

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!**

GUTACHTEN

über den Verkehrswert für das mit einem
Einfamilien-Wohnhaus, Scheune und Nebengebäuden
bebaute Grundstück in 56414 Meudt, Bahnhofstraße 22
(lt. Grundbuch Bahnhofstraße 20, 22)
Az.: 11 K 3/25

Ost-Ansicht



Scheune mit Anbau



Verkehrswert (mit Sicherheitsabschlag): 128.400 €

Auftraggeber: Amtsgericht Westerbург

Wörthstraße 14

56457 Westerbург



Sachverständigenbüro Löw

Dipl. Ing. Katrin Begeré

Ferdinand – Dirichs – Straße 15a

65549 Limburg / Lahn

Gutachten über Bauschäden/Baumängel, Verkehrswertschätzungen, Beweissicherungen,

Beratung und Planung, Energieberatung und Bauleitung

Fon:

06431 – 9354-0

Fax:

06431 – 9354-20

E-Mail:

loew@architekt-loew.de

GUTACHTEN

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

Einfamilien-Wohnhaus, Scheune und Nebengebäuden
bebaute Grundstück
in 56414 Meudt, Bahnhofstraße 22
(lt. Grundbuch Bahnhofstraße 20, 22)

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Meudt	1929	13
Gemarkung	Flur	Flurstück
Meudt	39	4937/8

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.3	Fragen aus dem Auftragschreiben des Amtsgerichts	5
1.4	Angaben zu Grundstück und Bebauung	6
1.5	Rechtliche Gegebenheiten:	10
1.6	Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	10
2	Ermittlung des Verkehrswerts	11
2.1	Grundstücksdaten	11
2.2	Verfahrenswahl mit Begründung	11
2.3	Bodenwertermittlung	12
2.4	Sachwertermittlung	13
2.4.1	Sachwertberechnung	13
2.4.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung	14
2.5	Ertragswertermittlung	19
2.5.1	Ertragswertberechnung	19
2.5.2	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	19
2.6	Verkehrswert (ohne Sicherheitsabschlag)	24
2.7	Abschließende Gesamtbeurteilung	25
2.8	Verkehrswert (mit Sicherheitsabschlag)	26
3	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	27
3.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	27
3.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	28
3.3	Verwendete fachspezifische Software	28
4	Anlagen	29

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Westerbург
Wörthstraße 14
56457 Westerbург

Eigentümer: Herr

2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag: 16.04.2025

Ortsbesichtigungen: 16.04.2025
28.04.2025

Der Termin für die Ortsbesichtigung wurde auf den 16.04.2025 festgesetzt und den Parteien durch Schreiben (Schuldner per Einschreiben) vom 01.04.2025 mitgeteilt.

Bei diesem Termin war niemand zugegen, so dass ein neuer Ortstermin festgesetzt werden musste. Dieser Termin wurde auf den 28.04.2025 festgesetzt. Da auch bei diesem Termin weder der Eigentümer noch ein Vertreter anwesend waren, wurde das Gutachten nach dem äußeren Eindruck erstellt. Seitens der Gläubigerin nahm niemand an den Ortsbesichtigungen teil.

Das Bewertungsgrundstück war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung von den angrenzenden Straßen aus zugänglich, so dass die von hier zu erreichenden Grundstücksbereiche und Gebäudeteile (soweit techn. möglich) von außen in Augenschein genommen werden konnten.

Teilnehmer am Ortstermin: Frau Dipl.-Ing. Katrin Begeré, Sachverständige
Frau Dipl.-Ing. Petra Becker, Sachverständigenbüro Löw

Fotodokumentation: Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden Fotografien erstellt, die die tatsächlichen Eigenschaften, bewertungsrelevante Zustandsmerkmale und die Lage des Bewertungsobjektes zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung zeigen.

