dieser Position auch kleinere Aufbauten mit bewertet werden (z.B. ein kleiner Schuppen), obwohl diese korrekter den Gebäuden zuzuordnen sind.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Hofbefestigung	8.800,00 €
Versorgungs- und Entwässerungsanlagen	2.500,00 €
Einfriedung (Mauer)	1.500,00 €
Summe	12.800,00 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Einfamilienwohnhaus

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 2,5 beträgt demnach rd. 68 Jahre.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Garage/Remise

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.

Restnutzungsdauer

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

Das gem. sachverständiger Schätzung (Wiederaufbau nach ca. 1950 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 3,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen	Maximale	Tatsächliche Punkte	Jahr
--------------------------	----------	---------------------	------

(vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Punkte	Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	Begründung
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	1,0	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2	0,5	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,5	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0	
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	0,5	0,0	
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	0,5	0,0	
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0	
Summe		3,5	0,0	

Ausgehend von den 3,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (68 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1950 = 75$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($68 \text{ Jahre} - 75 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 17 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1974.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

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

bestimmt.

Sachwertfaktoren werden von den Gutachterausschüssen seit geraumer Zeit und dabei häufig erst

einmalig bzw. in mehr oder weniger regelmäßigen Abständen abgeleitet und in den Grundstücksmarktberichten veröffentlicht. Diese Veröffentlichungen sind jedoch mangels genauer Beschreibung bzw. tatsächlich geänderter Bewertungs- und Auswertemodelle i. d. R. nicht miteinander vergleichbar. Es kann deshalb noch nicht hinreichend sicher beurteilt werden, ob die Sachwertfaktoren wesentlichen zeitlichen Änderungen unterliegen. Die Auswertungen müssen deshalb in regelmäßigen zeitlichen Abständen wiederholt werden.

Aus empirischen Untersuchungen im Zusammenhang mit Wertermittlungen zu zurückliegenden Stichtagen ist jedoch bekannt, dass durch den Bezug der Sachwertfaktoren auf das Bodenwertniveau auch für diese Fälle plausible Ergebnisse erzielt wurden, wenn der anzusetzende Sachwertfaktor entsprechend dem Bodenwertniveau und dem vorläufigen Sachwert am jeweiligen Wertermittlungsstichtag aus dem Sprengnetter Sachwertfaktor-Gesamt- und Referenzsystem bestimmt wurde. Diese Vorgehensweise erscheint zumindest dann auch für aktuelle Verkehrswertermittlungen sachgemäß, wenn die Preisentwicklung auf dem örtlichen Grundstücksteilmarkt für bebaute und unbebaute (vorrangig EFH/ZFH-)Grundstücke tendenziell einheitlich verläuft.

Das Gesamtsystem der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren wurde entsprechend der Angaben in [1], Band 3, Kapitel 3.03 auf der Grundlage mehrerer von Sprengnetter Immobilienbewertung und zahlreicher Gutachterausschüsse durchgeführten Kaufpreisanalysen und sonstiger mitgeteilter Sachwertfaktor-Tabellen entwickelt. Allein die von Sprengnetter Immobilienbewertung hierfür durchgeführte Kaufpreisanalyse umfasste 21 Stichproben aus unterschiedlichen Regionen verteilt über ganz Deutschland mit insgesamt über 4.400 Kauffällen.

Die dem v. g. bundesdurchschnittlichen Überblick zugrunde gelegten Sachwertfaktorkurven stimmen im Rahmen der erzielbaren Genauigkeit für das jeweilige Bodenwertniveau gut überein. D. h. bei gleichem Bodenwertniveau liegen auch weitgehend übereinstimmende Sachwertfaktorkurven vor.

Es kann deshalb mangels verfügbarer örtlicher Auswertungen grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass die v. g. Sachwertfaktoren durch den Bezug auf das durchschnittliche Bodenwertniveau (in der Gemeinde bzw. im Baugebiet) auch auf andere Gemeinden übertragen werden können (vgl. hierzu ausführlichen Fachbeitrag "Zur Ableitung von Sachwert-Marktanpassungsfaktoren im NHK 95-Modell" von Sprengnetter in [4], Heft 1/2000, S. 7ff. bzw. Erläuterungen zur Anwendung der Sachwertfaktor-Tabellen in [1], S. 3.03/3/2).

Der Sachverständige ist Mitglied in dem örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremium. In dem Sprengnetter Expertengremium werden die zur Verfügung stehenden Wertermittlungsdaten nach in sog. Arbeitspapieren definierten einheitlichen fachlichen „Sprengnetter Standards“ (Arbeitspapiere) aufbereitet. Dazu werden kontinuierlich u.a. Kaufpreise von bewerteten Objekten recherchiert oder/oder Objekte mit bekanntem Kaufpreis nachbewertet. Durch die konsequente Auswertung von tatsächlichen Kaufpreisen zu Objekten, zu den jeweils ein Wertgutachten oder eine Nachbewertung erstellt wurde, die Objekte somit innen und außen bekannt sind, werden örtliche Sachwertfaktoren berechnet. Diese werden sowohl mit den bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren in [1] als auch mit den Sprengnetter-Korrekturgliedern für Sachwertfaktoren für die Region des Bewertungsobjekts verglichen und hieraus eine regionale Anpassung zu den v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren ermittelt. Durch diesen doppelten Abgleich wird ein Höchstmaß an Marktnähe garantiert.

Ermittlung des Sachwertfaktors

aus Tabelle (kreuzinterpolierter) Wert	=	1,20
Einflussgröße „Region“	+	0,00
ermittelter Sachwertfaktor	=	1,20

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Zurzeit stagniert der Immobilienmarkt für Ein-Zweifamilienwohnhäuser auf Grund der aktuellen Zinspolitik. Der Sachwertfaktor ist immer nachläufig. Dies erfolgt aus dem Sachverhalt, dass im

Grundstücksmarktbericht der Gutachterausschüsse immer das abgelaufene Jahr ausgewertet wird. Zurzeit ist im Bereich des Gutachterausschusses für den Bereich Westeifel-Mosel eine Anpassung von -5 bis -15 % anzusetzen. Im vorliegenden Fall sind erfahrungsgemäß für das Objekt im Grenzbereich zu Luxemburg 0% anzusetzen.

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 Sachwert (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.
Besonderheiten	-30.000,00 €
Zuschlag auf die Zustandsbesonderheiten, da lediglich eine Außenbesichtigung ermöglicht wurde (Sicherheitsabschlag)	-30.000,00 €
Summe	-30.000,00 €

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 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 Vergleichswertverfahren (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.

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 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).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 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 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am 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.

Vergleichspreise (§ 25 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 21)

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

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

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.

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete
--------------------	-------------	--------	--------	---------------------------------------

	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m ²)	(Stk.)	(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienwohnhaus	1	Wohnung EG/OG/DG	167,40		5,85	979,29	11.751,48
Garage/Remise (Garage/Remise)	2	Garage/Remise EG		1,00	35,00	35,00	420,00
Summe			167,40	1,00		1.014,29	12.171,48

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **12.171,48 €**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)
(26,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)

3.164,58 €

jährlicher Reinertrag

= 9.006,90 €

Reinertragsanteil des Bodens

1,46 % von **16.400,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))

= 239,44 €

Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen

= 8.767,46 €

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV)

bei LZ = **1,46 %** Liegenschaftszinssatz

und RND = **17** Jahren Restnutzungsdauer

× 14,959

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen

= 131.152,43 €

beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)

+ 16.400,00 €

vorläufiger Ertragswert

= 147.552,43 €

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge

- 0,00 €

marktangepasster vorläufiger Ertragswert

= 147.552,43 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- 30.000,00 €

Ertragswert

= 117.552,43 €

rd. 118.000,00 €

4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Wohnflächen

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

Auf Grund des Umstandes, dass die Bewertung lediglich auf der Grundlage einer Außenbesichtigung erstellt werden kann und nur für einen geringen Anteil eine Berechnung vorliegt, erfolgt die Berechnung der restlichen Wohnfläche mit ausreichender Genauigkeit aus der überbauten Fläche bzw. den Geschoßflächen. Durch Multiplikation mit dem Nutzflächenfaktor wird die Brutto-Grundfläche der Wohn-/Nutzgeschoss um den Mauerwerksanteil und die auf die Wohn- bzw. Nutzflächen nicht anrechenbaren Geschoßflächenanteile auf die (Netto) Nutz- bzw. Wohnfläche reduziert. Der Nutzflächenfaktor ist abhängig von der Geschoßzahl, der Haustiefe, der gebäudeart und dem Baujahr des Gebäudes.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete 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 gemeinsamen Mietableitungen im örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremium
- aus der Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

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

Der Sachverständige ist Mitglied in dem örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremium. In dem Expertengremium werden die zur Verfügung stehenden Mietdaten nach in sog. Arbeitspapieren definierten einheitlichen fachlichen „Sprengnetter Standards“ aufbereitet. Durch die konsequente Auswertung u. a. von marktüblichen Mieten zu Objekten, zu den jeweils ein Wertgutachten erstellt wurde, die Objekte somit innen und außen bekannt sind, und dem Abgleich dieser Mieten mit den Sprengnetter-Vergleichsmieten für die Region des Bewertungsobjekts wird ein Höchstmaß an Marktnähe garantiert.

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

Ertragseinheit		Vergleichsmiete	WF/NF-Korrektur	Grundflächenbesonderheiten	Sonstige Korrekturen	NKM
Nr.	Nutzung/Lage	(€/m ²)	K0	K1	K2	(€/m ²)
1	Wohnung EG/OG/DG	6,50	1,00	1,00	1,00	5,85

Bewirtschaftungskosten

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

Dieser Wertermittlung werden 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.

Gemäß § 18 Abs. 1 Satz 1 WertV sind die Bewirtschaftungskosten (BWK) in der Höhe anzusetzen, wie sie bei **gewöhnlicher Bewirtschaftung nachhaltig** entstehen. Dementsprechend sind Bewirtschaftungskosten in üblicher (d.h. durchschnittlicher) und nachhaltiger (d.h. zukünftig im langjährigen Durchschnitt anfallender) Größenordnung für vergleichbare Objekte anzusetzen (vgl. Sprengnetter in [2], Teil 6, Kapitel 2, Abschnitt 2.2).

