

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!**

Judith Schleicher

Zertifizierte Sachverständige für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke, von der Industrie- und Handelskammer zu Koblenz öffentlich bestellt und vereidigt, zertifiziert gemäß DIN EN ISO/IEC 17024, ZIS Sprengnetter Zert (AI), entsprechend den Bestimmungen der Urkunde Nr. 0102-002
Mitglied des Expertengremiums Immobilienbewertung Rheinland-Pfalz West und des Gutachterausschusses Osteifel-Hunsrück

PROJEKTPLUS

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

PROJEKTPLUS GmbH & Co.KG
Koblenzer Straße 46
56410 Montabaur

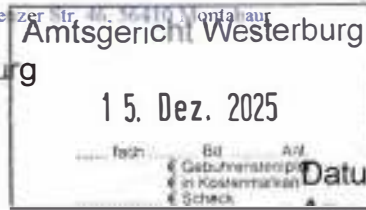
Telefon: 02602 99958-81
Telefax: 02602 99958-82
info@projektplus.org

Bankverbindung
Sparkasse Westerwald-Sieg
IBAN: DE54 5735 1030 0080 0842 47
BIC: MALADE51AKI

Steuernummer
30/202/20991

ProjektPlus GmbH & Co.KG, Koblenzer Str. 46, 56410 Montabaur

Amtsgericht Westerburg
z. Hd. Frau Gründer
Wörthstr. 14



56457 Westerburg

Datum: 06.12.2025
H-AG/0525/940

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 56414 Meudt, Gabelstr. 3



Zwangsversteigerungsverfahren / Az. des Gerichts: **11 K 5/25**

Der Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks wurde unter Berücksichtigung des vorhandenen Notwegerechts zum Stichtag 23.05.2025 ohne Innenbesichtigung ermittelt mit rd.

200.000,00 €

(in Worten: zweihunderttausend Euro)

Davon entfallen rein rechnerisch auf

Flurstück 139/4 2.000,00 € und auf

Flurstück 139/3 198.000,00 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 77 Seiten. Es wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen. Zusätzlich erhält das Gericht eine PDF-Datei des Gutachtens.

Wertermittlungsergebnisse
 (in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Einfamilienhausgrundstück** in **56414 Meudt, Gabelstr. 3**
 Flur 3 Flurstücksnummer **139/3** und **139/4**
 Wertermittlungsstichtag: **23.05.2025**

Bodenwert						
Grundstücks- teil	Entwicklungs- stufe	beitrags- rechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m ²]	Fläche [m ²]	Bodenwert (BW) [€]	
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	89,94	159,00	14.300,00	
Summe:			89,94	159,00	14.300,00	

Objektdaten							
Grundstücks- teil	Gebäudebezeich- nung / Nutzung	BGF [m ²]	WF/NF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Gesamtfläche	Einfamilienhaus	265,00	150,00	1965	80	42	

Wesentliche Daten					
Grundstücks- teil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschafts- zinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Gesamtfläche	11.700,00	2.709,00 € (23,15 %)	2,40	0,90	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	95,33 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-177,20 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	1.333,33 €/m ² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	17,09
Verkehrswert/Reinertrag:	22,24

Ergebnisse	
Ertragswert:	215.000,00 € (110 % vom Sachwert)
Sachwert:	194.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	200.000,00 €
Wertermittlungsstichtag	23.05.2025

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	5
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	5
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	5
1.3	Vom Gericht geforderte Angaben im Gutachten.....	7
2	Grund- und Bodenbeschreibung	8
2.1	Lage.....	8
2.1.1	Angaben des statistischen Landesamtes.....	8
2.1.2	Großräumige Lage.....	9
2.1.3	Kleinräumige Lage.....	11
2.2	Gestalt und Form.....	13
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	14
2.4	Privatrechtliche Situation.....	17
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	17
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	17
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	18
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	20
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	20
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	21
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	22
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	22
3.2	Fotoübersichtsplan und Fotos.....	23
3.3	Einfamilienhaus.....	26
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	26
3.3.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	27
3.3.3	Innenfotos.....	31
3.3.4	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	33
3.3.5	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	34
3.3.6	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	35
3.3.7	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	36
3.4	Außenanlagen.....	38
4	Ermittlung des Verkehrswerts	39
4.1	Grundstücksdaten.....	39
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	39
4.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	39
4.2.2	Zu den herangezogenen Verfahren.....	40
4.3	Bodenwertermittlung.....	43
4.3.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks.....	43
4.3.2	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	45
4.4	Sachwertermittlung.....	48
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	48
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	49
4.4.3	Sachwertberechnung.....	52

