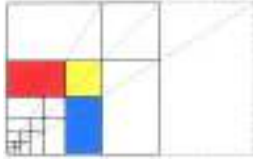


Kein Original!
Gutachten!

**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
Springer Akademi

Gesicherte Marktkompetenz
Mitglied Expertenrat
Rheinland-Pfalz West

Reg.-Nr.: S 00403-09

Datum: 28.05.2025
Az.: 10 K 52/24-10 K 90/25
Meckel

GUTACHTEN

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

**Einfamilienwohnhaus mit Garagen-/Lagergebäuden, Wochenendhaus
bebaute Grundstück, das als bebaubares und als Grünfläche genutzte
Grundstück, sowie das Waldgrundstück
in 54636 Meckel, Hauptstraße 44**



im Zwangsversteigerungsverfahren, betreffend den Grundbesitz, eingetragen im Grundbuch von Meckel, Blatt 1125, Gemarkung Meckel, lfd. Nr. 1, Flur 2, Flurstück 39; lfd. Nr. 2, Flur 2, Flurstück 40 und lfd. Nr. 3, Flur 2, Flurstück 38,

Der **unbelastete Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
13.02.2025 ermittelt mit rd.

370.000 €

Ausfertigung Nr. 5

Dieses Gutachten besteht aus 140 Seiten inkl. 9 Anlagen mit insgesamt 68 Seiten.
Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	5
1.1	Angaben zum Verfahren	5
1.2	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	6
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	7
2.1	Lage.....	7
2.1.1	Großräumige Lage.....	7
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	7
2.2	Gestalt und Form	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	8
2.4	Privatrechtliche Situation	9
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	9
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	9
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	10
2.5.3	Bauordnungsrecht	10
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	10
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	10
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	11
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	11
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	11
3.2	Einfamilienwohnhaus.....	12
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	12
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	13
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	13
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	14
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	14
3.2.5.1	Wohnhaus	14
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	15
3.3	Garage/Werkstatt.....	15
3.4	Garagen/Lager.....	15
3.5	Wochenendhaus/Ferienwohnung	16
3.5.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	16
3.5.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	16

3.5.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	16
3.5.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	17
3.5.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	17
3.5.5.1	Wochenendhaus	17
3.5.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	18
3.6	Außenanlagen	18
4	Ermittlung des Verkehrswerts	18
4.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke	18
4.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück A	19
4.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung	19
4.2.1.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	19
4.2.1.2	Zu den herangezogenen Verfahren	20
4.2.2	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A1“	23
4.2.3	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	24
4.2.4	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A1“	24
4.2.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	24
4.2.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	25
4.2.4.3	Sachwertberechnung	28
4.2.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	28
4.2.5	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A1“	39
4.2.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	39
4.2.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	40
4.2.5.3	Ertragswertberechnung	42
4.2.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	42
4.2.6	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A2“	46
4.2.7	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A2“	47
4.2.7.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	47
4.2.7.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	47
4.2.7.3	Sachwertberechnung	48
4.2.7.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	48
4.2.8	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A2“	52
4.2.8.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	52
4.2.8.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	53
4.2.8.3	Ertragswertberechnung	53
4.2.8.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	54
4.2.9	Ableitung des Teilgrundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen	54

4.2.10	Wert des Teilgrundstücks A.....	55
4.3	Wertermittlung für das Teilgrundstück B.....	56
4.3.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	56
4.3.2	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B1“.....	56
4.3.3	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	57
4.3.4	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B1“.....	58
4.3.5	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung.....	58
4.3.6	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B2“.....	59
4.3.7	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	60
4.3.8	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B2“.....	60
4.3.9	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung.....	61
4.3.10	Wert des Teilgrundstücks B.....	61
4.4	Wertermittlung für das Teilgrundstück C.....	61
4.4.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	61
4.4.2	Bodenwertermittlung.....	62
4.4.3	Vergleichswertermittlung.....	64
4.4.4	Wert des Teilgrundstücks C.....	64
4.5	Verkehrswert.....	64
4.5.1	Zubehör, Sonstige Angaben zum Gutachten.....	65
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	70
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	70
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	70
5.3	Verwendete fachspezifische Software	71
6	Verzeichnis der Anlagen.....	72

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Verfahren

Zwangsversteigerungsverfahren Land RLP, vertreten durch das Finanzamt Bitburg, Kölner-Str. 20, 54634 Bitburg ./.

Land RLP, vertreten d.
Finanzamt Bitburg
Kölner Straße 20
54634 Bitburg
gegen
Herr

betreibende Gläubigerin

Schuldner

Az. des Gerichts:

10 K 52/24 u. 10 K 90/24

1.2 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:

Grundstücke, bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus mit Garagen-/Lagergebäude, Wochenendhaus, sowie Nutzung als hausnaher Garten und Waldfläche

Objektadresse:

Hauptstraße 44
54636 Meckel

Grundbuchangaben:

Grundbuch von Meckel, Blatt 1125, lfd. Nr. 1;
Grundbuch von Meckel, Blatt 1125, lfd. Nr. 2;
Grundbuch von Meckel, Blatt 1125, lfd. Nr. 3

Katasterangaben:

Gemarkung Meckel, Flur 2,
Flurstück 39, Fläche 1593 m²;
Gemarkung Meckel, Flur 2,
Flurstück 40, Fläche 599 m²;
Gemarkung Meckel, Flur 2,
Flurstück 38, Fläche 583 m²

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag

Gemäß Beschluss des Landgerichts Bitburg vom 19.11.2024 und vom 07.01.2025 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten in der Zwangsversteigerungssache betreffend den Grundbesitz, eingetragen im Grundbuch von Meckel, Blatt 1125, Gemarkung Meckel, lfd. Nr. 1, Flur 2, Flurstück 39; lfd. Nr. 2, Flur 2, Flurstück 40 und lfd. Nr. 3, Flur 2, Flurstück 38, der Verkehrswert geschätzt werden.

Wertermittlungstichtag:

13.02.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag:

13.02.2025 entspricht dem Wertermittlungstichtag

Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 13.02.2025 wurden die am Verfahren zu Beteiligten durch Einschreiben mit Rückschein vom 22.01.2025 fristgerecht eingeladen.	
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei größtenteils in Augenschein genommen werden. Hinweis Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist.	
Teilnehmer am Ortstermin:	Herr	sowie der Sachverständige
Eigentümer:	Herr	
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Mit Schreiben vom 22.01.2025 an die Beteiligten am Verfahren wurden die für die Gutachtenerstellung benötigten Objektunterlagen angefordert. Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 10.01.2025 • Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 22.01.2025 • Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohn- und Nutzflächen • Sonstige Bewertungsdaten aus der unter dem Abschnitt "Verwendete Wertermittlungsliteratur" aufgeführten Literatur. • 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

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:	Meckel (ca. 420 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Bitburg (ca. 11 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Mainz (ca. 170 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B51 (ca. 1 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A64, Anschluss bei Trierweiler/Sirzenich (ca. 17 km entfernt) A60, Anschluss bei Fließem (ca. 19 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Trier (ca. 22 km entfernt) Bitburg-Erdorf (ca. 18 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Hahn (ca. 87 km entfernt)
demografische Struktur	Bevölkerungsentwicklung: Lokaler Immobilienmarkt (Angebot und Nachfrage): 2023-2024: ca. -4,5%

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Ortsrand; Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 600 m.
--	--

	Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 2,2-9,6 km entfernt; Schulen und Ärzte ca. 3,7-6,5 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe; Verwaltung (Verbandsgemeindeverwaltung) ca. 11 km 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:	leicht hängig; von der Straße ansteigend; Garten mit Südostausrichtung

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 3)

Straßenfront:
ca. 107 m;

mittlere Tiefe:
ca. 37 m;

Grundstücksgröße:
insgesamt 2775,00 m²;

Bemerkungen:
unregelmäßige Grundstücksformen

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Gemeindestrasse;
Straße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau: voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;
Gehwege nicht vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung;
Kanalanschluss;
Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses und der Garagen-/Lagergebäuden (Grenzbebauung zw. Flurstück 39 und Flurstück 40);
eingefriedet durch Mauer, Zaun, Hecken

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich altlastverdächtiger Fläche liegen nicht vor. Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich altlastverdächtiger Fläche gehören nicht zum Gutachtauftrag und werden vereinbarungsgemäß 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 unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 19.11.2024 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Meckel, Blatt 1125, folgende wertbeeinflussende Eintragungen (vgl. Anlage 5):

Zwangsversteigerungsvermerk.

Anmerkung:

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

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Auskunft des Eigentümers und nach Befragung im Ortstermin 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 und § 35 BauGB zu beurteilen.

Bodenordnungsverfahren:

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

2.5.3 Bauordnungsrecht

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

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

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21), bzw. teilweise Grünland und Waldfläche

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 beruhen, sofern nicht anders angegeben, auf den Angaben des Auftraggebers.

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);

Ein Grundstück ist mit einem Wohngebäude, einem Wochenendhaus, sowie Garagen- und Lagergebäuden bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Ein Grundstück ist unbebaut und wird als private Grünfläche genutzt, bei einem weiteren Grundstück handelt es sich um eine Waldfläche.

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 3 Garagenplätze.