Die **tatsächlichen Bewirtschaftungskosten** können entweder **überdurchschnittlich hoch** sein, z.B.

- bei Nachholung zuvor versäumter Instandsetzungsmaßnahmen im Betrachtungszeitraum oder
- bei übermäßig hohen (d.h. unüblichen und ggf. auch unwirtschaftlichen) Instand- und Unterhaltungsaufwendungen des Eigentümers,

bzw. unterdurchschnittlich hoch, z.B. bei Vernachlässigung der Instandhaltung in den letzten Jahren.

Durch das Zurückgreifen auf (durchschnittliche) Erfahrungssätze wird verhindert, dass in der Wertermittlung auf unübliche – z.B. in der Person des derzeitigen Eigentümers begründete – BWK abgestellt wird.

Zudem ist die **Bestimmung der BWK** für das Bewertungsobjekt grundsätzlich schon deshalb mit

den in [1], Kapitel 3.05, Tabelle 2 **veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten** vorzunehmen, **weil in dem gleichen Modell auch** der verwendete **Liegenschaftszinssatz abgeleitet** wurde. Für marktkonforme Wertermittlungen ist es zwingend erforderlich, dass bei der Datenableitung und der Bewertung hinsichtlich der wesentlich wertbestimmenden Daten das gleiche Bewertungsmodell angewendet wird (vgl. [2], Teil 2, Kapitel 2, Forderung 1).

Die Frage, ob den pauschalierten (prozentualen) BWK-Tabellen nach Sprengnetter oder den Ansätzen der II. BV (oder sogar eigenen Auswertungen) für den BWK-Ansatz im Ertragswertverfahren der Vorzug zu geben ist, ist in erster Linie mit dem 1. Grundsatz marktkonformer Wertermittlungen zu beantworten. Hiernach kommt es vorrangig darauf an, dass dem BWK-Ansatz das gleiche Bestimmungsmodell zugrunde gelegt wird, dass auch bei der Ableitung des angehaltenen Liegenschaftszinssatzes angewendet wurde.

Die vorrangige Anwendung der pauschalierten (prozentualen) BWK-Tabellen nach Sprengnetter wird (bereits bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze) – zumindest bei gewöhnlichen Objekten – empfohlen, weil:

- diese Tabellen hinreichend nach Objektarten differenziert sind (die Instandhaltungskosten für eine Lagerhalle mit Bürotrakt, bei der die Verwaltungs- und tlw. Instandhaltungskosten häufig auf den Mieter umgelegt werden, sind anders als bei einem dem Wohnungsmietrecht unterliegenden Mehrfamilienhaus). D.h. der 2. Grundsatz für marktkonforme Wertermittlungen ist sachgemäß beachtet;
- die BWK-Spannen regelmäßig durch Befragung von Verwaltungsunternehmen und durch eigene Erhebungen bei Bewertungen überprüft werden (und durch den prozentualen Bezug auf den Rohertrag relativ zeitunabhängig sind);
- die RND-abhängige Tabellierung der BWK den mit zunehmendem Alter steigenden Instandhaltungsaufwand plausibel berücksichtigt;
- Kaufpreisunterschiede mit diesem Modell hinreichend genau erklärt werden können (d.h. die Differenzierung der BWK in diesem Modell entspricht den Preisbildungsmechanismen auf dem Grundstücksmarkt).

Lediglich bei Objekten mit wesentlichen Unterhaltungsbesonderheiten – z.B. ein ehemaliges Bankgebäude, bei dem wesentliche Gebäudeteile (z.B. Tresorräume etc.) nicht mehr nachhaltig nutz- bzw. vermietbar und deshalb im Rohertragsansatz unberücksichtigt sind, die aber trotzdem instandgehalten werden müssen – sind die voraussichtlichen Unterhaltungsmehraufwendungen über Einzelansätze zusätzlich zu kalkulieren und in der Wertermittlung entsprechend wertmindernd zu berücksichtigen. Dieser Mehraufwand muss allerdings auch bei den m²-bezogenen Ansätzen nach der II. BV berücksichtigt werden.

Die (Einzel-)Ansätze der II. BV beziehen sich dagegen auf den öffentlich geförderten Wohnraum. D.h. die II. BV enthält entsprechend ihrem gesetzlich definierten Anwendungsbereich keine BWK-Ansätze z.B. für Gewerbeimmobilien. Ebenso mangelt es hier an einer Anwendungsanleitung, wie Objektunterschiede (z.B. das Alter) bei der Bestimmung der einzelnen BWK-Ansätze zu berücksichtigen sind. Die BWK-Bestimmung nach der II. BV ist dementsprechend zu undifferenziert und subjektive Einschätzungen können zu erheblich differierenden Ansätzen führen. Man hat bei diesem System (z.B. vor Gericht) deshalb u.U. erhebliche Erklärungsprobleme. Zudem sind auch keine anderen belegten empirischen Erhebungen bekannt, die eine vergleichbare Differenziertheit aufweisen.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze

gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie

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

bestimmt.

Der Sprengnetter-Liegenschaftszinssatz wurde von Sprengnetter Immobilienbewertung im Sprengnetter-Liegenschaftszinssatz-Gesamt- und Referenzsystem [1] in Abhängigkeit von der Objektart, der Gesamt- und Restnutzungsdauer und der Anzahl der Wohneinheiten regions- und stichtagsbezogen ermittelt.

Der Liegenschaftszinssatz bezieht sich auf ein Standardobjekt in einer normalen/durchschnittlichen Lage innerhalb der Gemeinde.

Der Sachverständige ist Mitglied in dem örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremium. In dem Sprengnetter Expertengremium werden die zur Verfügung stehenden Wertermittlungsdaten nach in sog. Arbeitspapieren definierten einheitlichen fachlichen „Sprengnetter Standards“ aufbereitet. Dazu werden kontinuierlich u.a. Kaufpreise von bewerteten Objekten recherchiert und/oder Objekte mit bekanntem Kaufpreis nachbewertet. Durch die konsequente Auswertung von tatsächlichen Kaufpreisen zu Objekten, zu den jeweils ein Wertgutachten oder eine Nachbewertung erstellt wurde, die Objekte somit innen und außen bekannt sind, werden örtliche Liegenschaftszinssätze berechnet. Diese werden sowohl mit den v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätzen als auch mit den Sprengnetter-Regionalfaktoren für Liegenschaftszinssätze für die Region des Bewertungsobjekts verglichen und hieraus ein regionaler Anpassungsfaktor zu den v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätzen ermittelt. Durch diesen doppelten Abgleich wird ein Höchstmaß an Marktnähe garantiert.

Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

aus Tabelle (kreuzinterpolierter) Wert	=	1,23 %
Einflussfaktor „Objektgröße“	x	1,15
Einflussfaktor „Lage“	x	1,03
Einflussfaktor „Anbauart“	x	1,00
Einflussfaktor „Region“	x	1,00
ermittelter Liegenschaftszinssatz	=	1,46 %

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

(s. hierzu auch die Ausführungen in der Sachwertermittlung).

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.

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, wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

Restnutzungsdauer

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Auf Grund der Außenbesichtigung mit schlechter Einsehbarkeit des Bewertungsobjekts, mussten Fakten frei geschätzt werden. Das berücksichtigt der Gutachter mit -20% des vorläufig marktangepassten Sachwertes als Zuschlag auf die Zustandsbesonderheiten, da lediglich eine Außenbesichtigung ermöglicht wurde (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.
Besonderheiten	-30.000,00 €
Zuschlag auf die Zustandsbesonderheiten, da lediglich eine Außenbesichtigung ermöglicht wurde (Sicherheitsabschlag)	-30.000,00 €
Summe	-30.000,00 €

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die

Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

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

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **120.000,00 €**,

der **Ertragswert** mit rd. **118.000,00 €**

ermittelt.

4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

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

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

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $0,40 (a) \times 0,90 (b) = 0,360$ und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (c) \times 0,90 (d) = 0,900$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[120.000,00 \text{ €} \times 0,900 + 118.000,00 \text{ €} \times 0,360] \div 1,260 = \text{rd. } 119.000,00 \text{ €}$.

4.6.5 Verkehrswert

Der unbelastete **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus mit Garage/Remise bebaute Grundstück in 54668 Ernten, Flurstraße 8

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Ernten	1289	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Ernten	6	40

wird zum Wertermittlungstichtag 29.10.2025 mit rd.

119.000 €

in Worten: einhundertneunzehntausend Euro

geschätzt.

4.6.6 Zubehör, Sonstige Angaben zum Gutachten

1. Ein Grundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus mit Garage/Remise bebaut. Die Eigentümerin ist zum Ortstermin nicht erschienen. Nach dem äußeren Erscheinungsbild zu beurteilen ist das Objekt zurzeit bewohnt (Auto mit luxemburgischem Nummernschild stand vor dem Hauseingang).
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 nach besteht 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.
9. Das im Grundbuch in Abteilung II Nr. 1 und 2 eingetragene Recht hat keinen Einfluss auf den Wert des Objektes. Eine Einschränkung der Nutzbarkeit des Grundstückes ist durch das Recht nicht gegeben.

In der Anlage 5 zum Gutachten ist ein Auszug aus der urkundenrolle Nummer 925 für 1957 beigelegt.

Laut Auszug aus der Katasterkarte besteht ein Überbau von ca. 1,50 m² auf das Flurstück 39. Nach der Kopie der vorliegenden Urkundenrolle ist eine Neuvermessung/Festlegung des Grenzverlaufs zwischen den Flurstücken Nr. 39 und Nr. 40

**durchzuführen. Durch die Vormerkung in Abteilung II des Grundbuches erfolgt nach
derzeitigem Kenntnisstand keine Minderung des festgestellten Verkehrswerts.**

Hinweise zum Verkehrswert

Auf Grund der Außenbesichtigung mit schlechter Einsehbarkeit des Bewertungsobjekts, mussten Fakten frei geschätzt werden. Das berücksichtigt der Gutachter mit einem Abschlag auf den Verkehrswert, basierend auf dem vorläufigen Sachwert in der Sachwertermittlung. In Ansatz werden hier 20% vom vorläufigen Sachwert gebracht. Dieser Abzug ist in den Berechnungsverfahren Gegenstand der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG's).