4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	53
4.5	Ertragswertermittlung	62
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	62
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	63
4.5.3	Ertragswertberechnung	65
4.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	66
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	72
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	72
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	72
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	72
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	72
4.6.5	Verkehrswert	73
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	76
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	76
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	77

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

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus
Objektadresse:	Gabelstr. 3 56414 Meudt
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Meudt, Blatt 2205, lfd. Nr. 1 und 2
Katasterangaben:	Gemarkung Meudt, Flur 3, Flurstück 139/3, Fläche 135 m ² ; Flurstück 139/4, Fläche 24 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Auftraggeber:	Amtsgericht Westerburg Wörthstr. 14 56457 Westerburg Aktenzeichen des Gerichts: 11 K 5/25 Beschluss vom 04.04.2025
Eigentümer:	Der Eigentümer ist dem Gericht bekannt und wird aus Datenschutzgründen hier nicht genannt.
Gutachtauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Westerburg vom 11.02.2025 soll zur Vorbereitung des Versteigerungs- termins der Verkehrswert des Beschlagnahmeobjek- tes durch schriftliches Sachverständigengutachten geschätzt werden.
Wertermittlungstichtag:	23.05.2025 (Tag der Ortsbesichtigung) Da der Versteigerungstermin zum Zeitpunkt der Gut- achtenerstellung noch nicht bekannt ist, wird die Ver- kehrswertermittlung als Grundlage für die Verkehrs- wertfestsetzung durch das Versteigerungsgericht nach § 74a Abs. 5 ZVG bezogen auf die allgemeinen Wertverhältnisse und den Zustand zum Tag der Orts- besichtigung durchgeführt.
Qualitätstichtag:	23.05.2025 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)

Ortsbesichtigung:

Zu dem Ortstermin am 23.05.2025 wurden die Prozessparteien durch Einwurf-Einschreiben vom 06.05.2025 fristgerecht eingeladen.

Es ist niemand zum Ortstermin erschienen. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Das Bewertungsgrundstück wurde daher nur von außen besichtigt.

Teilnehmer am Ortstermin:

die Sachverständige

Die betreibende Bank hat vorab schriftlich mitgeteilt, dass eine Teilnahme an der Besichtigung aus terminlichen Gründen nicht möglich ist.

herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

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

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 04.04.2025

Vom Eigentümer wurden keine Unterlagen übergeben.

Die betreibende Bank hat folgende Unterlagen eingereicht:

- Exposé ohne Datum, vermutlich aus 2021
- Grundrisse
- Wohnflächenberechnung (fehlerhaft)

Die Bank hat außerdem mitgeteilt, dass ihr kein Energieausweis vorliegt und eine Wohnpreisbindung nicht bekannt ist.

Von der Sachverständigen und ihren Mitarbeitern wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft bzw. angefertigt:

- aktuelle Katasterkarte
- Berechnung der Bruttogrundflächen aus den Grundrissen
- Ermittlung der Wohnfläche aus den Grundrissen
- Auskünfte zum Bauplanungsrecht und zur Erschließungssituation vom Bauamt
- Auskunft aus dem Altlastenkataster

- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Information zum Denkmalschutz aus der Denkmalliste des Westerwaldkreises
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Informationen vom Katasteramt und vom Grundbuchamt zum benachbarten Flurstück, über das die Zuwegung zum Bewertungsobjekt erfolgt
- Mietangaben des Gutachterausschusses Westerwald-Taunus 2025
- Grundstücksmarktbericht Westerwald-Taunus 2024
- Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025
- Ableitungen des Gutachterausschusses Westerwald-Taunus zum Grundstücksmarkt Stand Februar 2025
- allgemeine Auskünfte aus der Internetpräsenz der Gemeinde und der Verbandsgemeinde
- Angaben des statistischen Landesamtes
- topografische Karte und Ortsplan
- Fotos des Objektes

1.3 Vom Gericht geforderte Angaben im Gutachten

- a) ortsübliche Lagebezeichnung: Gabelstr. 3, 56414 Meudt
- b) Verdacht auf ökologische Altlasten: nicht gegeben; schriftliche Auskunft aus dem Bodenschutzkataster liegt vor.
- c) Mieter oder Pächter: nicht vorhanden; Objekt war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung leerstehend
- d) Mieterleistungen gem. § 57 ZVG i.V.m. §§ 566 a,b,c,d BGB bzw. § 547 BGB i.V.m. § 566 BGB: wurden nicht erbracht
- e) Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG: laut Auskunft der betreibenden Bank nicht bekannt und der Sachverständigen auch anderweitig nicht bekannt geworden
- f) Gewerbebetrieb: nach Außenansicht nicht vorhanden