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, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; einseitig angebaut
Baujahr:	1957 (gemäß Angaben des Eigentümers)
Modernisierung:	2018 überwiegend renoviert/modernisiert (gemäß Angaben des Eigentümers) Erneuerung der Fensteranlagen und Innenfensterbänke, Innentüren, Bodenbeläge, Innenanstrich, Badeinbau im EG, Heizungsanlage (Heizkessel, Heizkörper), Elektroinstallation;
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 163 m ² ; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt 362 m ²
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt vor; Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energieverbrauchs ermittelt; Primärenergiebedarf: 62 kWh / (m ² * a); Endenergiebedarf: 288,9 kWh / (m ² * a); Energieeffizienzklasse: H
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Eine barrierefreie Nachrüstung ist mit mittlerem Aufwand möglich. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Außenansicht:	überwiegend verputzt und gestrichen; Sockel Sichtmauerwerk, Naturstein;

Fenstereinfassungen glatt verputzt und gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Heizungsraum, Pellets-Lageraum

Erdgeschoss:

Diele/Flur/Treppenhaus, Küche, Wohnzimmer, 2 Kinderzimmer, Bad, Hauswirtschaftsraum

Obergeschoss:

Flur/Treppenhaus, Kinderzimmer, Bad, Büro, Schlafzimmer

Dachgeschoss:

2 Kinderzimmer, Abstellraum

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament, Beton, Bruchstein
Keller:	Schwemmsteinmauerwerk, Bruchsteinmauerwerk
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung, Schwemmsteinmauerwerk
Innenwände:	Schwemmsteinmauerwerk, Gipskarton-Montagewände
Geschossdecken:	Stahlbeton, Holzbalken
Treppen:	<u>Kelleraußentreppe:</u> aus Betonwerkstein <u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion; normales Holzgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt, Hauseingang gepflegt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbau, Pfetten aus Holz <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; Dachflächen gedämmt

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung; je Raum ein bis zwei Lichtauslässe; je Raum überwiegend mehrere Steckdosen; durchschnittliche Beleuchtungskörper, Klingelanlage, Telefonanschluss, Satellitenantenne, Zählerschrank, Kippsicherungen, Fi-Schutzschalter, Starkstromanschluss
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung, mit festen Brennstoffen (Pellets), Baujahr 2018; Thermostat-Regelung; Flachheizkörper, mit Thermostatventilen
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbaurzustand

3.2.5.1 Wohnhaus

Bodenbeläge:	Erdgeschoss: schw. Estrich, Fliesenbelag;
Wandbekleidungen:	Strukturputz mit Anstrich, in der Küche Fliesenspiegel im Objektbereich, im Bad im Duschbereich raumhoch verflies, ansonsten c. 1,0 hoch verflies, darüber Strukturputz mit Anstrich;
Deckenbekleidungen:	Dachuntersicht/Deckenuntersicht Gipskartonplatten
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Doppelverglasung; normale Beschläge; Rollläden aus Kunststoff, mit elektrischem Antrieb; Fensterbänke innen aus Naturstein; Fensterbänke außen aus Betonwerkstein
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Kunststofftür mit Lichtausschnitt <u>Zimmertüren:</u> bessere Türen, aus Holzwerkstoffen, mit Naturholz furnier; teilw. Ganzglastüren; Holzzargen

sanitäre Installation:	normale Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte gute Wasser- und Abwasserinstallation, ausreichend vorhanden; <u>Bad im EG:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 eingebaute Dusche, 1 wandhängendes WC, 1 Waschtisch; gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte <u>Bad im DG:</u> 1 eingebaute Dusche, 1 Stand-WC mit Spülkasten, 1 Waschbecken;
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, individuell
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Kelleraußentreppe, Dachaufbau
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist gut.

3.3 Garage/Werkstatt

Garage/Werkstatt;
Baujahr: 1957;
Bauart: massiv;
Außenansicht: verputzt;
Dachform: Walmdach;
Dach aus: Holzkonstruktion, Eindeckung aus Tonziegeln;
Tor: keine Toranlage vorh.
Boden: Beton;
Fenster: Holz mit Einfachglas;
Besonderheiten: Decke z. Garage und Speicher als Holzbalkendecke mit Holzbohlenbelag

3.4 Garagen/Lager

Garagen/Lager;
Baujahr: 1985;
Bauart: massiv;
Außenansicht: verputzt;

Dachform: Pultdach;
Dach aus: Holzkonstruktion, Eindeckung aus Profilblechtafeln;
Tor: Stahlschwinger;
Boden: Beton;
Fenster: keine vorhanden

3.5 Wochenendhaus/Ferienwohnung

3.5.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wochenendhaus/Ferienwohnung; eingeschossig; nicht unterkellert; freistehend
Baujahr:	1980 gem. sachverständiger Schätzung
Modernisierung:	2018 vollständig renoviert (gemäß Angaben des Eigentümers)
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 32 m ² ; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt 43 m ²
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist barrierefrei. Die Türöffnungen sind nicht 90 cm breit oder breiter und schwellenfrei. 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:	insgesamt verputzt und gestrichen

3.5.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:
Diele, Küche, Bad, Schlafzimmer, Won-/Esszimmer

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament, Beton
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung, Schwemmsteinmauerwerk

Innenwände:	Gipskarton-Montagewände
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff, Hauseingang gepflegt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; Dachflächen gedämmt

3.5.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwassernetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung; je Raum ein bis zwei Lichtauslässe; je Raum mehrere Steckdosen; durchschnittliche Beleuchtungskörper, Telefonanschluss, Satellitenantenne, Zählerschrank, Kippsicherungen, Fi-Schutzschalter, Starkstromanschluss
Heizung:	keine eigene Heizungsanlage, Versorgung erfolgt vom Hauptgebäude aus;
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung im Hauptgebäude

3.5.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.5.5.1 Wochenendhaus

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich, Fliesen
Wandbekleidungen:	glatt verputzt mit Binderfarbenanstrich, Fliesen ca. 1,5 m hoch im Bad, Fliesenspiegel an Objektwand in der Küche
Deckenbekleidungen:	Dachuntersicht/Deckenuntersicht mit Gipskartonplatten
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; Fensterbänke innen aus Naturstein; Fensterbänke außen aus Aluminium

Türen:

Eingangstür:

Kunststofftür mit Lichtausschnitt

Zimmertüren:

glatte Türen, aus Holzwerkstoffen, mit Naturholzfurnier;

Holzzargen

sanitäre Installation:

einfache Wasser- und Abwasserinstallation, ausreichend vorhanden;

Bad:1 eingebaute Wanne, 1 bodengleiche, begehbare Dusche, 1 wandhängendes WC, 1 Waschbecken;
gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte

Küchenausstattung:

nicht in der Wertermittlung enthalten

Grundrissgestaltung:

zweckmäßig

3.5.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:

Keine wertbeeinflussenden

besondere Einrichtungen:

offener Kamin

Besonnung und Belichtung:

gut

Bauschäden und Baumängel:

keine wesentlichen erkennbar

wirtschaftliche Wertminderungen:

keine

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand ist gut.

3.6 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, Terrasse, Stützmauer, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Mauer, Zaun, Hecken)

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienwohnhaus mit Garagen-/Lagergebäude, Wochenendhaus bebaute Grundstück, das als hausnaher Garten genutzte Grundstück, sowie das Waldgrundstück in 54636 Meckel, Hauptstraße 44 zum Wertermittlungsstichtag 13.02.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch

Blatt

lfd. Nr.

Meckel

1125

1

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Meckel	2	39	1.593 m ²
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Meckel	1125	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Meckel	2	40	599 m ²
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Meckel	1125	3	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Meckel	2	38	583 m ²

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

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
A	Wohnhaus mit Garagen-/Lagergebäude u. Ferienwohnung	1.593 m ²
B	unbebaut	599 m ²
C	unbebaut (Waldfläche)	583 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		2.775 m ²

4.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück A

Das (Teil-)Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
A1	Wohnhaus mit Garagen-/Lagergebäude	978 m ²
A2	Wochenendhaus/Ferienwohnung	615 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		1.593 m ²

4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

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

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

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

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1, Satz 1 ImmoWertV 21). 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 21).

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 21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

4.2.1.2 Zu den herangezogenen Verfahren

Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

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

4.2.1.2.1 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

4.2.1.2.1.1 Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig - wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21).

Vergleichswertverfahren

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

- keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist

und auch

- keine hinreichend differenziert beschriebenen **Vergleichsfaktoren** des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen.

Zudem stehen sowohl

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

als auch

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

zur Verfügung.

Ertragswertverfahren

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

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

- Auch bei mit dem Bewertungsobjekt vergleichbaren Grundstücken kalkuliert der Erwerber die Rendite seines Objekts, z. B. die eingesparte Miete, die eingesparten Steuern oder die möglichen Fördermittel.
- Für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücksarten stehen die für 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 bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

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

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 35 - 39 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten

Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

4.2.2 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A1“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (mittlere Lage) **75,00 €/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)	=	1000 m²

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	13.02.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 1.593 m² Bewertungsteilbereich = 978 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 13.02.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	75,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	13.02.2025	× 1,060	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	×	1,000	E2
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	×	1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	79,50 €/m²	E3
Fläche (m²)	1000	1.593	×	0,875	E4
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,000	
Bauweise	offen		×	1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	69,56 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts	Erläuterung
-------------------------------------	-------------

objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	69,56 €/m²	
Fläche	×	978 m²	
beitragsfreier Bodenwert	=	68.029,68 €	
	rd.	68.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13.02.2025 insgesamt **68.000,00 €**.

4.2.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

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

E2

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

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

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

E3

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

E4

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

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

4.2.4 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A1“

4.2.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 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

21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 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 mit-erfasst 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 21) 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 21).

4.2.4.2 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.

Normalherstellungskosten

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

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

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 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 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 Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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. Ausbauzuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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).

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 der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.2.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienwohnhaus	Garage/Werkstatt	Garagen/Lager
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	743,00 €/m² BGF	449,00 €/m² BGF	364,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	363,20 m²	151,60 m²	97,50 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	25.800,00 €	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	295.657,60 €	68.068,40 €	35.490,00 €
Baupreisindex (BPI) 13.02.2025 (2010 = 100)	x	184,7/100	184,7/100	184,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	546.079,59 €	125.722,33 €	65.550,03 €
Regionalfaktor	x	0,990	0,990	0,990
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	540.618,80 €	124.465,11 €	64.894,53 €
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		68 Jahre	60 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		36 Jahre	20 Jahre	20 Jahre
• prozentual		47,06 %	66,67 %	66,67 %
• Faktor	x	0,5294	0,3333	0,3333
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	286.203,59 €	41.484,22 €	21.629,35 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		349.317,16 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	25.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	374.317,16 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	68.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	442.317,16 €
Sachwertfaktor	x	0,68
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	15.038,78 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „A1“	=	285.736,89 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Sachwert für den Bewertungsteilbereich „A1“	=	285.736,89 €
	rd.	286.000,00 €

4.2.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung**Berechnungsbasis**

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

bei der BGF z. B.