2.3 Fragen aus dem Auftragsschreiben des Amtsgerichts

Ist das Objekt nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt und ein Verwalter bestellt?	Das Bewertungsobjekt ist nicht nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt, somit ist auch kein Verwalter bestellt.
Welche Mieter oder Pächter sind vorhanden?	Es sind keine Mieter vorhanden, das Objekt steht augenscheinlich leer. Laut Auskunft des Einwohnermeldeamtes sind keine Personen auf dem Grundstück gemeldet.
Wurden Mieterleistungen gem. § 57 ZVG etc. erbracht?	Nein, das Objekt ist nicht vermietet, somit wurden keine Mieterleistungen gem. § 57 ZVG etc. erbracht.
Besteht eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG?	Es besteht keine Wohnpreisbindung, da es sich bei dem Objekt um keine öffentlich geförderte Sozialwohnung handelt.
Wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art u. Inhaber)?	Nach Auskunft der Verbandsgemeinde ist kein Gewerbebetrieb gemeldet.
Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt werden (Art und Umfang)?	Ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, konnte aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung nicht geklärt werden.
Ist ein Energieausweis gemäß der Energieeinsparverordnung ausgestellt?	Der Sachverständigen liegt kein Energieausweis vor.
Besteht Verdacht auf Hauschwamm, tierischer Schädlingsbefall und / oder Altlasten?	Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte von außen kein tierischer oder pflanzlicher Schädlingsbefall festgestellt werden. Gesundheitsgefährdende Baustoffe, wie z.B. asbesthaltige Baustoffe waren feststellbar. Die Dacheindeckungen bestehen aus Kunstschiefer und Faserzement-Wellplatten. Das Baujahr lässt nicht ausschließen, dass es sich um asbesthaltige Platten handelt. Es wird aber ausdrücklich daraufhin gewiesen, dass detaillierte Untersuchungen hierüber nicht angestellt wurden und auch nicht Aufgaben eines Verkehrswertgutachtens sind. Näheres hierzu kann nur ein spezielles Fachgutachten erbringen. Bei der Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ("Altlastenfreiheit") unterstellt.
Wie lautet die ortsübliche Lagebezeichnung (Straße, Hausnummer)?	Bahnhofstraße 22 Hier ist anzumerken, dass das Flurstück laut Grundbuch und somit auch laut Beschluss die Hausnummern 20, 22 führt. Allerdings handelt es sich bei der Hausnummer 20 um ein Nachbarwohnhaus auf der gegenüberliegenden Seite der Nebenstraße (Hochstraße).

2.4 Angaben zu Grundstück und Bebauung

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

Bewertungsgrundstück:

Die Wertermittlung erstreckt sich auf ein zweiseitiges Eckgrundstück im Ortskern von Meudt, einer Ortsgemeinde im Westerwaldkreis, die der Verbandsgemeinde Wallmerod angehört.

Das **Flurstück 4937/8**, welches mit einem Einfamilien-Wohnhaus, einer Scheune und Nebengebäuden bebaut ist, hat einen trapezförmigen Grundstückszuschnitt bei einer Größe von 1.102 m².

Das Grundstück erstreckt sich von der süd-westlich angrenzenden Gartenstraße entlang der Bahnhofstraße bis zur Hochstraße im Nord-Osten. Topografisch ist ein Geländeanstieg von Süd-Ost nach Nord-West zu verzeichnen. Von der Hochstraße ist eine Hoffläche zu erschließen, die sich zwischen Wohnhaus und Scheune befindet. Der Garten schließt sich an die süd-westliche Giebelfassade des Wohnhauses an. Zur Abfangung des ansteigenden Geländes wurde im Anschluss an das Wohnhaus eine Stützwand entlang der Bahnhofstraße und dem Übergang zur Gartenstraße hergestellt.

Für das Gebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Örtliche Abweichungen gegenüber dem Liegenschaftskataster und den Angaben im Grundbuch:

In der Liegenschaftskarte und in der Örtlichkeit ist das Bewertungsobjekt mit der Hausnummer 22 bezeichnet.

Laut Grundbuch und somit auch laut Beschluss wird es unter den Hausnummern 20, 22 geführt.

Die tatsächliche Nutzung des Grundstücks am Bewertungsstichtag entspricht den Angaben des Liegenschaftskatasters und des Grundbuchs.

Baugrund, Grundwasser:

Das Bewertungsgrundstück wurde augenscheinlich entlang der Bahnhofstraße aufgeschüttet, um einen annähernd ebenen Gartenbereich zu erhalten.

Es besteht keine Gefahr von Grundwasser-, Berg- und Hochwasserschäden.