- g) Maschinen/Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden: nach Außenansicht keine vorhanden
- h) Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des GEG: liegt nach Aussage der betreibenden Bank nicht vor
- i) Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen: sind der Sachverständigen nicht bekannt geworden
- k) Verdacht auf Hausschwamm: Es sind keine offensichtlichen Hinweise auf Hausschwamm vorhanden. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kann dieser jedoch nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Angaben des statistischen Landesamtes

Stand	30.06.2025
Bundesland	Rheinland-Pfalz
Landkreis	Westerwaldkreis
Amtl. Gemeindeschlüssel	07 1 43 263
Ortsname	Meudt
Anschrift der Verwaltung	Verbandsgemeindeverwaltung Wallmerod
Straße	Gerichtsstraße 1
Postleitzahl	56414 Wallmerod
Fläche km ²	14,68
Einwohner gesamt	1.895 einschl. aller Ortsteile
Einwohner je km ²	129

2.1.2 Großräumige Lage

Hinweis: Alle nachfolgenden Karten sind lizenziert über www.on-geo.de oder www.openstreetmap.org.

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

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

Auszug aus der topografischen Karte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts:



Quelle: OpenStreetMap© OpenStreetMap-Mitwirkende

Aktualität: online

Bundesland: Rheinland-Pfalz

Kreis: Westerwaldkreis

Ort und Einwohnerzahl: Meudt, 1.895 Einwohner Stand 30.06.2025 einschl. Ortsteile Dahlen, Eisen und Ehringhausen

überörtliche Anbindung / Entfernungen: nächstgelegene größere Städte: Koblenz ca. 37 km

Landeshauptstadt: Mainz ca. 93 km

Bundesstraßen: B255 ca. 2 km

Autobahnzufahrt: A3 AS Montabaur (40) ca. 9 km

Bahnhof: ICE-Bahnhof Montabaur ca. 9 km

Flughafen: Frankfurt ca. 93 km, Köln-Bonn ca. 92 km, Hahn ca. 114 km

2.1.3 Kleinräumige Lage



Auszug aus dem Ortsplan mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

Quelle: OpenStreetMap© OpenStreetMap-Mitwirkende

Aktualität: online

innerörtliche Lage:

Ortskern;
Kindergarten, Grund- und Hauptschule im Ort,
Realschule plus in Salz ca. 6 km entfernt;
weiterführende Schulen in Montabaur ca. 10 km ent-
fernt;
öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufi-
ger Entfernung;
Verbandsgemeindeverwaltung in Wallmerod ca. 5 km
entfernt;
mittlere Wohnlage

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

Quelle: <https://www.capital.de/immobilien-kompass/meudt>

Obwohl das Bewertungsobjekt bei capital.de als gute Wohnlage abgebildet wird, stuft die Sachverständige dieses maximal als mittlere Wohnlage ein.

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

überwiegend wohnbauliche Nutzungen;
offene, ein- bis zweigeschossige Bauweise

Beeinträchtigungen:

gering

Topografie:

leicht hängig, mit der Straße ansteigend

2.2 Gestalt und Form

Auszug aus der Katasterkarte mit
Kennzeichnung des Bewertungs-
objekts (Maßstab verändert):



Quelle: LiKaR-Liegenschaftskarte,
Landesamt für Vermessung
und Geobasisinformation
Rheinland-Pfalz, Koblenz

Aktualität: online

Gestalt und Form:

Straßenfront: ca. 14 m;
mittlere Tiefe: ca. 11 m;

Grundstücksgröße:
Flurstück 139/3: 135 m²
Flurstück 139/4: 24 m²
insgesamt 159 m²

Bemerkungen: unregelmäßige, fast trapezförmige-
Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Sackgasse mit geringem Anliegerverkehr



Gabelstraße Richtung Nord-Westen; links das Bewertungsobjekt



Flurstück 141 (südlich des Bewertungsgrundstücks); bei der augenscheinlichen Zuwegung handelt es sich um ein Privatgrundstück, das sich im Eigentum von 8 verschiedenen Privatpersonen befindet. Der Eigentümer des Bewertungsgrundstücks gehört nicht dazu. Das Bewertungsgrundstück ist derzeit nur über das Flurstück 141 befahr- und begehbar. Ein Geh- und Fahrrecht ist im dortigen Grundbuch nicht eingetragen. Auch befindet sich im Grundbuch des Bewer-

tungsgrundstücks kein Herrschvermerk. Es handelt sich daher um ein Notwegerecht. In der Wertermittlung wird die Schaffung einer Zuwegung von der Gabelstraße aus unterstellt (Abbruch der südöstlichen Mauer, Herstellung eines ebenerdigen Stellplatzes und Zuwegung zum Grundstück).