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

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 02. Dezember 2025



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 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 Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 500.000,00 EUR begrenzt.

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

Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das mit einem **Einfamilienhaus mit Garage/Remise bebaute Grundstück** in **Ernten, Flurstraße 8**

Flur 6

Flurstücksnummer 40

Wertermittlungstichtag: **29.10.2025**

Bodenwert					
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	103,80	158,00	16.400,00
Summe:			103,80	158,00	16.400,00

Objektdaten								
Grundstücksteil	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m³]	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Gesamtfläche	Einfamilienwohnhaus		223,20	167,40	1950	68	17	
Gesamtfläche	Garage/Remise		29,50		1985	60	20	

Wesentliche Daten					
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Gesamtfläche	12.171,48	3.164,58 € (26,00 %)	1,46	1,20	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	97,97 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-179,21 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	710,87 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	9,78
Verkehrswert/Reinertrag:	13,21

Ergebnisse	
Ertragswert:	118.000,00 € (98 % vom Sachwert)
Sachwert:	120.000,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	119.000,00 €
Wertermittlungstichtag	29.10.2025

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 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

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 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 Nov. 2019
- [9] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – lizenzierter Stadtplan, Bad Neuenahr Nov. 2019
- [10] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – lizenzierte Übersichtskarte, Bad Neuenahr Nov. 2019
- [11] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – lizenzierte Bodenrichtwertkarte, Bad Neuenahr Nov. 2019
- [12] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – regionalisierter Liegenschaftszinssatz, Bad Neuenahr Nov. 2019
- [13] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – regionalisierter Sachwertfaktor, Bad Neuenahr Nov. 2019
- [14] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – marktübliche Vergleichsmiete, Bad Neuenahr Nov. 2019
- [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

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 17.11.2025) erstellt.

6 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, Auszug aus der Urkundenrolle 925 für 1957 (AG Bitburg)
- Anlage 6: Sensitivitäts- und Risikoanalyse
- Anlage 7: ImmoMarkt- & StandortReport, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- Anlage 8: Preisspiegel Wohnmieten, Marktdaten-Support, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- Anlage 9: Fotos

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

Seite 1 von 1

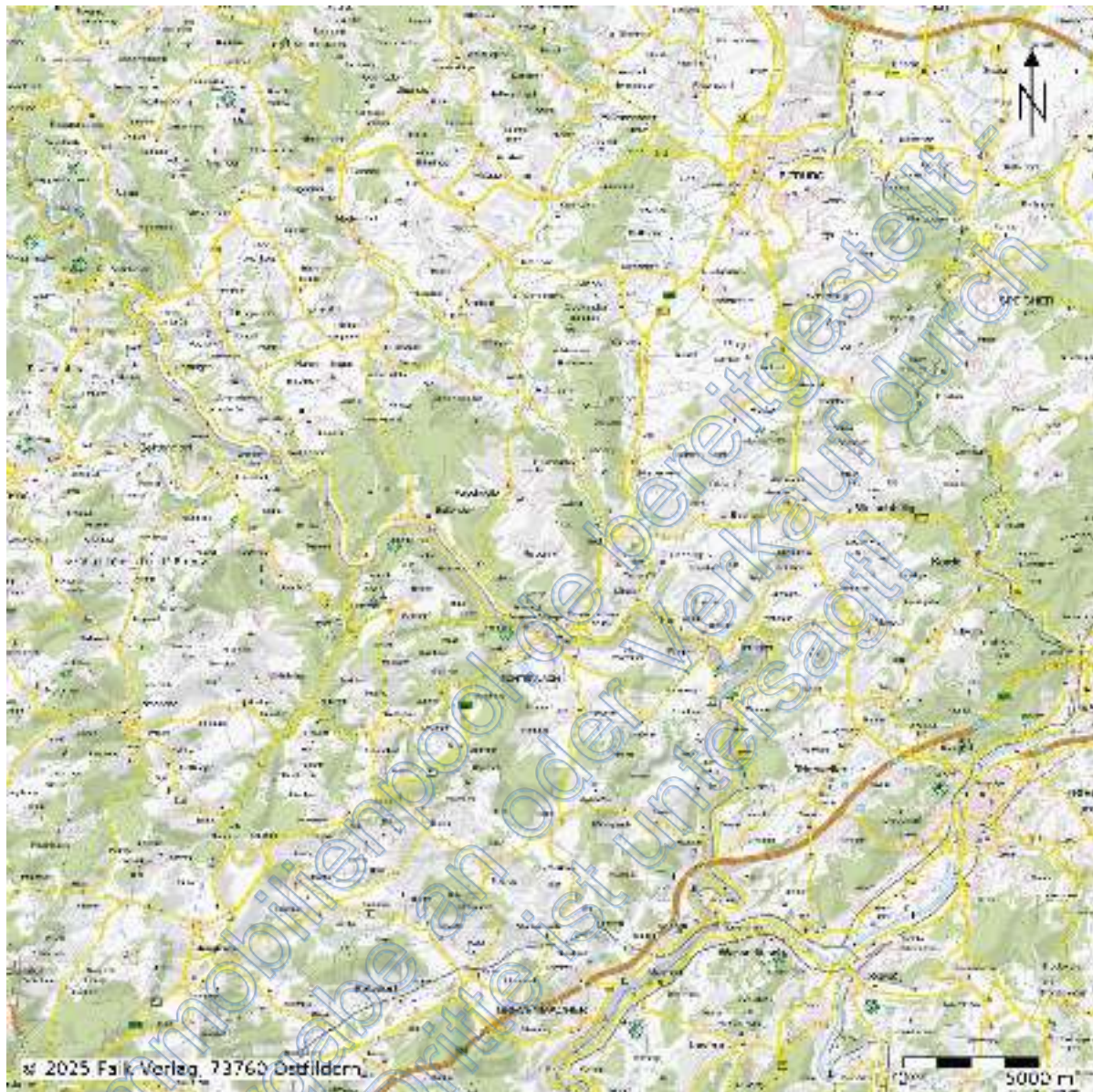


Bild 1: Auszug aus der Straßenkarte (lizenziiert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

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

Seite 1 von 1



Bild 1: Auszug aus dem Ortsplan mit Kennzeichnung der Lag (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 Bewertungsobjektes (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 12

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

Bild 1: Auszug aus dem Grundbuch

Anlage 5: Grundbuchauszug

Seite 2 von 12

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

Bild 2: Auszug aus dem Grundbuch

Anlage 5: Grundbuchauszug

Seite 3 von 12

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

Bild 3: Auszug aus dem Grundbuch

Anlage 5: Grundbuchauszug

Seite 4 von 12

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

Bild 4: Auszug aus dem Grundbuch

Anlage 5: Grundbuchauszug

Seite 5 von 12

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

Bild 5: Auszug aus dem Grundbuch

Anlage 5: Grundbuchauszug

Seite 6 von 12

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

Bild 6: Auszug aus dem Grundbuch

Anlage 5: Grundbuchauszug

Seite 7 von 12

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

Bild 7: Auszug aus dem Grundbuch

Anlage 5: Grundbuchauszug

Seite 8 von 12

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

Bild 8: Auszug aus dem Grundbuch

Anlage 5: Grundbuchauszug

Seite 9 von 12

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

Bild 9: Auszug aus dem Grundbuch

Anlage 5: Grundbuchauszug

Seite 10 von 12

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

Bild 10: Auszug aus der Urkundenrolle

Anlage 5: Grundbuchauszug

Seite 11 von 12

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

Bild 11:Auszug aus der Urkundenrolle

Anlage 5: Grundbuchauszug

Seite 12 von 12

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

Bild 12: Auszug aus der Urkundenrolle

Anlage 6: Sensitivitäts- und Risikoanalyse

Seite 1 von 3

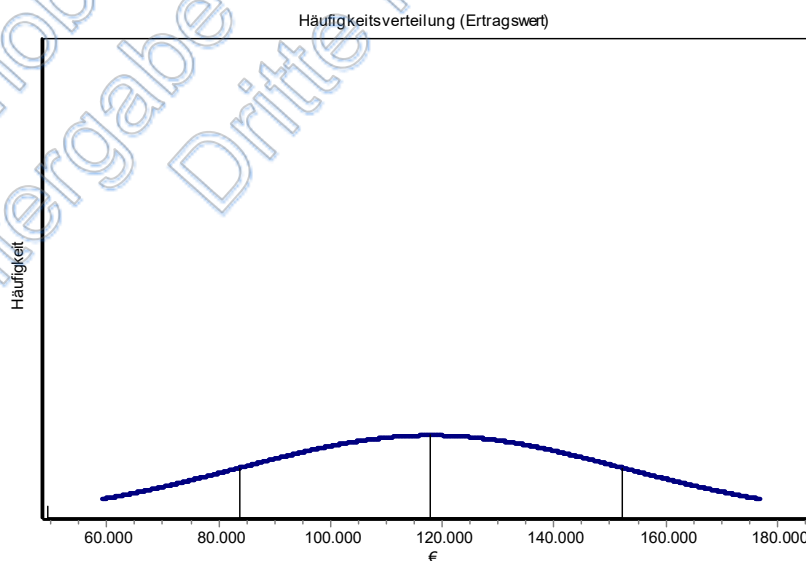
(Az: 10 K 45/25,

Erzen)

Ertragswert(verfahren)

Mit der Sensitivitäts- und Risikoanalyse, die auf dem sog. „Fehlerfortpflanzungsgesetz“ beruht, ergibt sich (anders als z. B. bei Anwendung der Monte-Carlo-Methode) nicht nur eine Aussage über die Genauigkeit des Wertermittlungsergebnisses (vgl. Standardabweichung des wahrscheinlichsten Werts), sondern auch über den relativen Anteil jedes Marktdatums am Gesamtfehler (vgl. Spalte „rel. Anteil“).