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

Die 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 %		0,5	0,5		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			0,8	0,2	
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			0,8	0,2	
Fußböden	5,0 %			0,5	0,5	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,6	0,4	
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			0,8	0,2	
insgesamt	100,0 %	23,0 %	7,5 %	57,8 %	11,7 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 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
Standardstufe 4	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter
Deckenkonstruktion und Treppen	

Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Standardstufe 4	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
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
Standardstufe 4	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienwohnhaus**Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1**

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudetyp: KG, EG, OG, ausgebauter DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	655,00	23,0	150,65
2	725,00	7,5	54,38
3	835,00	57,8	482,63
4	1.005,00	11,7	117,58
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 805,24 gewogener Standard = 2,7			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 805,24 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

• Objektgröße × 0,930

NHK 2010 für den Gebäudeteil 1 = 748,87 €/m² BGF

rd. 749,00 €/m² BGF**Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2**

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise: freistehend

Gebäudeart: EG, nicht unterkellert, nicht ausgebautes DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	585,00	23,0	134,55
2	650,00	7,5	48,75
3	745,00	57,8	430,61
4	900,00	11,7	105,30
5	1.125,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = gewogener Standard = 2,7			719,21

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

NHK 2010 für den Gebäudeteil 2= 719,21 €/m² BGFrd. 719,00 €/m² BGF**Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude**

Gebäudeteil	NHK 2010 [€/m ² BGF]	Anteil am Gesamtgebäude		NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
		BGF [m ²]	[%]	
Gebäudeteil 1	749,00	287,62	79,19	593,13
Gebäudeteil 2	719,00	75,58	20,81	149,62
gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =				743,00

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:**Garage/Werkstatt**

Nutzungsgruppe: Garagen

Gebäudetyp: Nutzfahrzeuggaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	530,00	0,0	0,00
4	680,00	100,0	680,00

5	810,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 680,00 gewogener Standard = 4,0			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		680,00 €/m² BGF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• Anbauart/Ausbaustandart, Grundrissgestaltung	×	0,660
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	448,80 €/m² BGF
	rd.	449,00 €/m² BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Garagen/Lager

Nutzungsgruppe:	Garagen
Gebäudetyp:	Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	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.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		485,00 €/m² BGF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• Anbauart/Ausbaustandart, Grundrissgestaltung	×	0,750
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	363,75 €/m² BGF
	rd.	364,00 €/m² BGF

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. Ausbausezuschläge. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienwohnhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Dachaufbau	4.800,00 €
Kellerhalstreppe	1.700,00 €
Eingangstreppe	1.100,00 €
eingeschossiger, nicht unterkellierter Flachdachanbau, BGF = 15,4 m²	18.200,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	25.800,00 €

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.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) 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 schadhafte 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)
Terrasse	4.000,00 €
Stützmauer(n)	2.000,00 €
Gartenanlagen und Pflanzungen	1.000,00 €
Einfriedungen	5.000,00 €
Versorgungs- und Entwässerungsanlagen	3.000,00 €
Hofbefestigung	10.000,00 €
Summe	25.000,00 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und 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 2,7 beträgt demnach rd. 68 Jahre.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Garage/Werkstatt

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.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Garagen/Lager

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 Instandhaltungsstaus 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 (gemäß Angaben des Eigentümers) 1957 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 12 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	1,0	0,0	B01
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2,0	0,0	B02
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2	2,0	0,0	B03
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0	0,0	B04
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0	
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	2,0	0,0	B06
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	2,0	0,0	B07
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1,0	0,0	B08
Summe		12,0	0,0	

B01

2018: Dämmung der Sparrenzwischenräume, Erneuerung der Dachuntersichten aus GK-Platten

B02

2018: Erneuerung der Fensteranlagen

B03

2018: Erneuerung der Elektroinstallation, der Versprungs- und Entsorgungsleitungen

B04

2018: Erneuerung der kompletten Heizungsanlage (Pellet-Heizung), der Heizkörper, incl. Vor- und Rücklauf

B06

2018: Teilerneuerung der Sanitärinstallation, Baderneuerung im EG

B07

2018: Komplettsanierung der Wohnung im EG/OG/DG

B08

2018: Erneuerung der Treppenanlage, Einbau Hauswirtschaftsraum im EG, zusätzliches Bad im EG

Ausgehend von den 12 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (68 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1957 = 68$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($68 \text{ Jahre} - 68 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "überwiegend modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 36 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1993.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Garage/Werkstatt

Das gem. sachverständiger Schätzung ca. 1985 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1985 = 40$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($60 \text{ Jahre} - 40 \text{ Jahre} =$) 20 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 20 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1985.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Garagen/Lager

Das gem. sachverständiger Schätzung ca. 1985 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 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten).

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

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1985 = 40$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($60 \text{ Jahre} - 40 \text{ Jahre} =$) 20 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht (wesentlich) modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 20 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1985.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der

Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Der angesetzte 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	=	0,68
Einflussgröße „Region“	+	0,00
ermittelter Sachwertfaktor	=	0,68

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 eine Anpassung von -5 bis -15 % anzusetzen. Im vorliegenden Fall werden sind erfahrungsgemäß für die Lage des Objekts -5% anzusetzen.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -5,00 % von (300.775,67 €)	-15.038,78 €
Summe	-15.038,78 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft'

unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

4.2.5 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A1“

4.2.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 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 21) 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 Bodenreinertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

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

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

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

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

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

4.2.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

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

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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 21). 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.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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.

4.2.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. €/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienwohnhaus	1	Wohnung	163,00		6,20	1.010,60	12.127,20
Garage/Werkstatt	2	Garage/Lager		1,00	150,00	150,00	1.800,00
Garagen/Lager	3	Garagen/Lager		1,00	100,00	100,00	1.200,00
Summe			163,00	2,00		1.260,60	15.127,20

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **15.127,20 €**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)
(25,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete) **3.781,80 €**

jährlicher Reinertrag **11.345,40 €**

Reinertragsanteil des Bodens

2,61 % von **68.000,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei)) **1.774,80 €**

Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen **9.570,60 €**

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)

bei LZ = **2,61 %** Liegenschaftszinssatz

und RND = **36** Jahren Restnutzungsdauer

23,160

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen **221.655,10 €**

beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) **68.000,00 €**

vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „A1“ **289.655,10 €**

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge **14.482,75 €**

marktangepasster vorläufiger Ertragswert **275.172,35 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale **0,00 €**

Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „A1“ **275.172,35 €**

rd. 275.000,00 €

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

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

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 Bewertungsobjektes 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	6,14	1,00	1,00	1,00	6,20

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	=	2,29 %
Einflussfaktor „Objektgröße“	x	1,14
Einflussfaktor „Lage“	x	1,00
Einflussfaktor „Anbauart“	x	1,00
Einflussfaktor „Region“	x	1,00
ermittelter Liegenschaftszinssatz	=	2,61 %

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 eine Anpassung von -5 bis -15 % anzusetzen. Im vorliegenden Fall werden sind erfahrungsgemäß für die Lage des Objekts -5% anzusetzen.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -5,00 % von (289.655,10 €)	-14.482,75 €
Summe	-14.482,75 €

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Restnutzungsdauer

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

4.2.6 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A2“

zur differenzierten Bodenwertermittlung siehe die Ermittlung zum Teilgrundstück "A1"

Ermittlung des Bodenwerts für den Bewertungsteilbereich „A2“	
vorläufiger beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m ²)	69,56 €/m ²
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien relativen Bodenwert	+ 0,00 €/m ²
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m²)	= 69,56 €/m²
Fläche (m ²)	× 615,00 m ²
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert	= 42.779,40 €
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	+ 0,00 €
beitragsfreier Bodenwert	= 42.779,40 € rd. 42.800,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 13.02.2025 insgesamt **42.800,00 €**.

4.2.7 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A2“

4.2.7.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 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 21) 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 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 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 mit-erfasst 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 21) 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 21).

4.2.7.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

4.2.7.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wochenendhaus/Ferienwohnung
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	609,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	42,50 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	25.882,50 €
Baupreisindex (BPI) 13.02.2025 (2010 = 100)	x	184,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	47.804,98 €
Regionalfaktor	x	0,990
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	47.326,93 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		66 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		22 Jahre
• prozentual		66,67 %
• Faktor	x	0,3333
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	15.774,07 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		15.774,07 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	3.500,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	19.274,07 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	42.800,00 €
vorläufiger Sachwert	=	62.074,07 €
Sachwertfaktor	x	0,85
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	2.638,15 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „A2“	=	50.124,81 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Sachwert für den Bewertungsteilbereich „A2“	=	50.124,81 €
	rd.	50.100,00 €

4.2.7.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

s. hierzu auch die Ausführungen zum Bewertungsteilbereich „A1“

Herstellungskosten

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

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Wochenendhaus/Ferienwohnung

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 %	34,0 %	15,0 %	51,0 %	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 1	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein 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: Wochenendhaus/Ferienwohnung

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

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

1	585,00	34,0	198,90
2	650,00	15,0	97,50
3	745,00	51,0	379,95
4	900,00	0,0	0,00
5	1.125,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = gewogener Standard = 2,3			676,35

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010

676,35 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

• Objektgröße × 1,000

sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren

• Wochenendhaus × 0,900

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 608,72 €/m² BGF

rd. 609,00 €/m² BGF

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Einfriedungen	1.000,00 €
Gartenanlagen und Pflanzungen	500,00 €
Hof- und Wegebefestigung	2.000,00 €
Summe	3.500,00 €

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.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Wochenendhaus/Ferienwohnung

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

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

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

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher

Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am 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 Instandhaltungszustands 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: Wochenendhaus/Ferienwohnung

Das gem. sachverständiger Schätzung ca. 1980 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 1 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

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

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

Ausgehend von den 1 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (66 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1980 = 45$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($66 \text{ Jahre} - 45 \text{ Jahre} =$) 21 Jahren

- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 22 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1981.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

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

bestimmt.