Anmerkung:

Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt.

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

**Verkehrs-
und Wohnlage:**

Die Ortsgemeinde Meudt ist, wie auch die gesamte Verbandsgemeinde Wallmerod, dem ländlichen Raum zuzuordnen.

Die Anbindung der Ortsgemeinde an die Region ist als befriedigend einzustufen. Der öffentliche Personen-Nahverkehr wird nur durch Buslinien abgewickelt.

Die innerörtliche Straßenanbindung des Bewertungsgrundstücks ist aufgrund der Lage an einer Ortsstraße als gut zu bewerten. Die nächste Autobahnanschlussstelle befindet sich bei Montabaur an der Bundesautobahn A 3 (Köln–Frankfurt am Main), etwa acht Kilometer entfernt.

Der nächste Bahnhof sowie der nächstgelegene ICE-Halt an der Schnellfahrstrecke Köln–Rhein/Main befinden sich im etwa neun Kilometer entfernten Montabaur.

Die Wohnlage ist aufgrund der Lage an einer Hauptverkehrsstraße, die zeitweise stärker befahren ist, als befriedigend einzustufen.

Infrastruktur:

Die Ortsgemeinde Meudt mit ihren drei Ortsteilen Dahlen, Eisen und Ehringhausen liegt im Westerwaldkreis zwischen Montabaur und Westerbürg. Meudt ist mit rd. 1.850 Einwohnern eine der größten Gemeinden der Verbandsgemeinde Wallmerod.

Die Gemeinde verfügt über Geschäfte des täglichen Bedarfs, ebenso befinden sich hier Bankzweigstellen und eine Postagentur.

Am Ort sind eine Ganztagschule und ein Ganztagskindergarten vorhanden. Das nächste Gymnasium, eine Realschule und berufsbildende Schulen sind im 9 km entfernten Montabaur und im 12 km entfernten Westerbürg angesiedelt.

Eine medizinische Grundversorgung ist am Ort vorhanden. Es haben sich Ärzte und ein Zahnarzt niedergelassen, außerdem ist eine Apotheke vorhanden. Die nächstgelegenen Krankenhäuser befinden sich in Montabaur.

Gebäude:

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Einfamilien-Wohnhaus, einer Scheune und Nebengebäuden bebaut.

Das Baujahr des in Massivbauweise errichteten Wohnhauses wird aufgrund seines Erscheinungsbildes mit Anfang 1900 angenommen. Das **Wohnhaus** ist zweigeschossig, unterkellert und hat ein augenscheinlich nicht ausgebautes Satteldach mit Kunstschieferindeckung. Es wurde vermutlich in den 1960/70er Jahren durch den Anbau eines zweigeschossigen Eingangsvorbaus aus unverputztem Bims-Mauerwerk erweitert. Hier führen fünf Werkstein-Winkelstufen zum Hauseingang.

Die Fassaden des Wohnhauses zeigen das Klinkermauerwerk mit dekorativen Verzierungen. Der größtenteils verputzte Sockel zeigt stellenweise das Bruchsteinmauerwerk der Unterkellerung.

Im Erdgeschoss sind noch überwiegend die alten Holzfenster vorhanden. Obergeschossig und im Eingangsvorbau wurden nahezu alle Fenster gegen isolierverglaste Kunststoff-Fenster ersetzt. Die Fenster im Obergeschoss verfügen über aufgesetzte Rollladenkästen. Die Haustür besteht aus einer zeitgemäßen Kunststoff-Füllungstür.

Über die Art der **Beheizung** kann aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung keine Auskunft erteilt werden.

Die **Scheune** wurde ebenso wie das Wohnhaus aus Klinkersteinen hergestellt, die Dacheindeckung besteht aus Kunstschiefer. Erschlossen wird die Scheune vom Hofbereich, der zwischen Wohnhaus und Scheune durch den verbindenden Zwischenbau entstanden ist. Hier sind ein zweiteiliges Holztor mit Schlupftür und zwei einfache Holztüren vorhanden. Auch der eineinhalbgeschossige **Zwischenbau** zeigt das Klinkermauerwerk. Hier wurden auf Hofniveau eine Holztür und ein einfach verglastes Holzfenster mit Oberlicht eingebaut. Etwa zur Hälfte dient der Zwischenbau als offener Unterstand. Der darüber ausgeführte Dachraum des Pultdaches ist vom Hof über eine Leiter zu erschließen. Die Dacheindeckung besteht aus Faserzement-Wellplatten.