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;
Gehwege nicht vorhanden;
Parkstreifen nicht vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

zweiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; geringfügig **auf die Straße überbaut**; eingefriedet durch Mauer mit Geländer

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

Der Überbau des Bewertungsobjekts auf die Gabelstraße ist oben rot gekennzeichnet. Es handelt sich grob gemessen um eine Fläche von rd. 0,5 m². Die Werterhöhung liegt im Rundungsbereich des Verkehrswertes und wird nicht weiter beachtet.

Baugrund, Grundwasser (soweit
augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Ob Grundwasserschäden vorhanden sind, konnte wegen der fehlenden Innenbesichtigung nicht festgestellt werden. Da der Keller im vorderen Bereich relativ weit aus dem Erdreich herausragt, wird hiervon jedoch nicht ausgegangen.

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 12.05.2025 von Frau SGD Nord, Tel. 02602/152-4130 ist das Bewertungsobjekt im Bodenschutzkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt:

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:

Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 04.04.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Meudt, Blatt 2205, folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 1: Zwangsversteigerungsvermerk.

Weitere Rechte und Belastungen sind in Abt. II nicht eingetragen. Die Wertermittlung erfolgt auftragsgemäß lastenfrei.

Herrschervermerke:

sind im Bestandsverzeichnis des Grundbuches nicht eingetragen und der Sachverständigen auch anderweitig nicht bekannt geworden.

Die Zuwegung zum Objekt erfolgt über das Flurstück 141 der Flur 3, Gemarkung Meudt (siehe Katasterkarte). Eine Anfrage an das Katasteramt hat ergeben, dass dieses Flurstück nicht der Gemeinde, sondern 8 Privatpersonen gehört. Der Eigentümer des Bewertungsgrundstücks gehört nicht dazu. Dieser hat das Grundstück in 2021 erworben, der Voreigentümer ist im Grundbuch nicht ersichtlich.

Eine Rückfrage beim Grundbuchamt ergab, dass auch der Voreigentümer nicht Miteigentümer des Flurstücks 141 war. Somit besteht derzeit für das Bewertungsgrundstück ein Notwegerecht über Flurstück 141.

In die Wertermittlung wurde daher die Schaffung einer direkten Zuwegung von der Gabelstraße aus wertmindernd eingerechnet (siehe auch Erläuterungen Seite 14 f.)

nicht eingetragene Rechte und
Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind der Sachverständigen nicht bekannt geworden.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Der Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 23.09.2025 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.

Denkmalschutz:

Das Objekt ist in der Denkmaltopografie von Rheinland-Pfalz nicht als Baudenkmal erfasst. Auch lassen Baujahr und Außenansicht nicht auf eine Denkmaleigenschaft schließen. Die Sachverständige geht daher davon aus, dass Denkmalschutz nicht besteht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

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

Quelle: <https://www.wallmerod.de/gemeinden/meudt/flaechennutzungsplan-meudt.pdf?cid=s1>

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

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

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. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.

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

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

Begründung: Das Grundstück ist bebaut und es besteht ein jederzeit durchsetzbarer Rechtsanspruch auf Wiederbebauung.

Definition: **Baureifes Land** sind bebaubare Flächen, die in ortsüblicher Weise ausreichend erschlossen sind. Der BGH spricht von "Bauland". Die Qualitätsstufe "Bauland" setzt voraus, dass dem Eigentümer ein nach dem Bauplanungs- und Bauordnungsrecht jederzeit durchsetzbarer Anspruch auf Bebauung seines Grundstücks in seinem gegenwärtigen Zustand zusteht (BGH-Urteil vom 14.6.1984 III ZR 41/83).

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.

Eine Satzung zur Erhebung von wiederkehrenden Beiträgen für den Ausbau von Verkehrsanlage vom 08.11.2023 besteht. Gemäß telefonischer Auskunft

von Frau Bauamt VG Wallmerod, Tel. 06435/508-340 stehen derzeit für das Bewertungsgrundstück keine Beiträge offen und es fallen in naher Zukunft auch keine an, weil zur Zeit keine Ausbaumaßnahmen in Meudt geplant sind.

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Gebäude stand zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung leer.

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

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheits-schädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

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

Wichtiger Hinweis:

Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

Die Kostenschätzung hinsichtlich der baulichen Mängel stellt kein Angebot (Leistungsverzeichnis) dar und ersetzt nicht die Architektenleistungen gem. HOAI § 15 Phasen 6 und 7 sowie ggf. das Einholen von Angeboten von Fachbetrieben.