Ermittlung des Sachwertfaktors

aus Tabelle (kreuzinterpolierter) Wert
Einflussgröße „Region“
ermittelter Sachwertfaktor

$$\begin{array}{rcl}
 & = & 0,85 \\
 + & & 0,00 \\
 \hline
 & = & 0,85
 \end{array}$$

Marktübliche Zu- oder Abschläge

s. hierzu Bewertungsteilbereich "A1"

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -5,00 % von (52.762,96 €)	-2.638,15 €
Summe	-2.638,15 €

4.2.8 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A2“

4.2.8.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 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 21) 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 Bodenreinertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

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

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

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

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

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

4.2.8.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

4.2.8.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wochenendhaus/Ferienwohnung		Wochenendhaus EG	35,00		5,00	175,00	2.100,00
Summe			35,00	-		175,00	2.100,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)

2.100,00 €

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)
(28,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)

– **588,00 €**

jährlicher Reinertrag

= **1.512,00 €**

Reinertragsanteil des Bodens

2,50 % von **42.800,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))

– **1.070,00 €**

Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen

= **442,00 €**

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)bei LZ = **2,50 %** Liegenschaftszinssatzund RND = **22** Jahren Restnutzungsdauer**vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen****beitragsfreier Bodenwert** (vgl. Bodenwertermittlung)**vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „A2“****Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge****marktangepasster vorläufiger Ertragswert****besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale****Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „A2“**

×	16,765
=	7.410,13 €
+	42.800,00 €
=	50.210,13 €
-	2.510,51 €
=	47.699,62 €
-	0,00 €
=	47.699,62 €
rd.	47.700,00 €

4.2.8.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

s. hierzu auch die Ausführungen zum Bewertungsteilbereich „A1“

Marktübliche Zu- oder Abschläge

s. hierzu Bewertungsteilbereich "A1"

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -5,00 % von (50.210,13 €)	-2.510,51 €
Summe	-2.510,51 €

4.2.9 Ableitung des Teilgrundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen**Bewertungstheoretische Vorbemerkungen**

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ dieses Verkehrswertgutachten 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.

Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Rendite- und 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.

Die Verfahrenswerte (Sachwert, Ertragswert und/oder Vergleichswert) ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Vergleichswert	Ertragswert	Sachwert
A1		275.000,00 €	286.000,00 €
A2		47.700,00 €	50.100,00 €
Summe	-----	322.700,00 €	336.100,00 €

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **336.100,00 €**,

der **Ertragswert** mit rd. **322.700,00 €**

ermittelt.

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 21.

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

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

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für die Ertragswertermittlung 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 **Sachwertverfahren** das **Gewicht** 1,00 (c) $\times$ 0,90 (d) = **0,900** und

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** 1,00 (a) $\times$ 0,90 (b) = **0,900**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[336.100,00 \text{ €} \times 0,900 + 322.700,00 \text{ €} \times 0,900] \div 1,800 = \text{rd. } \underline{\underline{329.000,00 \text{ €}}}$.

4.2.10 Wert des Teilgrundstücks A

Der **Wert für das Teilgrundstück A** wird zum Wertermittlungsstichtag 13.02.2025 mit rd.

329.000,00 €

geschätzt.

4.3 Wertermittlung für das Teilgrundstück B

Das (Teil-)Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
B1	Gebäude- und Freifläche	347 m ²
B2	Freizeitgelände, Grünfläche, hausnaher Garten	252 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		599 m ²

4.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Das Grundstück ist unbebaut, daraus folgend hier lediglich der Bodenwert zu ermitteln.

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.3.2 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B1“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (mittlere Lage) **75,00 €/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)	=	1000 m ²

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	13.02.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 599 m ² Bewertungsteilbereich = 347 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 13.02.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	75,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	13.02.2025	× 1,060	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,000	E2
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 79,50 €/m ²	E3
Fläche (m ²)	1000	599	× 1,138	E4
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Bauweise	offen		× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 90,47 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	90,47 €/m ²	
Fläche	×	347 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	31.393,09 € rd. 31.400,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13.02.2025 insgesamt **31.400,00 €**.

4.3.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung**E1**

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

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Index für Baureifes Land (Deutschland)

	Datum	Index
Wertermittlungsstichtag	13.02.2025	278,00
BRW-Stichtag	01.01.2024	261,60

Anpassungsfaktor (Stichtag) = $\text{Index}(\text{Wertermittlungsstichtag}) / \text{Index}(\text{BRW-Stichtag}) = 1,06$

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).

E3

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

E4

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

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

4.3.4 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B1“

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „B1“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „B1“ (vgl. Bodenwertermittlung)		31.400,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	2.000,00 €
vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „B1“	=	33.400,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „B1“	=	33.400,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „B1“	=	33.400,00 €
	rd.	33.400,00 €

4.3.5 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

s. hierzu auch die Erläuterungen zum Bewertungsteilbereich „A“

Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Einfriedungen	2.000,00 €
Summe	2.000,00 €

4.3.6 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B2“**Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks**

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die angrenzende Richtwertzone (mittlere Lage) **75,00 €/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)	= 1000 m ²

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	= 13.02.2025
Entwicklungsstufe	= Außenbereich
Art der baulichen Nutzung	= hausnahes Gartenland
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksfläche (f)	= Gesamtgrundstück = 599 m ² Bewertungsteilbereich = 252 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 13.02.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	75,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	13.02.2025	× 1,060	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,000	E2
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	hausnahes Gartenland	× 0,200	E3
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 15,90 €/m ²	
Fläche (m ²)	1000	599	× 1,138	E4
Entwicklungsstufe	baureifes Land	Außenbereich	× 1,000	E5
Bauweise	offen		× 1,000	

vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	18,09 €/m²	
---	----------	-------------------	--

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	18,09 €/m²
Fläche	×	252 m²
beitragsfreier Bodenwert	=	4.558,68 €
	rd.	<u>4.560,00 €</u>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13.02.2025 insgesamt **4.560,00 €**.

4.3.7 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

siehe hierzu Erläuterungen zum Teilgrundstück "B1"

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Index für Baureifes Land (Deutschland)

	Datum	Index
Wertermittlungsstichtag	13.02.2025	278,00
BRW-Stichtag	01.01.2024	261,60

Anpassungsfaktor (Stichtag) = $\text{Index}(\text{Wertermittlungsstichtag}) / \text{Index}(\text{BRW-Stichtag}) = 1,06$

E2

s. hierzu die Ausführungen zum Bewertungsteilbereich "B1"

E3

Die Fläche grenzt unmittelbar an die Richtwertzone und ist lediglich als hausnahes Gartenland nutzbar und nicht überbaubar (Außenbereich). Hierzu erfolgt ein Wertabschlag von 80%. Im Bereich des Gutachterausschusses für den Bereich Westeifel-Mosel werden Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen mit im M. 20% des entsprechenden Bodenrichtwertes angesetzt.

E4

siehe hierzu Erläuterungen zum Bewertungsteilbereich "B1"

E5

s. hierzu die Ausführungen zur Art der baulichen Nutzung

4.3.8 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B2“

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „B2“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „B2“ (vgl. Bodenwertermittlung)		4.560,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	500,00 €
vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „B2“	=	5.060,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „B2“	=	5.060,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €

Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „B2“

=	5.060,00 €
rd.	5.060,00 €

4.3.9 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Einfriedungen	500,00 €
Summe	500,00 €

4.3.10 Wert des Teilgrundstücks B

Der Wert des Teilgrundstücks ergibt sich aus der Summe der Werte der Bewertungsteilbereiche.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Wert
B1	33.400,00 €
B2	5.060,00 €
Summe	38.460,00 €

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **38.460,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück B wird zum Wertermittlungstichtag 13.02.2025 mit rd.

38.500,00 €

geschätzt.

4.4 Wertermittlung für das Teilgrundstück C

4.4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im

Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lage, Merkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

4.4.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (mittlere Lage) **1,20 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	= Ackerland
Grundstücksfläche	= 25000 m²
Ackerzahl (AZ)	= 41

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 13.02.2025
Entwicklungsstufe	= forstwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	= Waldnutzung
Grundstücksfläche	= 583 m²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 13.02.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	1,20 €/m²	Erläuterung
---	---	------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	13.02.2025	×	1,000

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	×	1,000
Nutzungsart	Ackerland	Waldnutzung	×	1,740
Fläche (m²)	25000	583	×	1,960
Ackerzahl (AZ)	41		×	1,000
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	4,09 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
relativer Bodenwert	= 4,09 €/m ²	
Fläche	× 583 m ²	
Bodenwert	= 2.384,47 € rd. 2.380,00 €	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13.02.2025 insgesamt **2.380,00 €**.

E01

Vergleichskaufpreise, bzw. Bodenrichtwerte für Ackerland stehen ausreichend zur Verfügung, Vergleichskaufpreise für Waldflächen stehen tlw. nur sehr wenige zur Verfügung, bzw. können nicht erkundet werden.

Sprengnetter Marktforschung hat deshalb eine bundesweite Kaufpreisanalyse bezüglich der Wertrelation "bepflanzte Waldflächen (mit Forstpflanzen bestockte Grundflächen) zu Ackerland" durchgeführt. Mit den Ergebnissen können hilfsweise – d.h. wenn keine geeigneten örtlichen Daten verfügbar sind – Werte für bepflanzte Waldbauflächen (inkl. Wert der Bepflanzung) aus den Preisen bzw. Werten für Ackerland abgeleitet werden. Die Bildung lässt erkennen, dass der funktionale Verlauf in allen Regionen ähnlich ist. Bei niedrigeren Ackerlandwerten ist die Wertrelation höher und umgekehrt.