Im Bereich der süd-westlichen Giebelfassade der Scheune wurde in der Flucht des Zwischenbaus ein **eingeschossiger Anbau** mit Hohlblocksteinen hergestellt, dessen Pultdach ebenfalls mit Faserzement-Wellplatten gedeckt wurde. Straßenseitig schließt sich ein **massiver Schuppen mit Satteldach** an die Scheune an. Dieser verfügt über ein zweiteiliges Holztor und eine horizontal geteilte Holztür. Hofseitig dient ein Werkstattfenster der Belichtung. Der Dachraum kann über eine Klappe im Giebel erschlossen werden. Auch hier besteht die Dacheindeckung aus Faserzement-Wellplatten, die Fassaden zeigen die Hohlblocksteine.

Aufteilung/Ausstattung:

Da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde, kann über die Aufteilung und Ausstattung des Wohnhaus keine Auskunft gegeben werden. Die **Wohnfläche** wurde näherungsweise anhand der Brutto-Geschossflächen mit rd. 124 m² ermittelt, siehe Berechnung im Anhang. Bei der Bewertung wird ein einfacher Ausstattungsstandard unterstellt.

Baulicher Zustand:

Die Gebäude befinden sich in einem **mäßigen** baulichen Zustand. Es besteht Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf.

Aus energetischen Gesichtspunkten sind die im Wohnhaus noch vorhandenen Holzfenster gegen zeitgemäße Elemente auszutauschen.

Außenanlagen:

Die Außenanlagen des Bewertungsgrundstückes bestehen aus einem Garten im Süd-Westen und einem Hofbereich zwischen Wohnhaus und Scheune. Entlang der Bahnhofstraße und der süd-westlich angrenzenden Gartenstraße dient eine Mauer der Abfangung des Geländes. Die Mauer wurde aus betonierten Elementen und gemauerten Pfosten hergestellt, die Bruchsteine imitieren. Der Garten ist mit Wiese und einzelnen Bäumen bewachsen. Entlang der nord-westlichen Grundstücksgrenze dient hier ein einfacher Drahtzaun an korrodierten Metallprofilen der Einfriedigung. Der von der östlich angrenzenden Hochstraße zu befahrene Hofbereich wurde asphaltiert. Die Zufahrt zum straßenseitigen Scheunenanbau wurde mit Pflaster befestigt.

Besonderheiten des Auftrags:

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in diesem Gutachten aufgeführten besonderen wertbeeinflussenden Umstände keine tatsächlichen Aufwendungen darstellen, sondern lediglich die Wertminderungen eingrenzen, die ein Marktteilnehmer bei dem Zustand des Gebäudes vermutlich vornehmen würde (Risikoabschlag). Es ist vor konkreten vermögenswirksamen Dispositionen unbedingt zu empfehlen, eine detaillierte Ursachenforschung und Kostenermittlung durchführen zu lassen.

Es wird weiter ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine Untersuchungen über

- die Standsicherung der Gebäude
- die Ursachen von Baumängeln- oder Bauschäden
- die Bauwerksabdichtung
- die Bauphysik
- eventuell vorhandene Umweltgifte
- tierische und pflanzliche Schädlinge
- den Baugrund
- das Grundwasser
- Bergsenkungsschäden
- Altlasten

durchgeführt wurden.

Gegebenenfalls sich hieraus ergebende Auswirkungen sind im Verkehrswert nur in dem Maße wertmindernd (nicht tatsächlich) berücksichtigt, wie sie sich offensichtlich auf die Preisfindung eines wirtschaftlich vernünftig handelnden Marktteilnehmers auswirken würden.

2.5 Rechtliche Gegebenheiten:

Grundbuchlich gesicherte
Belastungen:

In Abteilung II des Grundbuchs von Meudt
Blatt 1929

bestehen **keine** wertbeeinflussenden Eintragungen.
Grundbuch nach dem Stand vom 18.03.2025

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen werden.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält **keine** Eintragungen.