Einflussfaktor (Merkmal)	6.1	6.2 Standardabweichung		rel. Anteil
		relativ	absolut	
durchschnittliche monatliche Netto-Kalt-Miete	5,85 €/m ²	± 5,0 %	± 0,3 €/m ²	3,6 %
Wohn-/Nutzfläche (insgesamt)	167,4 m ²	± 5,0 %	± 8,4 m ²	3,6 %
monatliche marktübliche Netto-Kalt-Miete insgesamt (Pauschalansätze)	0,00 €	± 5,0 %	± 0,0 €	0,0 %
durchschnittliche Bewirtschaftungskosten	26,00 %	± 1,9 %	± 0,50 %-Punkte	0,1 %
Bewirtschaftungskosten (insgesamt)	3.164,58 €			
durchschnittlicher relativer Bodenwert	103,80 €/m ²	± 10,0 %	± 10,4 €/m ²	0,1 %
Grundstücksfläche (insgesamt)	158 m ²	± 0,0 %	± 0,0 m ²	0,0 %
durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz	1,46 %	± 10,0 %	± 0,15 %-Punkte	0,3 %
durchschnittlicher Restnutzungsdauer	17 Jahre	± 29,4 %	± 5,0 Jahre	91,5 %
Mietbesonderheiten	0,00 €	± 5,0 %	± 0,0 €	0,0 %
Zustandsbesonderheiten	0,00 €	± 10,0 %	± 0,0 €	0,0 %
Rechte und Belastungen	0,00 €	± 5,0 %	± 0,0 €	0,0 %
weitere Besonderheiten	-30.000,00 €	± 10,0 %	± 3.000,0 €	0,8 %
wahrscheinlicher (Ertrags)Wert	118.000 €	± 29,1 %	± 34.296 €	100,0 %
Variationsweite		± 87,2 %	± 102.888 €	



Anlage 6: Sensitivitäts- und Risikoanalyse

Seite 2 von 3

(Az: 10 K 45/25,

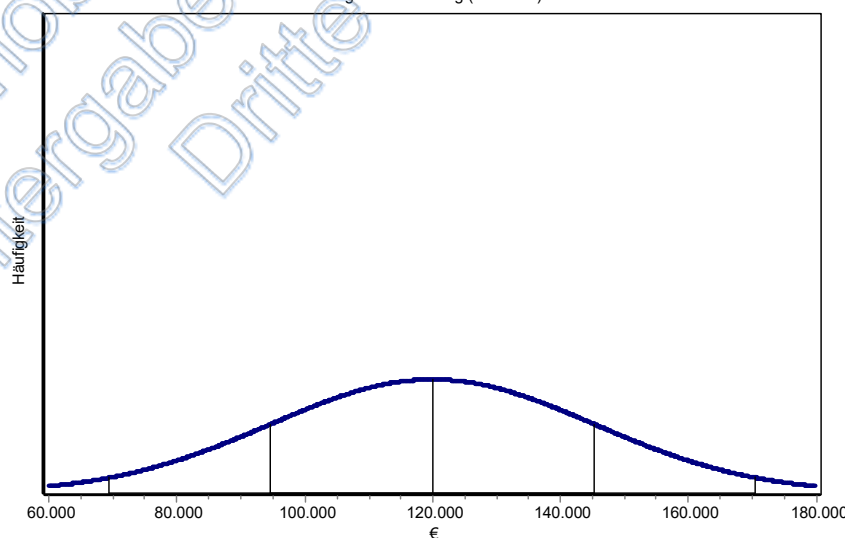
Ernten)

Sachwert(verfahren)

Mit der Sensitivitäts- und Risikoanalyse, die auf dem sog. „Fehlerfortpflanzungsgesetz“ beruht, ergibt sich (anders als z. B. bei Anwendung der Monte-Carlo-Methode) nicht nur eine Aussage über die Genauigkeit des Wertermittlungsergebnisses (vgl. Standardabweichung des wahrscheinlichsten Werts), sondern auch über den relativen Anteil jedes Marktdatums am Gesamtfehler (vgl. Spalte „rel. Anteil“).

Einflussfaktor (Merkmal)	6.3	6.4 Standardabweichung		rel. Anteil
		relativ	absolut	
durchschnittlicher relativer Gebäudeherstellungskosten	792,43 €/m ²	± 5,0 %	± 39,6 €/m ²	3,3 %
Rauminhalt bzw. Bruttogrundfläche bzw. Wohn-/Nutzfläche (insgesamt)	252,7 m ²	± 5,0 %	± 12,6 m ²	3,3 %
Sachwert der bes. Bauteile, bes. Einrichtungen, Nebengebäude und Außenanlagen	12.800,00 €	± 10,0 %	± 1.280,0 €	0,4 %
durchschnittliche Baunebenkosten	0,00 %	± %	± 1,0 %-Punkte	0,1 %
durchschnittliche Restnutzungsdauer	18 Jahre	± 27,8 %	± 5,0 Jahre	81,8 %
durchschnittlicher relativer Bodenwert	103,80 €/m ²	± 10,0 %	± 10,4 €/m ²	0,6 %
Grundstücksfläche (insgesamt)	158 m ²	± 0,0 %	± 0,0 m ²	0,0 %
durchschnittlicher Sachwertfaktor	1,20 Punkte	± 6,0 %	± 0,07 Punkte	9,1 %
Mietbesonderheiten	0,00 €	± 5,0 %	± 0,0 €	0,0 %
Zustandsbesonderheiten	0,00 €	± 10,0 %	± 0,0 €	0,0 %
Rechte und Belastungen	0,00 €	± 5,0 %	± 0,0 €	0,0 %
weitere Besonderheiten	-30.000,00 €	± 10,0 %	± 3.000,0 €	1,4 %
wahrscheinlichster (Sach)Wert	120.000 €	± 21,1 %	± 25.293 €	100,0 %
Variationsweite		± 63,2 %	± 75.879 €	

Häufigkeitsverteilung (Sachwert)



Anlage 6: Sensitivitäts- und Risikoanalyse

Seite 3 von 3

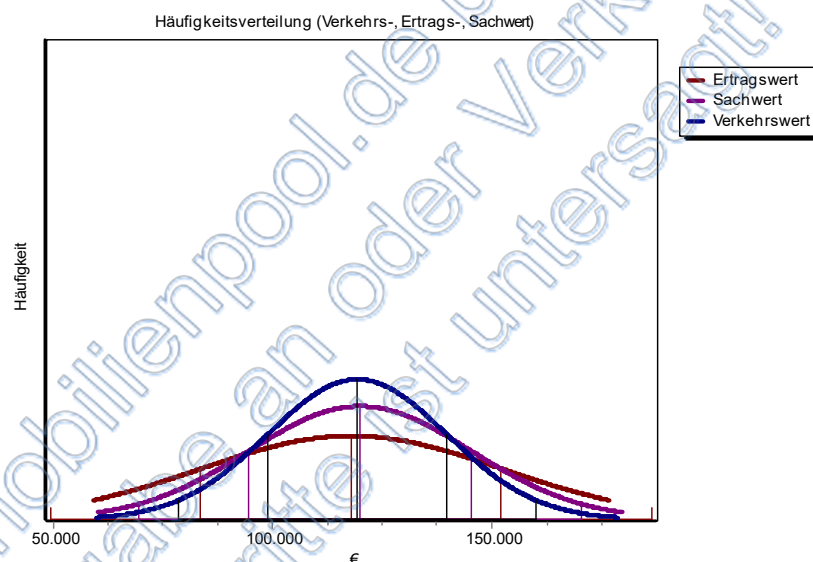
(Az: 10 K 45/25,

Ernten)

Verkehrswertableitung

Mit der Sensitivitäts- und Risikoanalyse, die auf dem sog. „Fehlerfortpflanzungsgesetz“ beruht, ergibt sich (anders als z. B. bei Anwendung der Monte-Carlo-Methode) nicht nur eine Aussage über die Genauigkeit des Wertermittlungsergebnisses (vgl. Standardabweichung des wahrscheinlichsten Werts), sondern auch über den relativen Anteil jedes Marktdatums am Gesamtfehler (vgl. Spalte „rel. Anteil“).

6.5 Einflussfaktor (Merkmal)		6.6 Standardabweichung		Gewicht	rel. Anteil
		relativ	absolut		
Ertragswert	118.000 €	± 29,1 %	± 34.296 €	0,4	26,6 %
Sachwert	120.000 €	± 21,1 %	± 25.293 €	0,9	73,4 %
Vergleichswert		± 10,0 %	± 0,00 €	1,0	0,0 %
gewogenes Mittel (= Verkehrswert)	119.385 €	± 17,1 %	± 20.444 €	1,3	100,0 %
Variationsweite		± 51,4 %	± 61.332 €		



Anlage 7: ImmoMarkt- & StandortReport, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler

Seite 1 von 12

Immobilien.
Einfach. Sicher. Bewerten.

SPRENGNETTER

ImmoMarkt- & StandortReport

Analyse vom 12.11.2025

Lage

Straße / Hausnummer	Flurstraße 8
PLZ / Ort	54668 Ernten
amtlicher Gemeindeschlüssel	07232033
Gemeinde-Fläche	9,99 km²
Kreis / kreisfreie Stadt	Eifelkreis Bitburg-Prüm
Bundesland	Rheinland-Pfalz

Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis); Gemeindeverzeichnis GV-4Sys 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 PDI-Service; Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH; Nov. 2023 / © OpenStreetMap contributors

Lagescore (Punkte von -10 bis +10)

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

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

Anlage 7: ImmoMarkt- & StandortReport, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler

Seite 2 von 12

Immobilien.
Einfach. Sicher. Bewerten.