Die Umrechnungsfunktion für die mittlere Kurve für Rheinland-Pfalz lautet:

Waldwert = 0,5907 x Ackerland / 0,339 > = 0,5907 x 1,20€ / 0,339 = 2,09/m² > Anpassungsfaktor f = 2,09€/1,20€ = 1,74

E02

Generell gilt (nicht nur bei Bodenwerten):

Je absolut kleiner ein Objekt (d.h. je niedriger sein absoluter Wert) ist, umso höher ist sein relativer Wert.

Dieses „Naturgesetz“ ist auch beim Bodenwert von Ackerland festzustellen.

Die Sprengnetter Immobilienbewertung arbeitet seit Jahren mit folgender Funktion zur Anpassung von Grundstücksgrößenunterschieden:

Wert [%] = 100 × Fläche [ha] ^{-0,2582} (für Flächen bis 2 ha)
--

Bei Flächen größer 2 ha geht die Funktion in eine horizontale Gerade über. Es erfolgt kein weiteres Absenken, weil der Nachteil (größerer Gesamtkaufpreis) durch den Vorteil (effektivere Bewirtschaftung) wieder aufgehoben wird.

Tabellarisch stellt sich diese Abhängigkeit wie folgt dar:

Fläche [ha]	Wert [%]	Fläche [ha]	Wert [%]
0,2	152	1,1	98
0,3	136	1,2	95
0,4	127	1,3	93
0,5	120	1,4	92
0,6	114	1,5	90
0,7	110	1,6	89
0,8	106	1,7	87
0,9	103	1,8	86
1,0	100	1,9	85
		≥ 2,0	84

Tab. 1–1: Abhängigkeit des Ackerlandwertes von der Grundstücksfläche

4.4.3 Vergleichswertermittlung

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

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		2.380,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	2.380,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	2.380,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert	=	2.380,00 €
	rd.	2.380,00 €

4.4.4 Wert des Teilgrundstücks C

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **2.380,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück C wird zum Wertermittlungstichtag 13.02.2025 mit rd.

2.380,00 €

geschätzt.

4.5 Verkehrswert

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

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
A	Wohnhaus mit Garagen-/Lagergebäude u. Wochenendhaus/Ferienwohnung	1.593,00 m ²	329.000,00 €
B	unbebaut, hausnaher Garten	599,00 m ²	38.500,00 €
C	unbebaut (Waldfläche)	583,00 m ²	2.380,00 €
Summe		2.775,00 m ²	369.880,00 €

Der **unbelastete** Verkehrswert für das mit einem Einfamilienwohnhaus mit Garagen-/Lagergebäude, Wochenendhaus bebaute Grundstück, das als hausnaher Garten genutzte Grundstück, sowie das Waldgrundstück in 54636 Meckel, Hauptstraße 44

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Meckel	1125	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Meckel	2	39
Wert des Teilgrundstücks:		329.000,00 €

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Meckel	1125	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Meckel	2	40
Wert des Teilgrundstücks:		38.500,00 €

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Meckel	1125	3
Gemarkung	Flur	Flurstück
Meckel	2	38
Wert des Teilgrundstücks:		2.500,00 €

wird zum Wertermittlungsstichtag 13.02.2025 mit rd.

370.000 €

in Worten: dreihundertsiebzigtausend Euro

geschätzt.

4.5.1 Zubehör, Sonstige Angaben zum Gutachten

1. Ein Grundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus mit Garage/Lager bebaut. Der bauliche Zustand des Gebäudekomplexes ist gut. Das Objekt war zum Ortstermin durch den Eigentümer bewohnt.
2. Ein Gewerbebetrieb wird z. Z. nicht mehr geführt. Nach Auskunft des Eigentümers zum Ortstermin wird soll ein Insolvenzverfahren über den Steuerberater beantragt werden.
3. Ob Maschinen und Betriebseinrichtungen, welche einen Gewerbebetrieb, bzw. landwirtschaftlichen Betrieb betreffen könnten, konnte festgestellt werden. Hierbei handelt es sich um folgende Gerätschaften/Fahrzeuge/Materialien:
 - 3.1)) 3 Bohrmaschinen, 4 Akku-Schrauber, 2 Rührgeräte
2 Winkelschleifer, 1 Bautrockner, Zeitwert: 1.100,00 €
 - 3.2) 4 Stufenleitern, 1 Tapeziertisch, Zeitwert: 200,00 €
 - 3.3) 1 Baustellenradio, Zeitwert: 50,00 €
 - 3.4) 5 Baustellenstrahler, Zeitwert: 200,00 €
 - 3.5) 1 Hubwagen, Zeitwert: 300,00 €
 - 3.6) 1 Rasenmäher, Zeitwert: 400,00 €
 - 3.7) 1 Freischneider, Zeitwert: 350,00 €
 - 3.8) 1 elektr. Heckenschere, Zeitwert: 150,00 €
 - 3.9) 4 Schubkarren, Zeitwert: 200,00 €
 - 3.10) Anstreicher-/Tapezier-Werkzeug wie Pinsel, Rollen, Spachtel etc., Zeitwert: 250,00 €
 - 3.11) Sonstiges Werkzeug wie Hammer, Schraubenzieher, Wasserwaage, Eimer, Maul-/Ringschlüssel, Metermaß, Silikonpresse, Alu-Abzieh-/Richtlatten, Werkzeugkästen, Zeitwert: 800,00 €
 - 3.12) Spaten, Schaufel, Kreuzhacken, Besen,

Gerüstelemente, Zeitwert:	3.000,00 €
3.13) Baumaterialien wie: Rollladenelemente, Metallprofile, Fliesen, Farben, Holzparkett, Spachtelmasse, Mineralwolle, Putz-Profile, Schrauben, Dübel, Naturstein-Fensterbänke etc., Neuwert:	3.000,00 €
3.14) Büroausstattung: Computer, Laser-Drucker, Schredder, Schreibtisch, Bürostuhl, Regale, Kleinteile, Zeitwert:	2.000,00 €
3.15) LKW-DAF 210 Lf, Bj.2022, Zeitwert	48.500,00 €
3.16) Land-Rover (Range-Rover), SV, Bj. 2018, Zeitwert:	42.000,00 €

Gesamtsumme der Betriebseinrichtung: 102.500,00 €

4. Zu einem Verdacht auf Hausschwamm und zu einem möglichen Befall mit Holzschädlingen etc. könnte nur ein spezielles Fachgutachten erbringen.
5. Behördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht.
6. Ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nicht.
7. Ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des GEG liegt vor.
8. Renovierungs-/Modernisierungsarbeiten wurden ab 2018 umfangreich vorgenommen.

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 28. Mai 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 für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das mit einem **Wohnhaus mit Garagen-/Lager u. in Meckel, Hauptstraße 44**
Ferienwohnung bebaute Grundstück

Flur 2

Flurstücksnummer 39

Wertermittlungsstichtag: **13.02.2025**

Bodenwert						
Grundstücksteil	Entwick- lungsstufe	beitrags- rechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]	
A1	baureifes Land	frei	69,53	978,00	68.000,00	
A2	baureifes Land	frei	69,59	615,00	42.800,00	
Summe:			139,12	1.593,00	110.800,00	

Objektdaten								
Grundstücks- teil	Gebäudebezeich- nung / Nutzung	BRI [m³]	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
A1	Einfamilienwohnhaus		363,20	163,00	1957	68	36	
A1	Garage/Werkstatt		151,60		1985	60	20	
A1	Garagen/Lager		97,50		1985	60	20	
A2	Wochenendhaus/Fe- rienwohnung		42,50	35,00	1980	66	22	

Wesentliche Daten					
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszins- satz [%]	Sachwert- faktor	
A1	15.127,20	3.781,80 € (25,00 %)	2,61	0,68	
A2	2.100,00	28,00 %	2,50	0,85	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	559,60 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	0,00 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	1.661,62 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	19,10
Verkehrswert/Reinertrag:	25,59

Ergebnisse	
Ertragswert:	322.700,00 € (96 % vom Sachwert)
Sachwert:	336.100,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	329.000,00 €
Wertermittlungsstichtag	13.02.2025

Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das unbebaute, als hausnahes Gartengrund- in **Meckel, Hauptstraße 44**
stück

Flur 2

Flurstücksnummer 40

Wertermittlungsstichtag: **13.02.2025**

Bodenwert						
	Grund- stücksteil	Entwicklungs- stufe	beitrags- rechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]
	B1	baureifes Land	frei	90,49	347,00	31.400,00
	B2	Außenbereich	frei	18,10	252,00	4.560,00
	Summen:			108,59	599,00	35.960,00

Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Waldflächegrundstück**in **Meckel, Hauptstraße 44**

Flur 2

Flurstücksnummer 38

Wertermittlungsstichtag: **13.02.2025**

Bodenwert						
	Grund- stücksteil	Entwicklungs- stufe	beitrags- rechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]
	C	forstwirtschaftliche Fläche	frei	4,08	583,00	2.380,00
	Summen:			4,08	583,00	2.380,00

Ergebnisse

Vergleichswert: 2.380,00 €

Verkehrswert (Marktwert): 2.380,00 €

Wertermittlungsstichtag 13.02.2025

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

SW-RL:

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

VW-RL:

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

EW-RL:

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

BRW-RL:

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

WertR:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

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 Jan. 2025
- [9] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – lizenzierter Stadtplan, Bad Neuenahr Jan. 2025
- [10] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – lizenzierte Übersichtskarte, Bad Neuenahr Jan. 2025
- [11] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – lizenzierte Bodenrichtwertkarte, Bad Neuenahr Jan. 2025
- [12] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – regionalisierter Liegenschaftszinssatz, Bad Neuenahr Mai 2025
- [13] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – regionalisierter Sachwertfaktor, Bad Neuenahr Mai 2025
- [14] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – marktübliche Vergleichsmiete, Bad Neuenahr Mai 2025
- [15] BKI Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH Stuttgart: Baukosten 2024 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 14.04.2025) 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
- 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