Ausweisung im Flächennutzungsplan:

Flächenausweisung nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung (Bauflächen) gem. § 1 BauNVO:
gemischte Baufläche (M)

Bebauungsplan:

Es besteht **kein** rechtskräftiger Bebauungsplan.

Das Grundstück liegt im Innenbereich. Für die Zulässigkeit eines Vorhabens gelten hier die Bestimmungen des § 34 BauGB.

Baugenehmigung:

Für die baulichen Anlagen auf dem Bewertungsgrundstück lagen keine Bauunterlagen vor. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

2.6 Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Baugesetzbuch – BauGB
Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV Wertermittlungsrichtlinie – WertR 2006
Landesbauordnung
einschlägige Fachliteratur und Tabellenwerke
Grundbuchauszug, Flurkarte
Straßenkarte, Topografische Karte
Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitte, etc.), Baubeschreibung
Wohn-, bzw. Nutzflächen- und Kubaturberechnung
Erforderliche Daten der Wertermittlung aus eigener Bibliothek
Vergleichskaufpreise aus der eigenen Sammlung
Bodenrichtwerte und Auskünfte des Gutachterausschusses
Bodenrichtwertkarte
Flächennutzungsplan und ggf. Bebauungsplan (soweit vorhanden)
örtliche Feststellungen,
Fotografien

3 Ermittlung des Verkehrswerts

3.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilien-Wohnhaus, Scheune und Nebengebäuden bebaute Grundstück in 56414 Meudt, Bahnhofstraße 22 (lt. Grundbuch Bahnhofstraße 20, 22), zum Wertermittlungsstichtag 16.04.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Meudt	1929	13	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Meudt	39	4937/8	1.102 m ²

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
Nord-Ost	Einfamilien-Wohnhaus, Scheune und Nebengebäude	702 m ²
Süd-West	Garten	400 m ²
Summe		1.102 m ²

3.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 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.

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

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

3.3 Bodenwertermittlung für den bebauten Bewertungsteilbereich „Nord-Ost“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt 80,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2024. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	400 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	16.04.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 1.102 m ² Bewertungsteilbereich = 702 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 16.04.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	80,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung

Stichtag	01.01.2024	16.04.2025	x	1,000	
----------	------------	------------	---	-------	--

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	80,00 €/m²	
Fläche (m²)	400	702	x	0,900	Übergröße
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x	1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	72,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	72,00 €/m²	
Fläche		x	702 m²	
beitragsfreier Bodenwert		=	50.544,00 €	
		rd.	50.500,00 €	

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 16.04.2025 insgesamt 50.500,00 €.

3.4 Sachwertermittlung für den bebauten Bewertungsteilbereich „Nord-Ost“

3.4.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilien-Wohnhaus	Eingangsvorbau	Zwischenbau
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	663,00 €/m² BGF	pauschale Wertschätzung	pauschale Wertschätzung
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	316,00 m²		
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €		
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	209.508,00 €		
Baupreisindex (BPI) 16.04.2025 (2010 = 100)	x	187,2/100		
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	392.198,98 €		
Alterswertminderung				
• Modell		linear		
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre		
• Restnutzungsdauer (RND)		11 Jahre		
• prozentual		86,25 %		
• Faktor	x	0,1375		
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	53.927,36 €	3.000,00 €	2.000,00 €
Gebäudebezeichnung		Scheune	Pultdachanbau Scheune	Anbau Scheune str.seitig
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	290,00 €/m² BGF	pauschale Wertschätzung	pauschale Wertschätzung
Berechnungsbasis				

• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	115,00 m²		
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €		
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	33.350,00 €		
Baupreisindex (BPI) 16.04.2025 (2010 = 100)	x	187,2/100		
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	62.431,20 €		
Alterswertminderung				
• Modell		linear		
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		60 Jahre		
• Restnutzungsdauer (RND)		11 Jahre		
• prozentual		81,67 %		
• Faktor	x	0,1833		
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	11.443,64 €	1.000,00 €	2.500,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		73.871,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	4.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	77.871,00 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	50.500,00 €
vorläufiger Sachwert	=	128.371,00 €
Sachwertfaktor	x	1,00
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Nord-Ost“	=	128.371,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		keine
Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Nord-Ost“	=	128.371,00 €
	rd.	128.000,00 €

3.4.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF)) 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).