3.2 Fotoübersichtsplan und Fotos

Fotoübersichtsplan mit Kennzeichnung der Aufnahmerichtung nachfolgender Außenfotos



Foto 1: Gabelstraße Richtung Nord-Westen;
links das Bewertungsgrundstück

Foto 2: Flurstück 141, über das die Zuwegung zum Bewertungsgrundstück (rechts) erfolgt



Foto 3: Flurstück 141 aus Süd-Westen;
links das Bewertungsgrundstück



Foto 4: ungefährender Grenzverlauf des
Bewertungsgrundstücks



Foto 5: Vorderansicht aus Süd-Osten



Foto 6: Vorder-/Giebelansicht aus Osten



Foto 7: Rückansicht aus Norden



Foto 8: Ansicht aus Süden



Foto 9: Haupteingang



Foto 10: Mauer Eingangstor rissig



Foto 11: Nebeneingangstür



Foto 12: Nebeneingangstür und von außen begehbares WC



Foto 13: Gastank

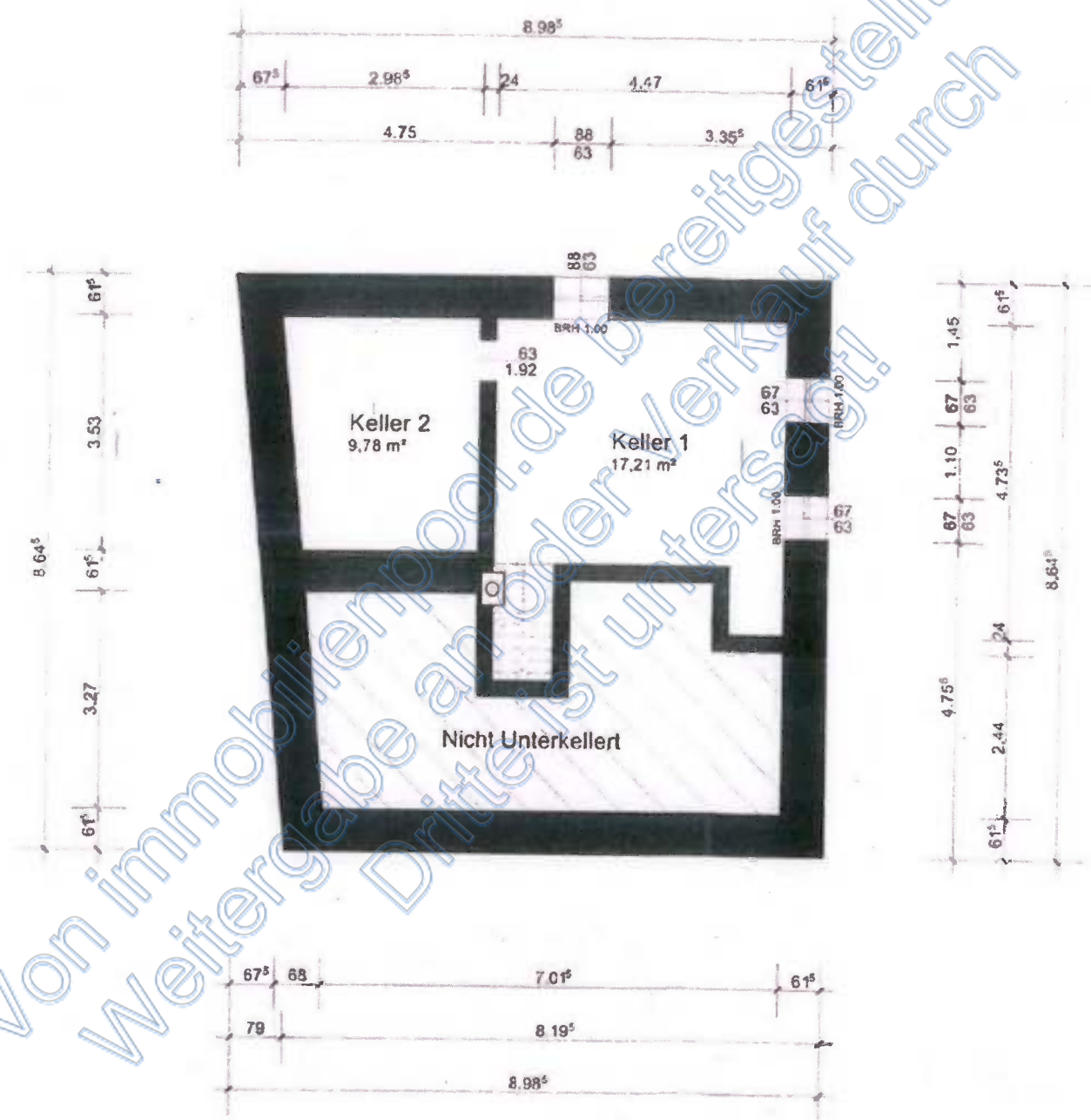
3.3 Einfamilienhaus

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; teilunterkellert; teilausgebautes Satteldach; freistehend