SPRENGNETTER

Infrastruktur und Immissionen

Nächstgelegene Infrastruktureinrichtungen (Luftlinie)

Bildungseinrichtungen

Kindergarten	2.340 m
Grundschule	2.920 m
weiterführende Schule	2.430 m

Nahversorgungseinrichtungen

Bäckerei	2.380 m
Lebensmittelladen	2.190 m
Supermarkt	2.080 m

Einkaufszentrum

Kaufhaus

Gemischthwarenhandel

Drogerie

Bekleidungsgeschäft

Frisör

Arzt

Apotheke

Bank

Post

Spiel-/Sportplatz

Park-/Grünfläche

Verkehr

Bushaltestelle	70 m
Straßenbahn	-
U-Bahn	-
S-Bahn	-
Bahn (Regionalverkehr)	-
Regionalflughafen	61,8 km
Internationaler Flughafen	85,1 km

Mögliche Beeinträchtigungen

Fluglärm	-
Schienenlärm	-
Straßenlärm	-

Nächstgelegene Störquelle (Luftlinie)

Funkmast	-
Hochspannungsmast	-
landwirtschaftliche Anlage	-
Mülldeponie	-
Windkraftanlage	-

Quelle: Sprengnetter PDI 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	6,4 %	5,1 %
Kreis / kreisfreie Stadt	4,5 %	6,0 %
Bundesland	4,4 %	4,8 %
Deutschland	4,5 %	4,3 %

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-Wohnungsmarkteobachtung, BBSR-Abschätzung des Wohnungsleerstandes (Berechnungsverfahren zum Stand 31.01.2020), basierend auf Leerstandsdaten des Zensus 2011, Gebäude- und Wohnungszählung.

eigene Berechnungen

Sprengnetter ImmoMarktReport

Seite 2 von 12

Anlage 7: ImmoMarkt- & StandortReport, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler

Seite 3 von 12

Immobilien.
Einfach. Sicher. Bewerten.

SPRENGNETTER

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 (2023-2024)			10-jährige Entwicklung (2014-2024)		
	AWR	RT	D	AWR	RT	D
Eigentumswohnung	-5,0 %	-4,3 %	-4,5 %	37,8 %	71,8 %	77,3 %
Ein- / Zweifamilienhaus	-1,6 %	-4,5 %	-4,9 %	58,5 %	77,3 %	76,9 %
Mehrfamilienhaus	-5,5 %	-4,5 %	-5,5 %	31,7 %	55,0 %	69,6 %

Quelle: Sprengnetter ImmobilienmarktMonitoring; Sprengnetter Property Valuation GmbH; 06.11.2024

ETW-Index

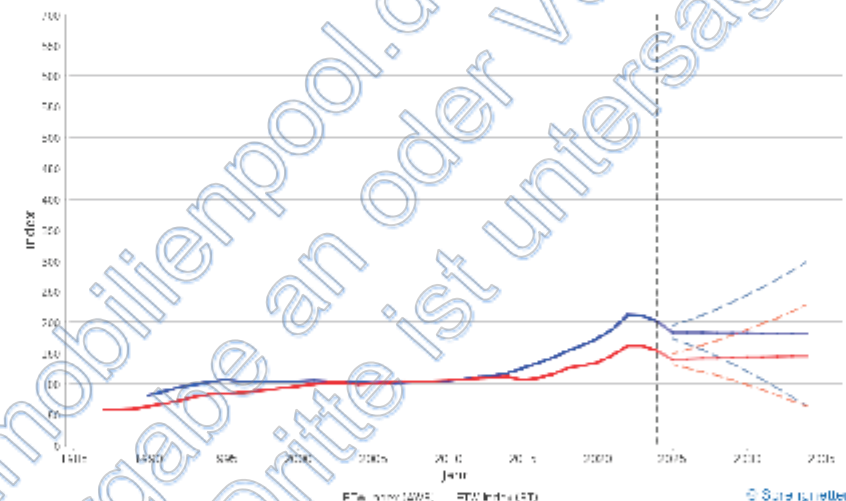


Abb.: Indexentwicklung von Eigentumswohnungen der Auswerteregion (AWR) im Vergleich zur raumtypischen (RT) Indexentwicklung (Basis 2005 = 100)

Quelle: Sprengnetter ImmobilienmarktMonitoring; Sprengnetter Property Valuation GmbH; 06.11.2024

Anlage 7: ImmoMarkt- & StandortReport, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler

Seite 4 von 12

Immobilien.
Einfach. Sicher. Bewerten.

SPRENGNETTER

EFH-Index

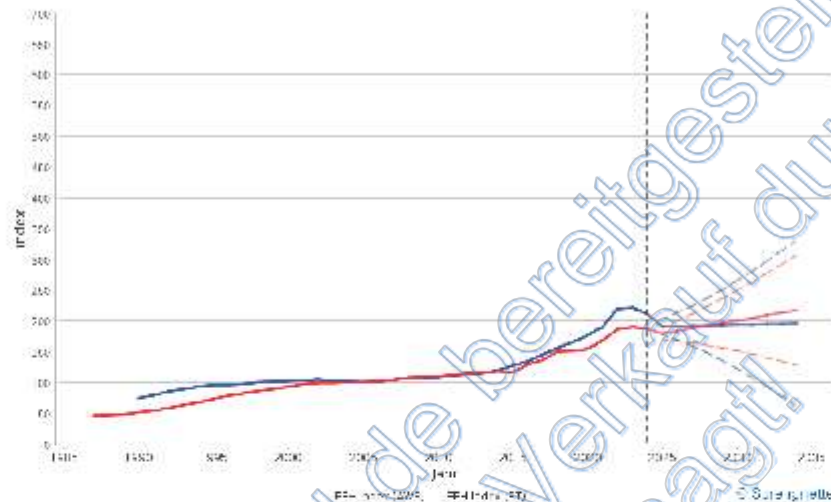


Abb.: Indexentwicklung von Ein- und Zweifamilienhäusern der Auswerteregion (AWR) im Vergleich zur raumtypischen (RT) Indexentwicklung (Basis 2005 = 100)

Quelle: Sprengnetter ImmobilienmarktMonitoring; Sprengnetter Property Valuation GmbH; 06.11.2024

MFH-Index

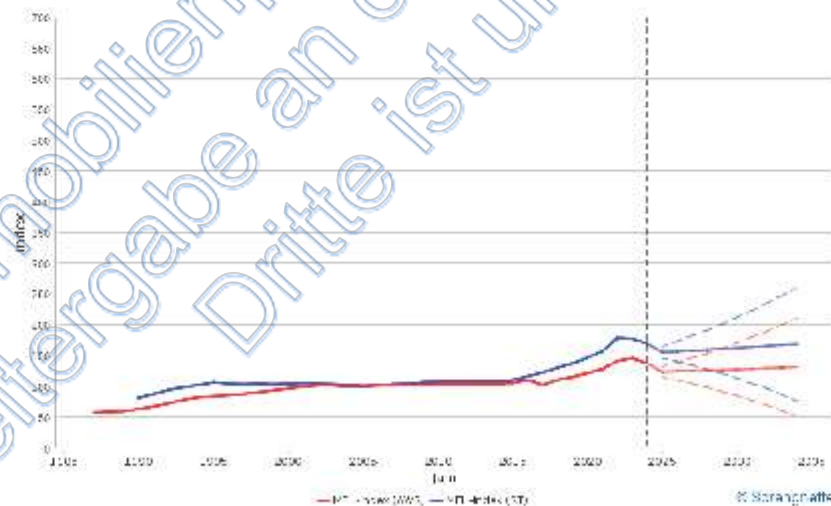


Abb.: Indexentwicklung von Mehrfamilienhäusern der Auswerteregion (AWR) im Vergleich zur raumtypischen (RT) Indexentwicklung (Basis 2005 = 100)

Quelle: Sprengnetter ImmobilienmarktMonitoring; Sprengnetter Property Valuation GmbH; 06.11.2024

Sprengnetter ImmoMarktReport

Seite 4 von 12

Anlage 7: ImmoMarkt- & StandortReport, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler

Seite 5 von 12

Immobilien.
Einfach. Sicher. 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 %	5,9 %	14,9 %	18,0 %	18,7 %
Ein- / Zweifamilienhaus	4,7 %	6,1 %	6,2 %	14,9 %	19,3 %	19,6 %
Mehrfamilienhaus	5,8 %	5,8 %	6,0 %	18,3 %	18,3 %	19,0 %

Quelle: Sprengnetter ImmobilienmarktMonitoring; Sprengnetter Property Valuation GmbH; 06.11.2024

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	5,6 %	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; 06.11.2024

Anlage 7: ImmoMarkt- & StandortReport, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler

Seite 6 von 12

Immobilien.
Einfach. Sicher. Bewerten.

SPRENGNETTER

Bevölkerung

Bevölkerungszahlen

	Jahreswert 2023	Entwicklung 2022-2023	Entwicklung 2013-2023
Bevölkerungszahl (Gemeinde)	415	2,7 %	-3,9 %
männlich	217 52,3 %		
weiblich	198 47,7 %		

Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), Genesis-Online; Datenlizenz by 2.0; eigene Berechnung/eigene Darstellung; Stand: 2023

Bevölkerungsprognose

Bevölkerungsprognose (Kreis)

2021-2035	8,3 %
2021-2045	10,6 %

Quelle: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung; BBSR-Bevölkerungsprognose 2045; Stand: Juni 2024

Bevölkerungsdichte (Gemeinde)

40 Einwohner/km²

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

Arbeitslosenquote und -entwicklung

Anteil der Arbeitslosen an der erwerbsfähigen Bevölkerung

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

Quelle: Bundesagentur für Arbeit (BfA); Arbeitslosenquoten - Zeitreihe; Stand: 29.08.2025

Sprengnetter ImmoMarktReport

Seite 6 von 12

Anlage 7: ImmoMarkt- & StandortReport, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler

Seite 7 von 12

Immobilien.
Einfach. Sicher. Bewerten.

SPRENGNETTER

Bruttoinlandsprodukt

Bruttoinlandsprodukt pro Einwohner

	Jahreswert 2022	Entwicklung 2021-2022	Entwicklung 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 3; Stand: 01.08.2023

Haushaltseinkommen

verfügbares Einkommen der privaten Haushalte

	Jahreswert 2022	Entwicklung 2021-2022	Entwicklung 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 7: ImmoMarkt- & StandortReport, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler

Seite 8 von 12

Immobilien.
Einfach. Sicher. Bewerten.

SPRENGNETTER

Bau-Genehmigungen

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

	2022	2021	2012
Gemeinde	4	5	2
Kreis / kreisfreie Stadt	538	760	430
Bundesland	14.842	15.832	10.394
Deutschland	304.323	328.489	212.632

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2024. Dieses Werk ist lizenziert unter der Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. | Stand: 16.10.2024

Bau-Fertigstellungen

Bau-Fertigstellungen nach Jahr und regionaler Ebene

	2022	2021	2012
Gemeinde	0	1	2
Kreis / kreisfreie Stadt	554	513	430
Bundesland	12.189	11.845	10.394
Deutschland	258.794	252.816	212.632

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2024. Dieses Werk ist lizenziert unter der Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. | Stand: 16.10.2024

Anlage 7: ImmoMarkt- & StandortReport, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler

Seite 9 von 12

Immobilien.
Einfach. Sicher. Bewerten.