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.

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 schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

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 Wertermittlungstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Baunebenkosten

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

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

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und 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 schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
pauschale Schätzung	4.000,00 €
Summe	4.000,00 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am 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 Instandhaltungszustaus 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: Einfamilien-Wohnhaus

Das ca. 1900 errichtete Gebäude wurde durch den teilweise Einbau neuer Fenster und die Erneuerung der Haustür modernisiert. Eine Beurteilung des Ausbausezustandes kann aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung nicht erfolgen.

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

Hieraus ergibt sich 1 Modernisierungspunkt (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

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

Ausgehend von einem Modernisierungspunkt, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1900 = 125$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 125 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 11 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1956.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

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

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.

3.5 Ertragswertermittlung für den bebauten Bewertungsteilbereich „Nord-Ost“**3.5.1 Ertragswertberechnung**

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilien-Wohnhaus	Wohnnutzung EG, OG	124,00		6,50	806,00	9.672,00
Eingangsvorbau						
Zwischenbau	EG, OG		1,00		20,00	240,00
Scheune	Lager		1,00		70,00	840,00
Anbau Scheune str.seitig	Garage/Lager		1,00		30,00	360,00
Summe		124,00	3,00		926,00	11.112,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		11.112,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)		
(vgl. Einzelaufstellung)	–	2.470,24 €
jährlicher Reinertrag	=	8.641,76 €
Reinertragsanteil des Bodens		
2,40 % von 50.500,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	1.212,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	7.429,76 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)		
bei LZ = 2,40 % Liegenschaftszinssatz		
und RND = 11 Jahren Restnutzungsdauer	×	9,568
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	71.087,94 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	50.500,00 €
vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Nord-Ost“	=	121.587,94 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		keine
Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Nord-Ost“	=	121.587,94 €
	rd.	122.000,00 €

3.5.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung**Wohnflächen**

Die Berechnung der Wohnflächen wurde von mir anhand der Brutto-Geschossflächen durchgeführt, siehe Anhang.

Rohrertrag

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

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

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

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

Bewirtschaftungskosten

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

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

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 359,00 €	359,00 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 47,00 €	47,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	124,00 m ² × 14,00 €/m ²	1.736,00 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 106,00 €	106,00 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		222,24 €
Summe			2.470,24 €

Liegenschaftszinssatz

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

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

bestimmt.

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 Unterhaltungstaus 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.

3.6 Bodenwertermittlung für den unbebauten Bewertungsteilbereich „Süd-West“**Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks**

Der Bodenrichtwert beträgt 80,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2024. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	400 m ²

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	16.04.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 1.102 m ² Bewertungsteilbereich = 400 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 16.04.2025 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)	=	80,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	16.04.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	80,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	400	400	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	80,00 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	80,00 €/m ²	
Fläche	×	400 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	32.000,00 € <u>rd. 32.000,00 €</u>	

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 16.04.2025 insgesamt 32.000,00 €.

3.7 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Süd-West“

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „Süd-West“ 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 „Süd-West“ (vgl. Bodenwertermittlung)		32.000,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	500,00 €
vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Süd-West“	=	32.500,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale		keine
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Süd-West“	=	32.500,00 €
	rd.	32.500,00 €

3.7.1 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Außenanlagen

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

3.8 Verkehrswert (ohne Sicherheitsabschlag)

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

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Ertragswert	Sachwert
Nord-Ost	122.000,00 €	128.000,00 €
Süd-West	32.500,00 €	32.500,00 €
Summe	154.500,00 €	160.500,00 €

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. 160.500,00 € ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. 154.500,00 €.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilien-Wohnhaus, Scheune und Nebengebäuden bebaute Grundstück in

56414 Meudt, Bahnhofstraße 22 (lt. Grundbuch Bahnhofstraße 20, 22),

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Meudt	1929	13
Gemarkung	Flur	Flurstück
Meudt	39	4937/8

wird zum Wertermittlungstichtag 16.04.2025 mit rd.

160.500 €

in Worten: einhundertsechzigtausendfünfhundert Euro

geschätzt.