Baujahr:	nicht bekannt; aufgrund Bauweise geschätzt auf Mitte der 1960er Jahre. In der Wertermittlung wird 1965 als Baujahr unterstellt.
Modernisierung:	Gemäß vorliegendem Exposé erfolgten 2020/2021 folgende Modernisierungen: <ul style="list-style-type: none">• Fenster und Haustür• Fußböden• Innentüren• Elektro• Heizung <p>Es wird in der Wertermittlung davon ausgegangen, dass die Modernisierungen in den einzelnen Gewerken vollumfänglich erfolgt sind.</p>
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Barrierefreiheit:	Das Gebäude ist nicht barrierefrei.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Außenansicht:	Sockel Klinkerriemchen, ansonsten verputzt und gestrichen

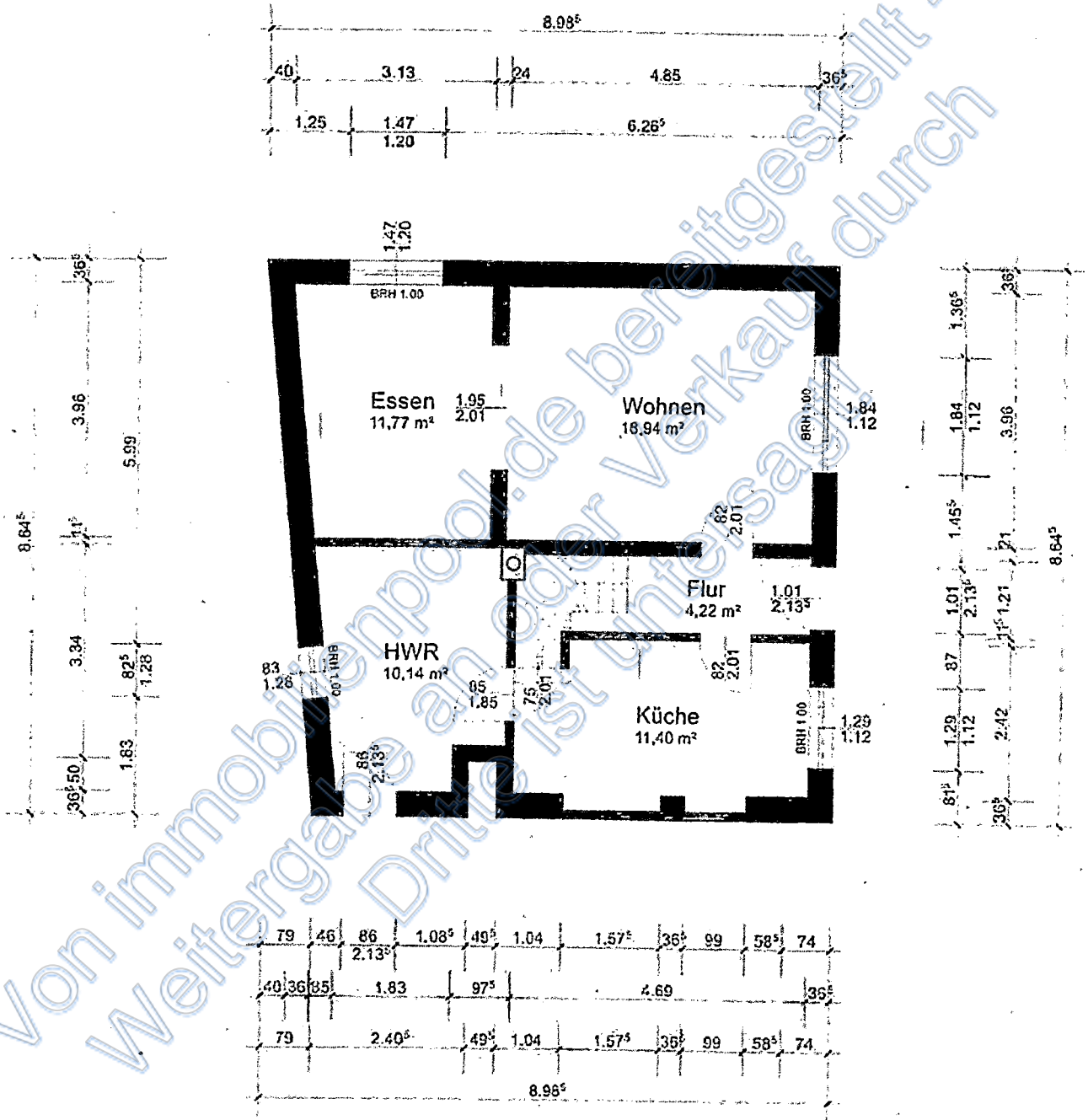
3.3.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss: 2 Kellerräume