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.

Wohnungsleerstand

Der Wohnungsleerstand 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 Wohnungsleerstands 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 7: ImmoMarkt- & StandortReport, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler

Seite 10 von 12

Immobilien.
Einfach. Nichts. 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 Immobiliemarkts 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 7: ImmoMarkt- & StandortReport, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler

Seite 11 von 12

**Immobilien.
Einfach. Nichts. Bewerten.**

SPRENGNETTER

Bevölkerungsprognose

Mit der Bevölkerungsprognose des BBSR lässt sich regional differenziert einschätzen, wie sich die Bevölkerung künftig entwickeln könnte. In die Annahmen der Prognose fließen mittel- und langfristige Entwicklungen der Vergangenheit ein – etwa die Wanderungen als wichtige Determinante. Die Bevölkerungsprognose geht immer vom Status quo aus: Sie prognostiziert, was passiert, wenn die Rahmenbedingungen unverändert bleiben. Das heißt, all die Prognosewerte gehen als wahrscheinlich, wenn bestehende Strukturen und Entwicklungen unter dem diskutierten Annahmegerüst auch in der Zukunft Bestand haben werden. Unerwartete exogene Entwicklungen oder Maßnahmen, z.B. einer aktiven Strukturpolitik, kann diese Prognose nicht einfangen. Eine eigenständige und besondere Komponente des BBSR-Modells betrifft die Binnenwanderung, bei der simultan die Fortzüge aller Teilräume auf die Zielräume verteilt werden.

Bevölkerungsdichte

Die Bevölkerungsdichte beschreibt die Zahl der Einwohner bezogen auf die Gesamtfläche der Gemeinde. Sie wird in "Einwohner pro km²" ausgewiesen.

Arbeitslosenquote

Die Arbeitslosenquote wird als Anteil der registrierten Arbeitslosen an der erwerbsfähigen Bevölkerung dargestellt.

Bruttoinlandsprodukt

Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) umfasst den Wert aller innerhalb einer Region im Beobachtungsjahr produzierten Waren und Dienstleistungen abzüglich der eingesetzten Vorleistungen. Es ist ein Maß für die gesamte wirtschaftliche Leistung und der wichtigste Indikator für Wirtschaftswachstum. Das Bruttoinlandsprodukt je Einwohner ist der Quotient aus dem Bruttoinlandsprodukt und der Einwohnerzahl.

Haushaltseinkommen

Angegeben wird das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte einschließlich der privaten Organisationen ohne Erwerbszweck. Das Einkommen pro Kopf wird durch das Pendeln von Arbeitnehmern weniger verfälscht als das Bruttoinlandsprodukt pro Kopf und ist deshalb ein besserer Vergleichswert für Wohlstand. Zu bedenken ist allerdings, dass Unterschiede bei den Lebenshaltungskosten zwischen einzelnen Regionen nicht berücksichtigt werden.

Bau-Genehmigungen

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

Anlage 7: ImmoMarkt- & StandortReport, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler

Seite 12 von 12

**Immobilien.
Einfach. Nichts. 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:
Jan Sprengnetter, Christoph Barniske

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

Anlage 8: Preisspiegel Wohnmieten, Marktdaten-Support, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler

Seite 1 von 16

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



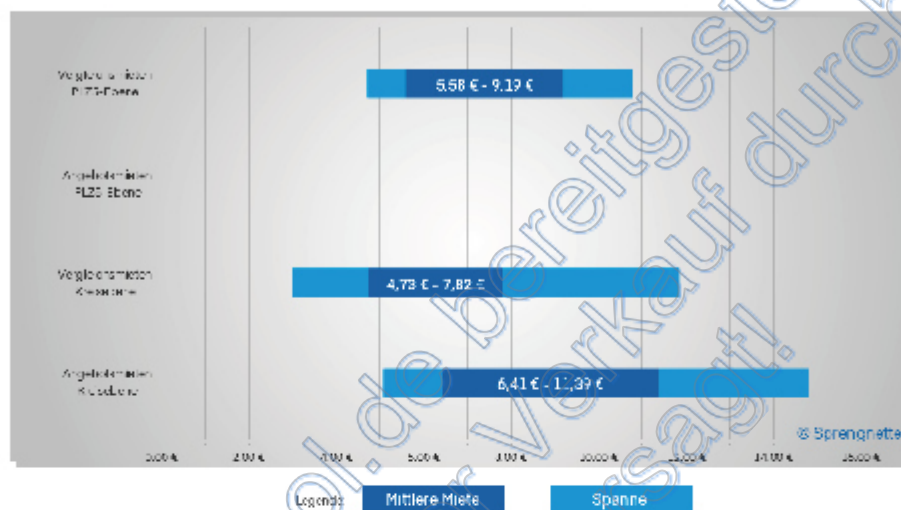
Anlage 8: Preisspiegel Wohnmieten, Marktdaten-Support, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler

Seite 2 von 16

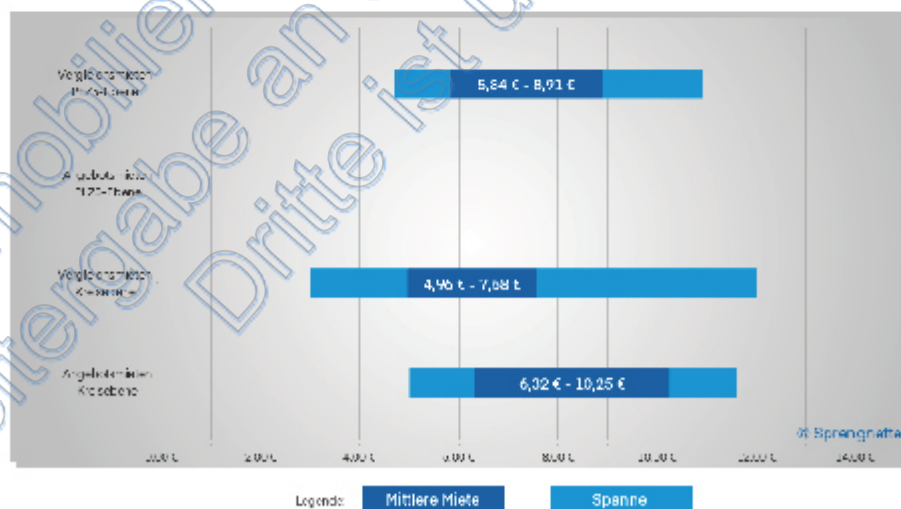


1 Wohnmieten im Überblick

1.1 Mieten für Wohnungen je m²



1.2 Mieten für Häuser je m²



Preisspiegel Wohnmieten für die Auswertungsregion 54668 und Eifelkreis Bitburg-Prüm

2 | 16

Anlage 8: 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

	Vergleichsmieten			Angebotsmieten						
Größen- klasse	durchschnitt- liche Vergleichs- miete	Spanne	Trend	90%-Streuungsintervall und Perzentile					Anzahl Angebote	Trend
				von	25%	50%	75%	bis		
Baujahr: bis 1918										
bis 30 m²	7,12 €	6,18 € - 8,21 €	↘	-	-	-	-	-	0	-
30-60 m²	7,03 €	6,10 € - 8,10 €	↘	-	-	-	-	-	0	-
60-90 m²	6,53 €	5,67 € - 7,53 €	↘	-	-	-	-	-	0	-
90-120 m²	6,08 €	5,27 € - 7,00 €	↘	-	-	-	-	-	0	-
ab 120 m²	5,60 €	4,86 € - 6,45 €	↘	-	-	-	-	-	0	-
Baujahr: 1919-1939										
bis 30 m²	7,09 €	5,99 € - 8,38 €	↘	-	-	-	-	-	0	-
30-60 m²	7,00 €	5,92 € - 8,27 €	↘	-	-	-	-	-	0	-
60-90 m²	6,50 €	5,50 € - 7,69 €	↘	-	-	-	-	-	0	-
90-120 m²	6,05 €	5,11 € - 7,15 €	↘	-	-	-	-	-	0	-
ab 120 m²	5,58 €	4,71 € - 6,59 €	↘	-	-	-	-	-	0	-
Baujahr: 1940-1979										
bis 30 m²	7,09 €	5,99 € - 8,38 €	↘	-	-	-	-	-	0	-
30-60 m²	7,00 €	5,92 € - 8,27 €	↘	8,33 €	8,53 €	8,78 €	9,03 €	9,24 €	2	-
60-90 m²	6,50 €	5,50 € - 7,69 €	↘	-	-	-	-	-	0	-
90-120 m²	6,05 €	5,11 € - 7,15 €	↘	5,77 €	5,77 €	5,77 €	5,77 €	5,77 €	1	-
ab 120 m²	5,58 €	4,71 € - 6,59 €	↘	-	-	-	-	-	0	-
Baujahr: 1980-1995										
bis 30 m²	7,62 €	6,35 € - 9,03 €	↘	-	-	-	-	-	0	-
30-60 m²	7,52 €	6,27 € - 8,91 €	↘	-	-	-	-	-	0	-
60-90 m²	6,99 €	5,82 € - 8,28 €	↘	-	-	-	-	-	0	-
90-120 m²	6,50 €	5,42 € - 7,70 €	↘	-	-	-	-	-	0	-
ab 120 m²	5,99 €	4,99 € - 7,10 €	↘	-	-	-	-	-	0	-

Preisspiegel Wohnmieten für die Auswertungsregion 54668 und Eifelkreis Bitburg-Prüm

3 | 16

Anlage 8: Preisspiegel Wohnmieten, Marktdaten-Support, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler

Seite 4 von 16



	Vergleichsmieten			Angebotsmieten							
Größenklasse	durchschnittliche Vergleichsmiete	Spanne	Trend	90%-Streuungsintervall und Perzentile					Anzahl Angebote	Trend	
				von	25%	50%	75%	bis			
Baujahr: 1996-2005											
bis 30 m²	7,66 €	6,54 € - 8,89 €	↘	-	-	-	-	-	0	-	
30-60 m²	7,56 €	6,46 € - 8,77 €	↘	-	-	-	-	-	0	-	
60-90 m²	7,03 €	6,00 € - 8,15 €	↘	10,25 €	10,38 €	11,00 €	11,41 €	11,75 €	2	-	
90-120 m²	6,54 €	5,58 € - 7,58 €	↘	-	-	-	-	-	0	-	
ab 120 m²	6,02 €	5,14 € - 6,99 €	↘	11,67 €	11,67 €	11,67 €	11,67 €	11,67 €	1	-	
Baujahr: 2006-2015											
bis 30 m²	8,74 €	7,66 € - 10,11 €	↘	-	-	-	-	-	0	-	
30-60 m²	8,62 €	7,56 € - 9,98 €	↘	11,11 €	11,11 €	11,11 €	11,11 €	11,11 €	1	-	
60-90 m²	8,01 €	7,03 € - 9,28 €	↘	-	-	-	-	-	0	-	
90-120 m²	7,45 €	6,54 € - 8,63 €	↘	-	-	-	-	-	0	-	
ab 120 m²	6,87 €	6,02 € - 7,95 €	↘	10,42 €	10,42 €	10,42 €	10,42 €	10,42 €	1	-	
Baujahr: ab 2016											
bis 30 m²	9,19 €	7,95 € - 10,78 €	↘	-	-	-	-	-	0	-	
30-60 m²	9,07 €	7,85 € - 10,64 €	↘	15,27 €	15,27 €	15,27 €	15,27 €	15,27 €	1	-	
60-90 m²	8,43 €	7,29 € - 9,89 €	↘	-	-	-	-	-	0	-	
90-120 m²	7,84 €	6,78 € - 9,20 €	↘	9,89 €	11,52 €	13,57 €	13,93 €	14,21 €	3	-	
ab 120 m²	7,22 €	6,25 € - 8,48 €	↘	-	-	-	-	-	0	-	

Anlage 8: Preisspiegel Wohnmieten, Marktdaten-Support, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler

Seite 5 von 16



2.2 Nach Größen- und Baujahresklassen auf Kreisebene je m²

	Vergleichsmieten			Angebotsmieten						
Größen- klasse	durchschnitt- liche Vergleichs- miete	Spanne	Trend	90%-Streuungsintervall und Perzentile					Anzahl Angebote	Trend
				von	25%	50%	75%	bis		
Baujahr: bis 1918										
bis 30 m²	6,10 €	3,89 € - 9,19 €	↘	-	-	-	-	-	0	-
30-60 m²	6,01 €	3,83 € - 9,06 €	↘	9,00 €	9,00 €	9,00 €	9,00 €	9,00 €	1	-
60-90 m²	5,59 €	3,56 € - 8,42 €	↘	11,19 €	11,19 €	11,19 €	11,19 €	11,19 €	1	-
90-120 m²	5,21 €	3,32 € - 7,84 €	↘	5,74 €	6,09 €	6,41 €	6,76 €	7,91 €	6	→
ab 120 m²	4,80 €	3,06 € - 7,24 €	↘	5,62 €	5,96 €	6,39 €	7,19 €	7,84 €	3	-
Baujahr: 1919-1939										
bis 30 m²	6,01 €	3,82 € - 9,19 €	↘	-	-	-	-	-	0	-
30-60 m²	5,93 €	3,77 € - 9,06 €	↘	12,00 €	12,00 €	12,00 €	12,00 €	12,00 €	2	-
60-90 m²	5,51 €	3,50 € - 8,42 €	↘	7,17 €	7,94 €	8,33 €	8,92 €	11,80 €	8	↘
90-120 m²	5,13 €	3,26 € - 7,84 €	↘	6,60 €	7,22 €	8,00 €	8,79 €	9,41 €	2	-
ab 120 m²	4,74 €	3,01 € - 7,24 €	↘	-	-	-	-	-	0	-
Baujahr: 1940-1979										
bis 30 m²	6,01 €	3,82 € - 9,19 €	↘	10,00 €	10,00 €	10,00 €	10,00 €	10,00 €	1	-
30-60 m²	5,93 €	3,77 € - 9,06 €	↘	8,32 €	8,93 €	9,22 €	9,49 €	10,72 €	8	↑
60-90 m²	5,51 €	3,50 € - 8,42 €	↘	5,08 €	6,49 €	7,14 €	8,16 €	9,00 €	35	↗
90-120 m²	5,13 €	3,26 € - 7,84 €	↘	5,89 €	6,57 €	7,50 €	8,22 €	8,96 €	31	↗
ab 120 m²	4,73 €	3,01 € - 7,24 €	↘	5,19 €	7,04 €	7,60 €	8,60 €	9,56 €	11	↑
Baujahr: 1980-1995										
bis 30 m²	6,39 €	4,12 € - 9,62 €	↘	-	-	-	-	-	0	-
30-60 m²	6,30 €	4,06 € - 9,48 €	↘	6,67 €	7,44 €	8,86 €	9,27 €	10,59 €	8	↑
60-90 m²	5,85 €	3,77 € - 8,82 €	↘	7,14 €	7,75 €	8,61 €	9,13 €	9,88 €	10	↑
90-120 m²	5,45 €	3,51 € - 8,21 €	↘	5,90 €	6,86 €	7,87 €	9,03 €	10,06 €	8	↑
ab 120 m²	5,03 €	3,24 € - 7,57 €	↘	5,03 €	5,42 €	6,47 €	6,61 €	10,71 €	5	-

Preisspiegel Wohnmieten für die Auswertungsregion 54668 und Eifelkreis Bitburg-Prüm

5 | 16

Anlage 8: Preisspiegel Wohnmieten, Marktdaten-Support, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler

Seite 6 von 16



Vergleichsmieten				Angebotsmieten							
Größenklasse	durchschnittliche Vergleichsmiete	Spanne	Trend	90%-Streuungsintervall und Perzentile					Anzahl Angebote	Trend	
				von	25%	50%	75%	bis			
Baujahr: 1996-2005											
bis 30 m²	6,54 €	4,30 € - 9,45 €	↘	11,35 €	11,35 €	11,35 €	11,35 €	11,35 €	2	-	
30-60 m²	6,45 €	4,24 € - 9,31 €	↘	7,37 €	8,11 €	8,52 €	8,73 €	9,01 €	4	-	
60-90 m²	6,00 €	3,94 € - 8,66 €	↘	5,64 €	7,78 €	8,31 €	9,98 €	11,41 €	6	→	
90-120 m²	5,59 €	3,67 € - 8,06 €	↘	6,14 €	6,89 €	7,89 €	8,99 €	9,47 €	8	↓	
ab 120 m²	5,15 €	3,38 € - 7,44 €	↘	8,56 €	9,22 €	10,03 €	10,85 €	11,50 €	2	-	
Baujahr: 2006-2015											
bis 30 m²	7,45 €	5,05 € - 11,26 €	↘	-	-	-	-	-	0	-	
30-60 m²	7,35 €	4,98 € - 11,10 €	↘	10,53 €	10,65 €	10,81 €	10,96 €	11,08 €	2	-	
60-90 m²	6,83 €	4,63 € - 10,32 €	↘	8,54 €	8,91 €	9,38 €	9,85 €	10,23 €	2	-	
90-120 m²	6,36 €	4,31 € - 9,61 €	↘	8,41 €	9,00 €	9,44 €	9,86 €	10,14 €	6	↗	
ab 120 m²	5,87 €	3,98 € - 8,86 €	↘	7,15 €	7,20 €	7,25 €	8,83 €	10,10 €	3	-	
Baujahr: ab 2016											
bis 30 m²	7,82 €	5,26 € - 11,85 €	↘	-	-	-	-	-	0	-	
30-60 m²	7,71 €	5,18 € - 11,68 €	↘	8,11 €	10,07 €	11,39 €	13,24 €	14,79 €	8	↗	
60-90 m²	7,17 €	4,82 € - 10,86 €	↘	7,92 €	9,75 €	11,04 €	11,65 €	12,47 €	22	→	
90-120 m²	6,68 €	4,49 € - 10,11 €	↘	8,98 €	9,66 €	10,54 €	11,50 €	13,61 €	20	→	
ab 120 m²	6,16 €	4,14 € - 9,33 €	↘	10,02 €	10,12 €	10,25 €	10,57 €	10,82 €	3	-	

Anlage 8: 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

	Vergleichsmieten			Angebotsmieten							
Größen- klasse	durchschnitt- liche Vergleichs- miete	Spanne	Trend	90%-Streuungsintervall und Perzentile					Anzahl Angebote	Trend	
				von	25%	50%	75%	bis			
Baujahr: bis 1918											
bis 100 m²	6,90 €	5,71 € - 8,32 €	↘	-	-	-	-	-	0	-	
100-150 m²	6,44 €	5,33 € - 7,76 €	↘	-	-	-	-	-	0	-	
ab 150 m²	5,87 €	4,86 € - 7,07 €	↘	12,44 €	12,44 €	12,44 €	12,44 €	12,44 €	1	-	
Baujahr: 1919-1939											
bis 100 m²	6,87 €	5,54 € - 8,49 €	↘	-	-	-	-	-	0	-	
100-150 m²	6,41 €	5,17 € - 7,92 €	↘	9,17 €	9,17 €	9,17 €	9,17 €	9,17 €	1	-	
ab 150 m²	5,84 €	4,71 € - 7,22 €	↘	-	-	-	-	-	0	-	
Baujahr: 1940-1979											
bis 100 m²	6,87 €	5,54 € - 8,49 €	↘	-	-	-	-	-	0	-	
100-150 m²	6,41 €	5,17 € - 7,92 €	↘	-	-	-	-	-	0	-	
ab 150 m²	5,84 €	4,71 € - 7,22 €	↘	-	-	-	-	-	0	-	
Baujahr: 1980-1995											
bis 100 m²	7,38 €	5,87 € - 9,15 €	↘	-	-	-	-	-	0	-	
100-150 m²	6,88 €	5,48 € - 8,53 €	↘	-	-	-	-	-	0	-	
ab 150 m²	6,28 €	4,99 € - 7,78 €	↘	-	-	-	-	-	0	-	
Baujahr: 1996-2005											
bis 100 m²	7,42 €	6,05 € - 9,01 €	↘	-	-	-	-	-	0	-	
100-150 m²	6,92 €	5,64 € - 8,40 €	↘	-	-	-	-	-	0	-	
ab 150 m²	6,31 €	5,15 € - 7,66 €	↘	-	-	-	-	-	0	-	
Baujahr: 2006-2015											
bis 100 m²	8,47 €	7,09 € - 10,25 €	↘	-	-	-	-	-	0	-	
100-150 m²	7,90 €	6,61 € - 9,56 €	↘	-	-	-	-	-	0	-	
ab 150 m²	7,20 €	6,03 € - 8,71 €	↘	-	-	-	-	-	0	-	