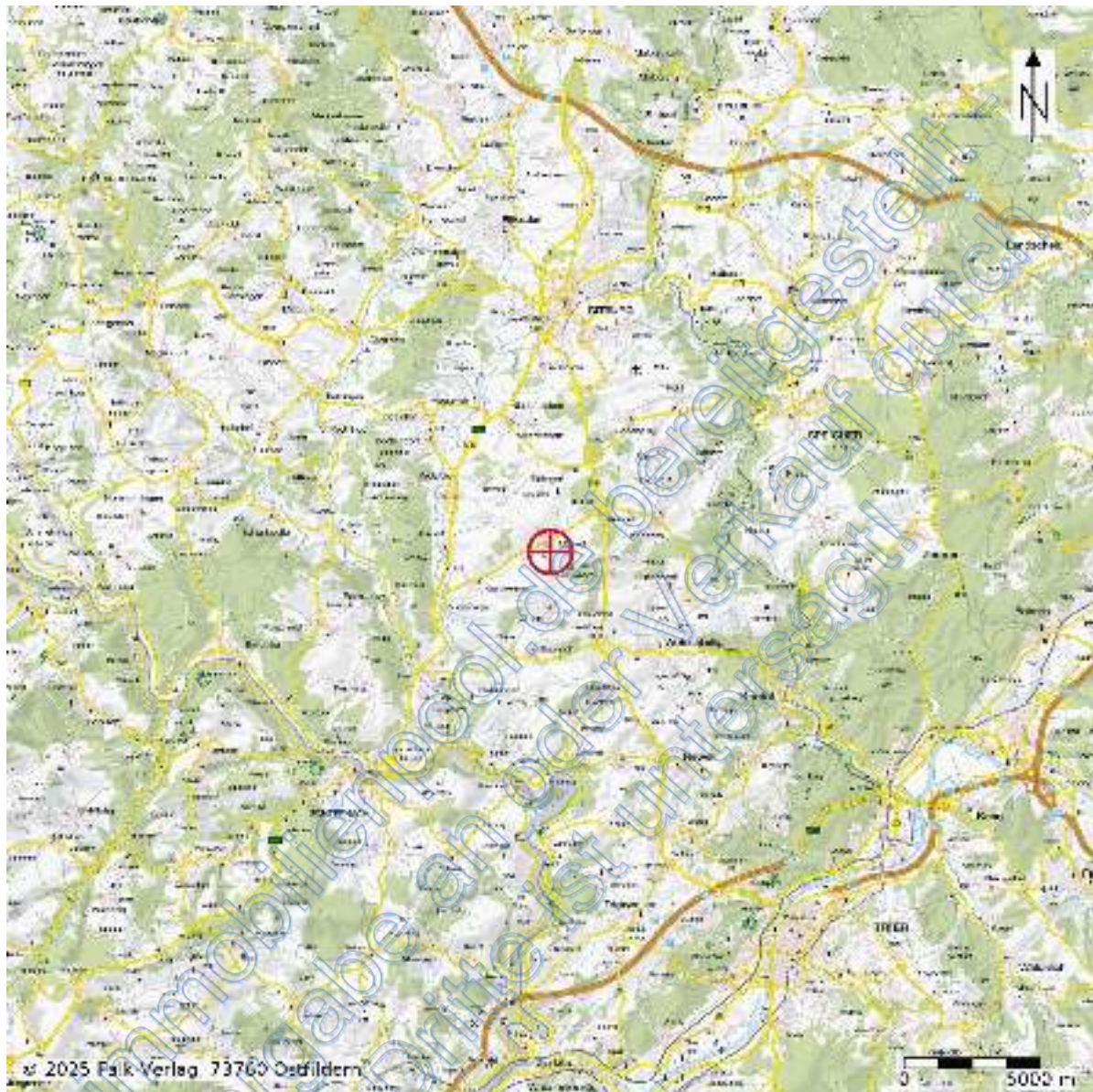


Bild 1: Auszug aus der Straßenkarte (lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

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

Seite 1 von 1

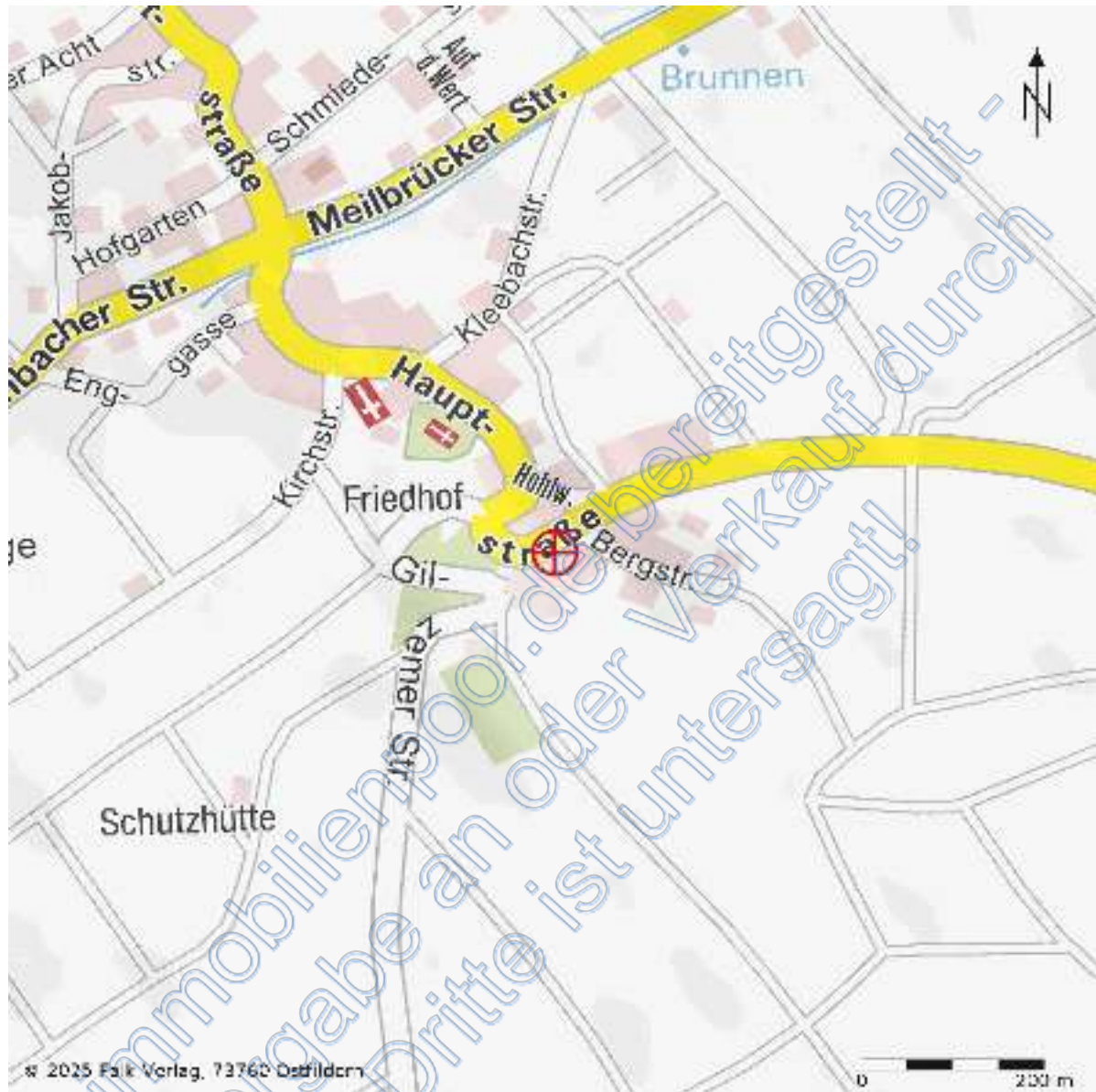


Bild 1: Auszug aus dem Ortsplan (lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