3.9 Abschließende Gesamtbeurteilung

Die Wertermittlung erstreckt sich auf ein zweiseitiges Eckgrundstück im Ortskern von Meudt, einer Ortsgemeinde im Westerwaldkreis, die der Verbandsgemeinde Wallmerod angehört.

Das Flurstück 4937/8, welches mit einem Einfamilien-Wohnhaus, einer Scheune und Nebengebäuden bebaut ist, hat einen trapezförmigen Grundstückszuschnitt bei einer Größe von 1.102 m².

Das vermutlich Anfang 1900 in Massivbauweise errichtete Wohnhaus ist zweigeschossig, unterkellert und hat ein augenscheinlich nicht ausgebautes Satteldach mit Kunstschieferendeckung. Das Wohnhaus wurde in den 1960/70er Jahren durch den Anbau eines zweigeschossigen Eingangsvorbaus erweitert.

Obergeschossig und im Eingangsvorbau wurden die alten Fenster bereits größtenteils gegen isolierverglaste Kunststoff-Fenster ersetzt. Die Haustür besteht aus einer zeitgemäßen Kunststoff-Füllungstür.

Über die Art der Beheizung kann aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung keine Auskunft erteilt werden.

Da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde, kann über die Aufteilung und Ausstattung des Wohnhauses keine Auskunft gegeben werden. Die Wohnfläche wurde näherungsweise anhand der Brutto-Geschossflächen mit rd. 124 m² ermittelt.

Die Scheune und der Zwischenbau wurden ebenso wie das Wohnhaus mit Klinkermauerwerk ausgeführt. Die Anbauten an die Scheune bestehen aus Hohlblocksteinen.

Die Gebäude befinden sich in einem mäßigen baulichen Zustand. Aus energetischen Gesichtspunkten sind die noch vorhandenen Holzfenster gegen zeitgemäße Elemente auszutauschen.

Insgesamt ist die Veräußerlichkeit aus vorgenannten Gründen als gegeben anzusehen. Positiv wirkt sich die dreiseitige Erschließung des großen Grundstückes und die damit verbundene Möglichkeit einer separaten Bebauung des süd-westlichen Grundstücksanteils aus.

3.10 Verkehrswert (mit Sicherheitsabschlag)

Da bei der Ortsbesichtigung keine Innenbesichtigung möglich war, konnten keine Feststellungen über Ausstattung und Zustand, über Bauschäden und Baumängel sowie über den Fertigstellungsgrad bzgl. der Räumlichkeiten gemacht werden.

Daher wird vom Verkehrswert ein Abschlag vorgenommen. Dieser Sicherheitsabschlag kann nur geschätzt werden. Die Spanne fängt bei 5 % an und steigt mit dem Baualter, verbunden mit dem äußeren Eindruck und dem prozentualen Anteil der nicht besichtigten Gebäudeteile.

Die Unterzeichnerin hält somit einen Sicherheitsabschlag von rd. 20 % für angemessen.

Verkehrswert ohne Sicherheitsabschlag: 160.500,00 €

Sicherheitsabschlag (rd. 20 %): 32.100,00 €

Verkehrswert mit Sicherheitsabschlag: 128.400,00 €

Der durch einen Sicherheitsabschlag angepasste Verkehrswert für das mit einem Einfamilien-Wohnhaus, Scheune und Nebengebäuden bebaute Grundstück in 56414 Meudt, Bahnhofstraße 22 (lt. Grundbuch Bahnhofstraße 20, 22),

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Meudt	1929	13
Gemarkung	Flur	Flurstück
Meudt	39	4937/8

wird zum Wertermittlungstichtag 16.04.2025 mit rd.

128.400 €

in Worten: einhundertachtundzwanzigtausendvierhundert Euro

geschätzt.

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Limburg, den 12. Juni 2025



4 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

4.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFlV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

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 tlw. weiter Anwendung)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz – MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

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

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

4.2 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 2013
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023

4.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 03.06.2025) erstellt.