Grundriss Kellergeschoss - Bestandsplan vom 13.04.2021 (Maßstab verändert)

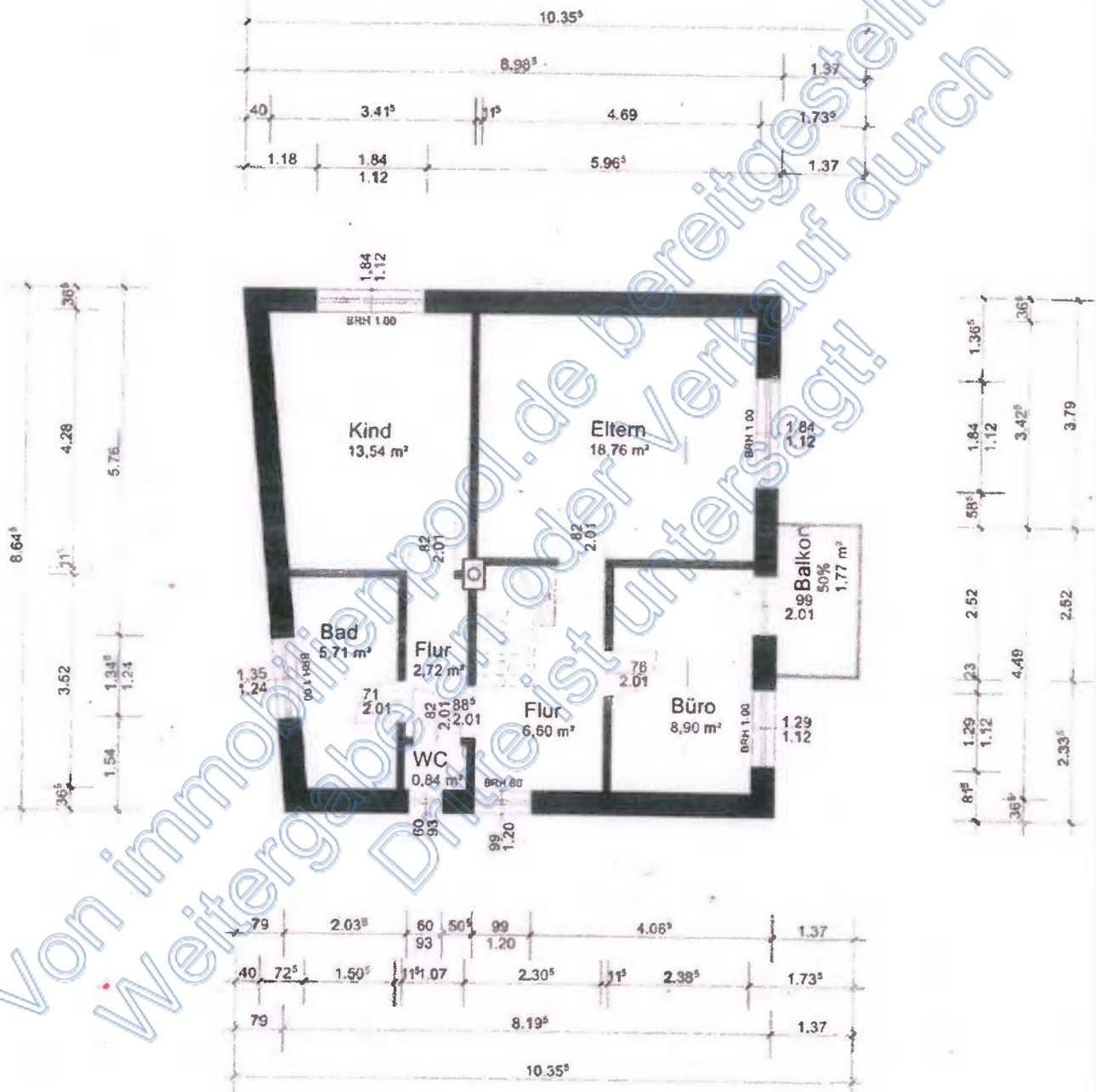
Erdgeschoss: Flur, Küche, Hauswirtschaftsraum, Wohnzimmer, Esszimmer



Grundriss Erdgeschoss - Bestandsplan vom 13.04.2021 (Maßstab verändert)