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

Seite 1 von 1

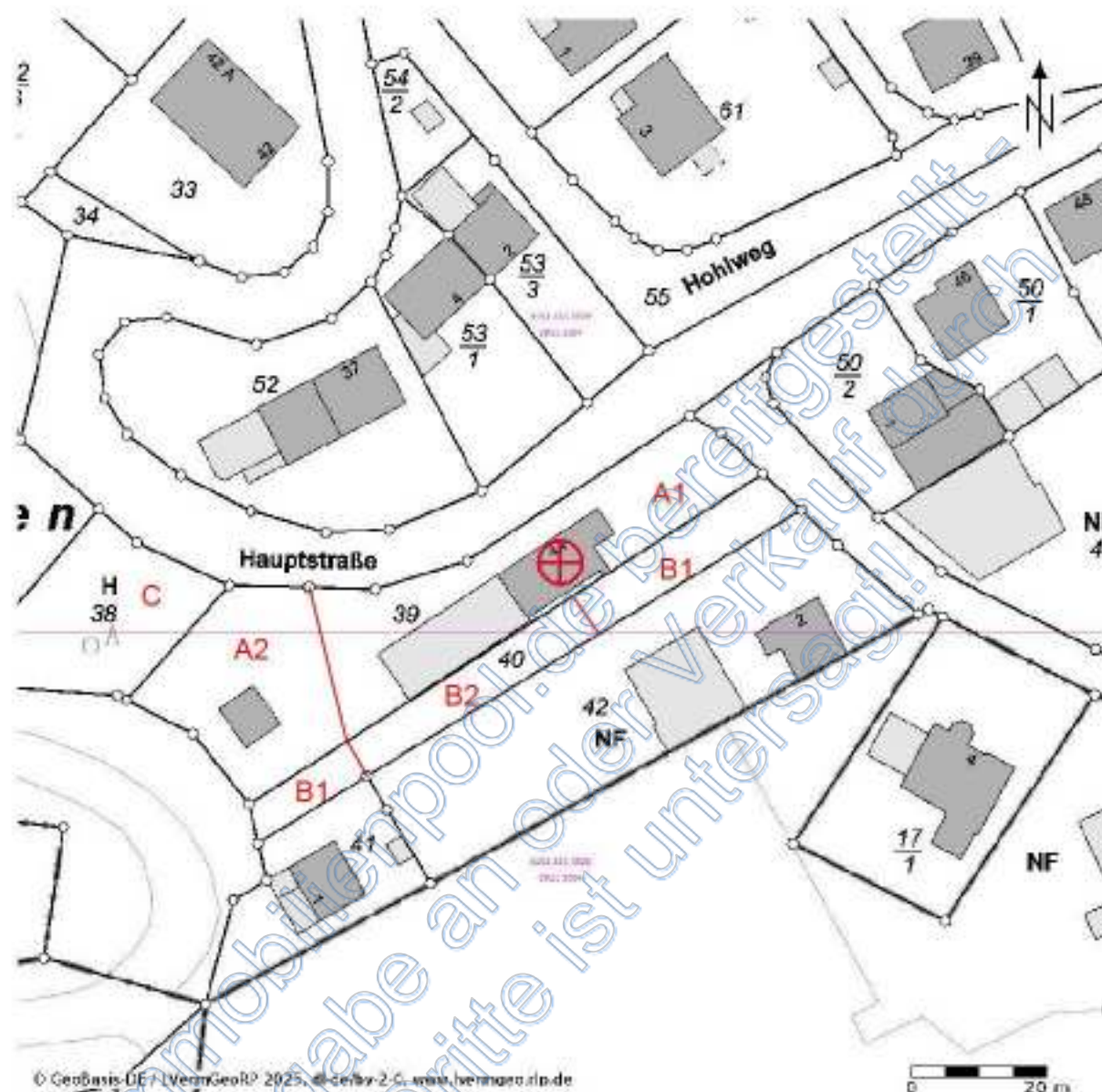


Bild 1: Auszug aus dem Lageplan (lizenziert über www.geoportal.rlp.de)
mit Eintragung der Bewertungsteilbereichen

Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, ohne Maßstab, mit

Kennzeichnung des Bewertungsobjektes

Seite 1 von 2

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

Seite 2 von 2

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

Bild 2: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (lizenziert über www.geoportal.rlp.de)

Anlage 5: Grundbuchauszug

Seite 1 von 9

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

Bild 1: Auszug aus dem Grundbuch

Anlage 5: Grundbuchauszug

Seite 2 von 9

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

Bild 2: Auszug aus dem Grundbuch

Anlage 5: Grundbuchauszug

Seite 3 von 9

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

Bild 3: Auszug aus dem Grundbuch

Anlage 5: Grundbuchauszug

Seite 4 von 9

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

Bild 4: Auszug aus dem Grundbuch

Anlage 5: Grundbuchauszug

Seite 5 von 9

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

Bild 5: Auszug aus dem Grundbuch

Anlage 5: Grundbuchauszug

Seite 6 von 9

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

Bild 6: Auszug aus dem Grundbuch

Anlage 5: Grundbuchauszug

Seite 7 von 9

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

Bild 7: Auszug aus dem Grundbuch

Anlage 5: Grundbuchauszug

Seite 8 von 9

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

Bild 8: Auszug aus dem Grundbuch

Anlage 5: Grundbuchauszug

Seite 9 von 9

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

Bild 9: Auszug aus dem Grundbuch

Anlage 6: Sensitivitäts- und Risikoanalyse

Seite 1 von 3

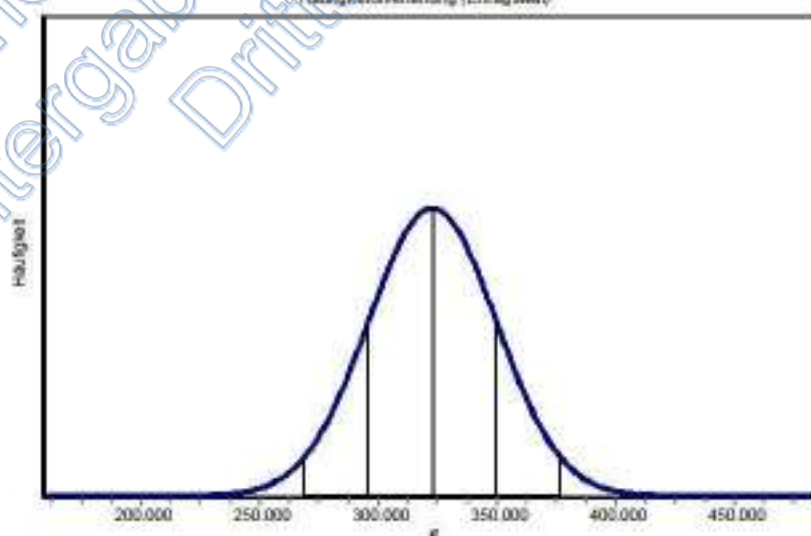
(Az: 10 K 52/24-10 K 90/25, Sztemberg, Meckel; TG: A)

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	5,99 €/m ²	± 5,0 %	± 0,3 €/m ²	16,0 %
Wohn-/Nutzfläche (insgesamt)	198 m ²	± 5,0 %	± 9,9 m ²	16,0 %
monatliche marktübliche Netto-Kalt-Miete insgesamt (Pauschalansätze)	0,00 €	± 5,0 %	± 0,0 €	0,0 %
durchschnittliche Bewirtschaftungskosten	25,37 %	± 2,0 %	± 0,50 %-Punkte	0,3 %
Bewirtschaftungskosten (insgesamt)	4.369,80 €			
durchschnittlicher relativer Bodenwert	69,55 €/m ²	± 10,0 %	± 7,0 €/m ²	3,9 %
Grundstücksfläche (insgesamt)	1.593 m ²	± 0,0 %	± 0,0 m ²	0,0 %
durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz	2,56 %	± 10,0 %	± 0,26 %-Punkte	16,7 %
durchschnittlicher Restnutzungsdauer	29 Jahre	± 17,2 %	± 5,0 Jahre	47,1 %
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	0,00 €	± 10,0 %	± 0,0 €	0,0 %
wahrscheinlichster (Ertrags)Wert	322.700 €	± 8,3 %	± 26.914 €	100,0 %
	Variationsweite	± 25,0 %	± 80.742 €	

Häufigkeitsverteilung (Ertragswert)



Anlage 6: Sensitivitäts- und Risikoanalyse

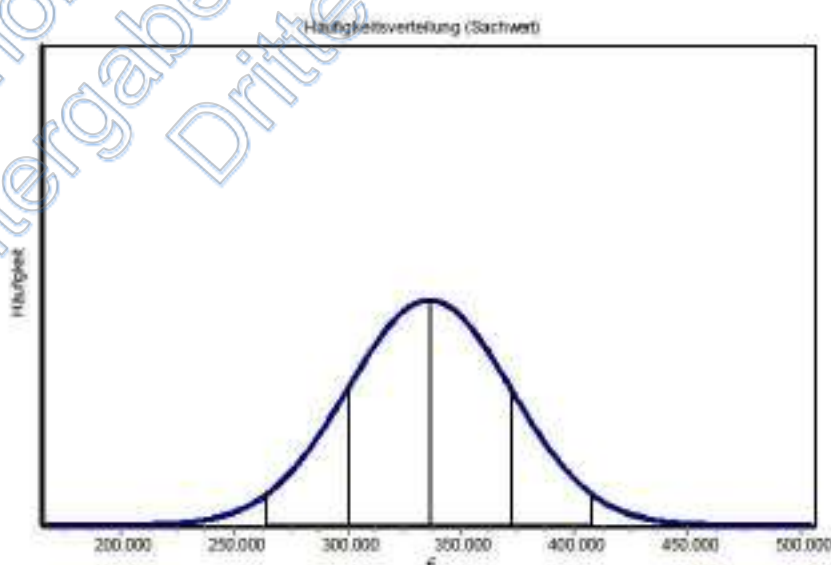
Seite 2 von 3

(Az: 10 K 52/24-10 K 90/25, Sztemberg, Meckel; TG: A)

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	649,20 €/m ²	± 5,0 %	± 32,5 €/m ²	5,4 %
Rauminhalt bzw. Bruttogrundfläche bzw. Wohn-/Nutzfläche (insgesamt)	654,8 m ²	± 5,0 %	± 32,7 m ²	5,4 %
Sachwert der bes. Bauteile, bes. Einrichtungen, Nebengebäude und Außenanlagen	28.500,00 €	± 10,0 %	± 2.850,0 €	0,4 %
durchschnittliche Baunebenkosten	0,00 %	± %	± 1,0 %-Punkte	0,2 %
durchschnittliche Restnutzungsdauer	25 Jahre	± 20,0 %	± 5,0 Jahre	62,2 %
durchschnittlicher relativer Bodenwert	69,55 €/m ²	± 10,0 %	± 7,0 €/m ²	5,5 %
Grundstücksfläche (insgesamt)	1,593 m ²	± 0,0 %	± 0,0 m ²	0,0 %
durchschnittlicher Sachwertfaktor	0,76 Punkte	± 6,0 %	± 0,05 Punkte	20,8 %
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	0,00 €	± 10,0 %	± 0,0 €	0,0 %
wahrscheinlichster (Sach)Wert	336.100 €	± 10,7 %	± 35.854 €	99,9 %
	Variationsweite	± 32,0 %	± 107.562 €	