ANHANG – Nr. 1

Liegenschaftskarte

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

A N H A N G – N r . 2

Bodenrichtwertkarte

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

ANHANG – Nr. 3

Auszug Baulastenverzeichnis

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

ANHANG - Nr. 4

Berechnung der Gebäudegrundflächen und Wohnflächenberechnung

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Wohnhaus, Bahnhofstraße 20, 56414 Meudt

Die Berechnung erfolgt aus

- ☒ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- ☒ örtlichem Aufmaß
☐ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

Hfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	Flächenfaktor / Sonderform (+/-)	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)				Erläuterung
						Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	Dach	+	1,00	9,240	8,540	a oder b	78,91			
2	OG	+	1,00	9,240	8,540	a oder b	78,91			
3	EG	+	1,00	9,240	8,540	a oder b	78,91			
4	KG	+	1,00	9,240	8,540	a oder b	78,91			
Summe						315,64				m²
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt							315,64			m²

Die Berechnung der Wohnfläche wurde von mir anhand der Brutto-Geschossflächen ermittelt. Dabei wurde von der Brutto-Geschossfläche des Erd- und Obergeschosses (rd. 158 m²) ein Abschlag für Wände, Treppen und technische Einbauten vorgenommen, der erfahrungsgemäß bei rd. 28 % liegt. Somit ergibt sich annäherungsweise eine Wohnfläche von rd. 114 m² ($158 \text{ m}^2 \times 0,72 = 113,63 \text{ m}^2$) zuzüglich rd. $2 \times 5 \text{ m}^2$ Wohnfläche im Eingangsvorbau = rd. 124 m² Wohnfläche. Inwieweit sich im Dachgeschoss zu Wohnzwecken ausgebaute Räume befinden, blieb aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung ungeklärt. Die Fenster im Giebel könnten ein Hinweis darauf sein, allerdings erscheint die Belichtungsfläche nicht ausreichend. Zudem ist ein einfacher Dachausstieg zu erkennen, der auf eine Speichernutzung hindeutet.

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Eingangsvorbau, Bahnhofstraße 20, 56414 Meudt

Die Berechnung erfolgt aus

- ☒ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☒ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- ☒ örtlichem Aufmaß
☐ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	Flächenfaktor / Sonderform (+/-)	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)				Erläuterung
						Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	OG	+	1,00	3,960	1,650	a oder b	6,53			
2	EG	+	1,00	3,960	1,650	a oder b	6,53			
Summe						13,06				m²
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt						13,06				m²

Gebäude: Zwischenbau, Bahnhofstraße 20, 56414 Meudt

Die Berechnung erfolgt aus

- ☒ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☒ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- ☐ örtlichem Aufmaß
☐ Bauzeichnungen
☒ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	Flächenfaktor / Sonderform (+/-)	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)				Erläuterung
						Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	Dach	+	1,00	7,900	2,780	a oder b	21,68			
2	EG	+	1,00	7,900	2,780	a oder b	21,68			
Summe						43,36				m²
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt						43,36				m²

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Scheune, Bahnhofstraße 20, 56414 Meudt

Die Berechnung erfolgt aus

- ☒ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- ☒ örtlichem Aufmaß
☐ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	Flächenfaktor / Sonderform (+/-)	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)				Erläuterung
						Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	Grundfläche	+	1,00	12,300	9,320	a oder b	114,64			
Summe						114,64				m²
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt						114,64				m²

Gebäude: Pultdachanbau Scheune, Bahnhofstraße 20, 56414 Meudt

Die Berechnung erfolgt aus

- ☒ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- ☐ örtlichem Aufmaß
☐ Bauzeichnungen
☒ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	Flächenfaktor / Sonderform (+/-)	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)				Erläuterung
						Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	Grundfläche	+	1,00	6,800	2,800	a oder b	19,32			
Summe						19,32				m²
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt						19,32				m²

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Anbau Scheune str.seitig, Bahnhofstraße 20, 56414 Meudt

Die Berechnung erfolgt aus

- ☒ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- ☒ örtlichem Aufmaß
☐ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

Ifd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	Flächenfaktor / (+/-) Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)				Erläuterung
						Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	Grundfläche	+	1,00	5,000	4,870	a oder b	24,35			
					Summe	24,35				m²
					Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt				24,35	m²

Anlage 5: Fotodokumentation



Bild 1: Süd-Ansicht



Bild 2: Ost-Ansicht



Bild 3: Scheune mit Anbau



Bild 4: West-Ansicht



Bild 5: Garten