Preisspiegel Wohnmieten für die Auswertungsregion 54668 und Eifelkreis Wittlich-Prüm

7 | 16

Anlage 8: Preisspiegel Wohnmieten, Marktdaten-Support, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler

Seite 8 von 16

SPRENGNETTER

	Vergleichsmieten			Angebotsmieten						
Größen- klasse	durchschnitt- liche Vergleichs- miete	Spanne	Trend	90%-Streuungsintervall und Perzentile					Anzahl Angebote	Trend
				von	25%	50%	75%	bis		
Baujahr: ab 2016										
bis 100 m²	8,91 €	7,36 € - 10,92 €	↘	-	-	-	-	-	0	-
100-150 m²	8,30 €	6,86 € - 10,19 €	↘	-	-	-	-	-	0	-
ab 150 m²	7,57 €	6,25 € - 9,29 €	↘	-	-	-	-	-	0	-



Anlage 8: Preisspiegel Wohnmieten, Marktdaten-Support, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler

Seite 9 von 16



3.2 Nach Größen- und Baujahresklassen auf Kreisebene je m²

	Vergleichsmieten			Angebotsmieten						
Größenklasse	durchschnittliche Vergleichsmiete	Spanne	Trend	90%-Streuungsintervall und Perzentile					Anzahl Angebote	Trend
				von	25%	50%	75%	bis		
Baujahr: bis 1918										
bis 100 m²	5,91 €	3,60 € - 9,31 €	↘	-	-	-	-	-	0	-
100-150 m²	5,52 €	3,36 € - 8,69 €	↘	6,67 €	6,67 €	6,67 €	6,67 €	6,67 €	1	-
ab 150 m²	5,03 €	3,06 € - 7,93 €	↘	5,49 €	6,23 €	6,32 €	7,94 €	10,66 €	9	→
Baujahr: 1919-1939										
bis 100 m²	5,83 €	3,54 € - 9,31 €	↘	-	-	-	-	-	0	-
100-150 m²	5,44 €	3,30 € - 8,69 €	↘	7,88 €	8,40 €	8,89 €	10,63 €	14,12 €	4	-
ab 150 m²	4,96 €	3,01 € - 7,93 €	↘	-	-	-	-	-	0	-
Baujahr: 1940-1979										
bis 100 m²	5,83 €	3,54 € - 9,31 €	↘	8,91 €	8,97 €	9,06 €	9,15 €	9,21 €	2	-
100-150 m²	5,44 €	3,30 € - 8,69 €	↘	5,85 €	7,00 €	7,62 €	8,00 €	10,31 €	13	→
ab 150 m²	4,96 €	3,01 € - 7,93 €	↘	5,02 €	6,43 €	6,50 €	7,28 €	8,13 €	7	↘
Baujahr: 1980-1995										
bis 100 m²	6,19 €	3,81 € - 9,79 €	↘	-	-	-	-	-	0	-
100-150 m²	5,78 €	3,53 € - 9,10 €	↘	7,25 €	7,25 €	7,25 €	7,25 €	7,25 €	1	-
ab 150 m²	5,27 €	3,24 € - 8,30 €	↘	5,98 €	5,98 €	5,98 €	5,98 €	5,98 €	1	-
Baujahr: 1996-2005										
bis 100 m²	6,34 €	3,98 € - 9,57 €	↘	8,22 €	8,22 €	8,22 €	8,22 €	8,22 €	1	-
100-150 m²	5,92 €	3,71 € - 8,94 €	↘	-	-	-	-	-	0	-
ab 150 m²	5,40 €	3,39 € - 8,15 €	↘	9,48 €	9,48 €	9,48 €	9,48 €	9,48 €	1	-
Baujahr: 2006-2015										
bis 100 m²	7,22 €	4,67 € - 11,41 €	↘	10,00 €	10,00 €	10,00 €	10,00 €	10,00 €	1	-
100-150 m²	6,74 €	4,36 € - 10,63 €	↘	7,95 €	7,95 €	7,95 €	7,95 €	7,95 €	1	-
ab 150 m²	6,15 €	3,98 € - 9,71 €	↘	7,44 €	7,80 €	8,24 €	8,69 €	9,05 €	2	-
Baujahr: ab 2016										
bis 100 m²	7,38 €	4,86 € - 12,01 €	↘	14,74 €	14,74 €	14,74 €	14,74 €	14,74 €	1	-
100-150 m²	7,08 €	4,54 € - 11,21 €	↘	9,12 €	10,00 €	10,25 €	11,41 €	11,61 €	11	↓
ab 150 m²	6,46 €	4,14 € - 10,22 €	↘	6,41 €	6,73 €	6,90 €	10,00 €	10,73 €	13	→

Preisspiegel Wohnmieten für die Auswertungsregion 54668 und Eifelkreis Wittlich-Prüm

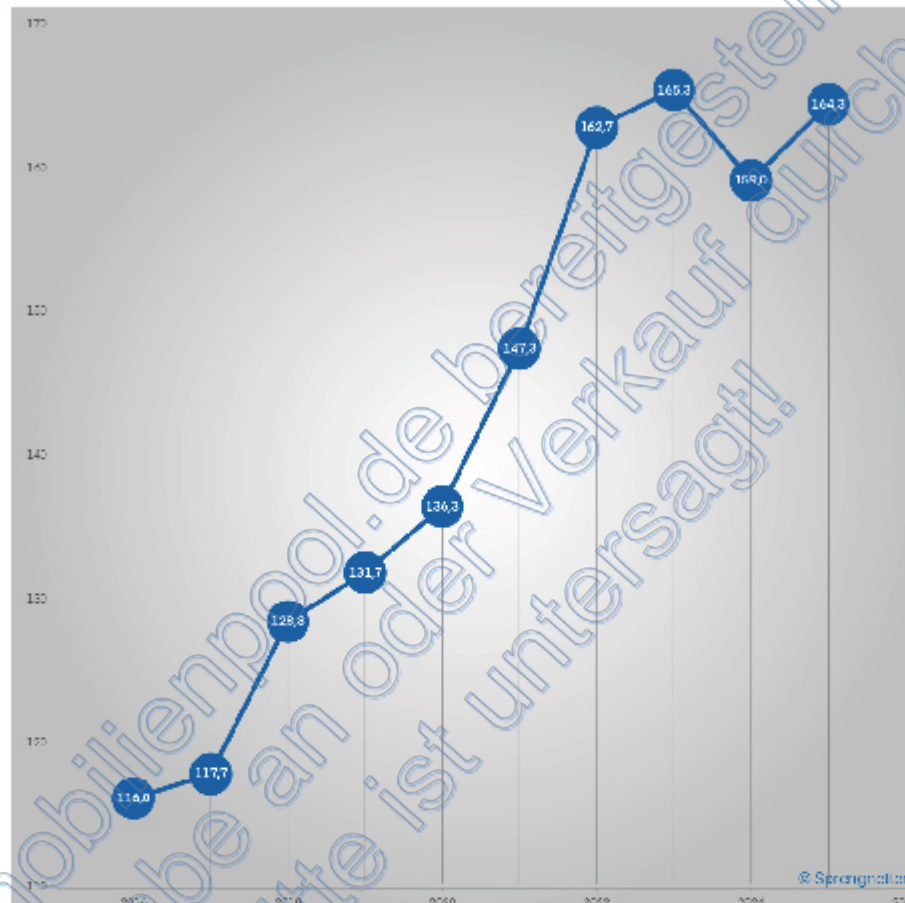
9 | 16

Anlage 8: Preisspiegel Wohnmieten, Marktdaten-Support, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler

Seite 10 von 16



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 54668 und Eifelkreis Bitburg-Prüm

10 | 16



Anlage 8: Preisspiegel Wohnmieten, Marktdaten-Support, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler

Seite 11 von 16



5 Datengrundlage und Erläuterungen

5.1 Vergleichsmieten

Quelle:	Sprengnetter
Stichtag:	01.07.2025
Datengrundlage:	Die marktübliche und nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete wurde auf der Basis der Mietspiegelveröffentlichungen von 534 Gemeinden in Deutschland sowie der Mietübersichten der Gutachterausschüsse für weitere 1.316 Gemeinden abgeleitet. Damit lagen marktüblich und nachhaltig erzielbare Nettokaltmieten für 1.850 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. 453.151 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 01.07.2025



Anlage 8: Preisspiegel Wohnmieten, Marktdaten-Support, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler

Seite 12 von 16



5.2 Angebotsmieten

Quelle:	Sprengnetter
Stichtag:	01.07.2025
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. 1,10 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 8: Preisspiegel Wohnmieten, Marktdaten-Support, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler

Seite 13 von 16



5.3 Index Immobilienmarktentwicklung

Quelle:	Sprengnetter
Stichtag:	01.01.2024
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 8: 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 8: 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 8: 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 Jan Sprengnetter, Christoph Barniske
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 9: Fotos

Seite 1 von 3



Bild 1: Ansicht des Bewertungsobjektes, aus südwestlicher Richtung von der Straße aus



Bild 2: Ansicht des Bewertungsobjektes, aus südlicher Richtung von der Straße aus

Anlage 9: Fotos

Seite 2 von 3



Bild 3: Ansicht des Bewertungsobjektes, aus westlicher Richtung vom Nachbargrundstück aus



Bild 4: Ansicht des Bewertungsobjektes, aus westlicher Richtung von der Straße aus

Anlage 9: Fotos

Seite 3 von 3



Bild 5: Ansicht des Bewertungsobjektes, aus südwestlicher Richtung von der Straße aus



Bild 6: Ansicht des Bewertungsobjektes, aus südlicher Richtung von der Straße aus