Anlage 6: Sensitivitäts- und Risikoanalyse

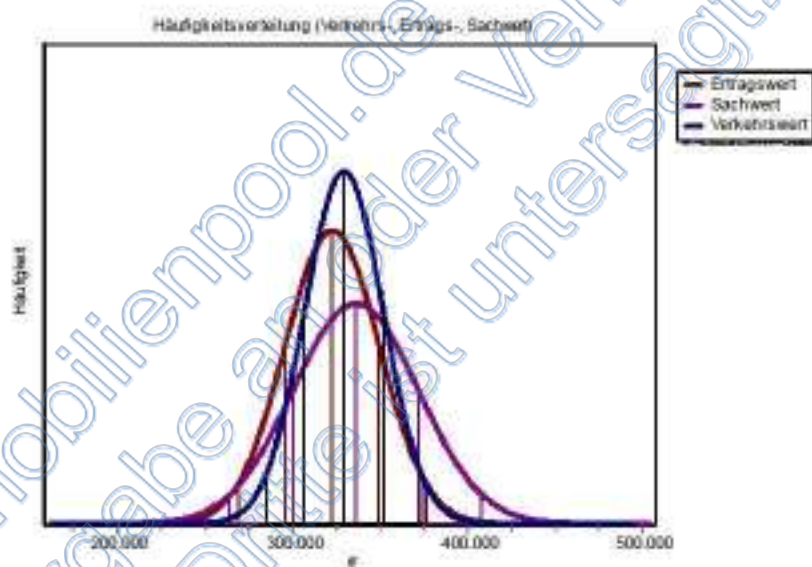
Seite 3 von 3

(Az: 10 K 52/24-10 K 90/25, Sztemberg, Meckel; TG: A)

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	322.700 €	± 8,3 %	± 26.914 €	0,9	36,0 %
Sachwert	336.100 €	± 10,7 %	± 35.854 €	0,9	64,0 %
Vergleichswert		± 10,0 %	± 0,00 €	1,0	0,0 %
gewogenes Mittel (= Verkehrswert)	329.400 €	± 6,8 %	± 22.416 €	1,8	100,0 %
Variationsweite		± 20,4 %	± 67.248 €		



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

Seite 1 von 12

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

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

Seite 2 von 12

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

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

Seite 3 von 12

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

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

Seite 4 von 12

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

IR

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

Seite 5 von 12

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

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

Seite 6 von 12

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

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

Seite 7 von 12

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

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

Seite 8 von 12

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

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

Seite 9 von 12

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

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

Seite 10 von 12

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

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

Seite 11 von 12

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

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

Seite 12 von 12

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

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

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

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

Seite 3 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 4 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 5 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 6 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 7 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 8 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 9 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 10 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 11 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 12 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 13 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 14 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 15 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 16 von 16

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

Anlage 9: Fotos

Seite 1 von 23



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



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

Anlage 9: Fotos

Seite 2 von 23



Bild 3: Ansicht des Bewertungsobjektes, aus südlicher Richtung vom Grundstück aus



Bild 4: Ansicht des Bewertungsobjektes, aus südlicher Richtung vom Grundstück aus

Anlage 9: Fotos

Seite 3 von 23



Bild 5: Ansicht des Bewertungsobjektes, aus westlicher Richtung vom Grundstück aus



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

Anlage 9: Fotos

Seite 4 von 23



Bild 7: Ansicht des Bewertungsobjektes, aus westlicher Richtung vom Grundstück aus



Bild 8: Ansicht des Bewertungsobjektes, aus nordöstlicher Richtung vom Grundstück aus

Anlage 9: Fotos

Seite 5 von 23



Bild 9: Ansicht des Bewertungsobjektes, aus nördlicher Richtung vom Grundstück aus



Bild 10: Ansicht des Bewertungsobjektes, aus östlicher Richtung vom Grundstück aus

Anlage 9: Fotos

Seite 6 von 23

Bild 11: Innenansicht: des Bewertungsobjektes, hier Hauptgebäude, hier Kinderzimmer im DG

Bild 12: Innenansicht: des Bewertungsobjektes, hier Hauptgebäude, hier Abstellraum im DG

Anlage 9: Fotos

Seite 7 von 23



Bild 13: Innenansicht: des Bewertungsobjektes, hier Hauptgebäude, hier Kinderzimmer im DG

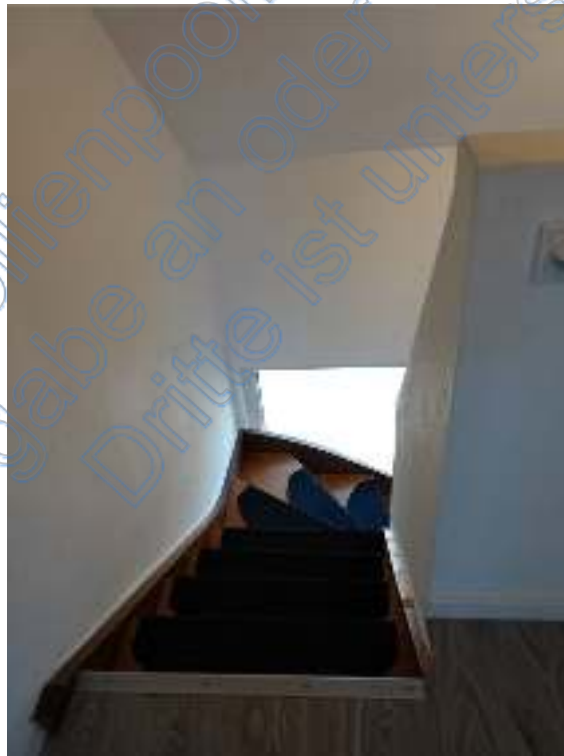


Bild 14: Innenansicht: des Bewertungsobjektes, hier Hauptgebäude, hier Treppe vom DG zum OG

Anlage 9: Fotos

Seite 8 von 23



Bild 15: Innenansicht: des Bewertungsobjektes, hier Hauptgebäude, hier Bad im OG



Bild 16: Innenansicht: des Bewertungsobjektes, hier Hauptgebäude, hier Bad im OG

Anlage 9: Fotos

Seite 9 von 23

Bild 17: Innenansicht: des Bewertungsobjektes, hier Hauptgebäude, hier Zimmer im OG



Bild 18: Innenansicht: des Bewertungsobjektes, hier Hauptgebäude, hier Zimmer im OG

Anlage 9: Fotos

Seite 10 von 23



Bild 19: Innenansicht: des Bewertungsobjektes, hier Hauptgebäude, hier Zimmer im OG



Bild 20: Innenansicht: des Bewertungsobjektes, hier Hauptgebäude, hier Elektro-Zähleschrank

Anlage 9: Fotos

Seite 11 von 23



Bild 21: Innenansicht: des Bewertungsobjektes, hier Hauptgebäude, hier Elektro-Zahleschrank



Bild 22: Innenansicht: des Bewertungsobjektes, hier Hauptgebäude, Hier Treppe vom EG zum OG

Anlage 9: Fotos

Seite 12 von 23



Bild 23: Innenansicht: des Bewertungsobjektes, hier Hauptgebäude, Flur im EG

Bild 24: Innenansicht: des Bewertungsobjektes, hier Hauptgebäude, Esszimmer im EG

Anlage 9: Fotos

Seite 13 von 23

Bild 25: Innenansicht: des Bewertungsobjektes, hier Hauptgebäude, Küche im EG



Bild 26: Innenansicht: des Bewertungsobjektes, hier Hauptgebäude, Kinderzimmer im EG

Anlage 9: Fotos

Seite 14 von 23



Bild 27: Innenansicht: des Bewertungsobjektes, hier Hauptgebäude, hier Kinderzimmer im EG



Bild 28: Innenansicht: des Bewertungsobjektes, hier Hauptgebäude, Bad im EG

Anlage 9: Fotos

Seite 15 von 23



Bild 29: Innenansicht: des Bewertungsobjektes, hier Hauptgebäude, Bad im EG



Bild 30: Innenansicht: des Bewertungsobjektes, hier Hauptgebäude, hier Bad im EG

Anlage 9: Fotos

Seite 16 von 23



Bild 31: Innenansicht: des Bewertungsobjektes, hier Hauptgebäude, Heizkessel im KG



Bild 32: Innenansicht: des Bewertungsobjektes, hier Hauptgebäude, Heizungsanlage im KG

Anlage 9: Fotos

Seite 17 von 23



Bild 33: Innenansicht: des Bewertungsobjektes, hier Hauptgebäude, Pelletssilo im KG



Bild 34: Innenansicht: des Bewertungsobjektes, hier Hauptgebäude, Kellerraum

Anlage 9: Fotos

Seite 18 von 23



Bild 35: Außenansicht des Bewertungsobjektes, hier Hauptgebäude, Kellerzugang

Bild 36: Innenansicht: des Bewertungsobjektes, hier Hauptgebäude, Lager im EG

Anlage 9: Fotos

Seite 19 von 23



Bild 37: Innenansicht: des Bewertungsobjektes, hier Hauptgebäude, LKW-Garage

Bild 38: Innenansicht: des Bewertungsobjektes, hier Hauptgebäude, Lager im EG

Anlage 9: Fotos

Seite 20 von 23

Bild 39: Innenansicht: des Bewertungsobjektes, hier Hauptgebäude, Lager/Garage im EG



Bild 40: Innenansicht: des Bewertungsobjektes, hier Hauptgebäude, Dachraum über Garage/Lager

Anlage 9: Fotos

Seite 21 von 23



Bild 41: Innenansicht: des Bewertungsobjektes, hier Hauptgebäude, Dachraum über Garage/Lager

Bild 42: Innenansicht: des Bewertungsobjektes, hier Hauptgebäude, Lager/Garage im EG

Anlage 9: Fotos

Seite 22 von 23

Bild 43: Innenansicht: des Bewertungsobjektes, hier Wochenendhaus, Küche im EG



Bild 44: Innenansicht: des Bewertungsobjektes, hier Hauptgebäude, Wohnzimmer im EG

Anlage 9: Fotos

Seite 23 von 23

Bild 45: Innenansicht: des Bewertungsobjektes, hier Hauptgebäude, Zimmer im EG**Bild 46:** Innenansicht: des Bewertungsobjektes, hier Hauptgebäude, Bad im EG