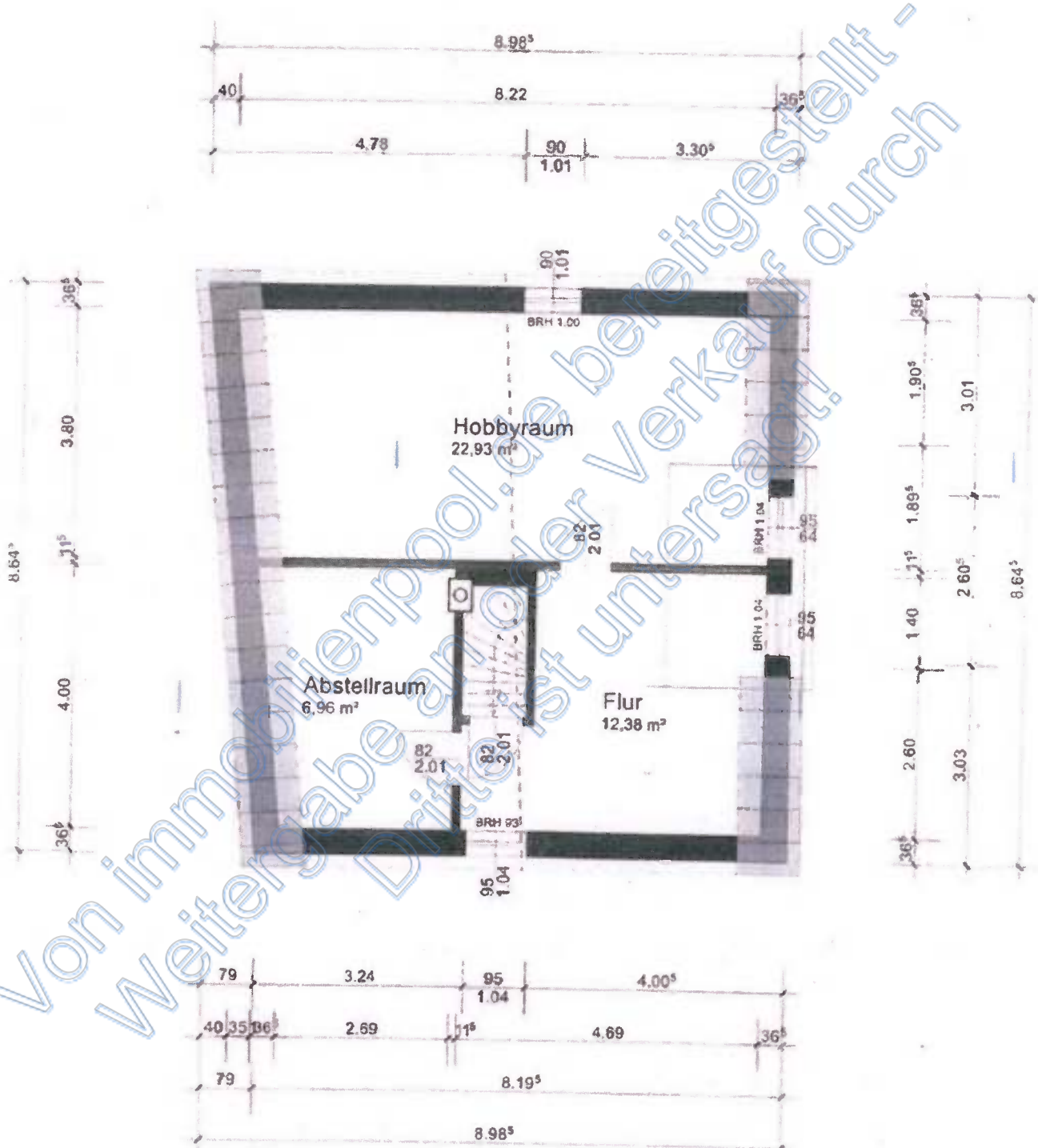
Obergeschoss:

Treppenhausflur, Arbeitszimmer, Eltern, Flur, Kinderzimmer, Bad, Balkon



Grundriss Obergeschoss - Bestandsplan vom 13.04.2021 (Maßstab verändert)

Dachgeschoss: Flur, Hobbyraum, Abstellraum/Speicher



Grundriss Dachgeschoss - Bestandsplan vom 13.04.2021 (Maßstab verändert)

Es wird in der Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Abstellraum nicht ausgebaut ist.

3.3.3 Innenfotos

Die nachfolgende abgebildeten Innenfotos stammen aus dem vorliegenden Exposé und wurden vermutlich 2021 aufgenommen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der aktuelle Zustand von den Fotos abweichen kann.



Foto 14: Wohnzimmer mit Blick Richtung
Esszimmer im EG



Foto 15: Küche EG



Foto 16: Treppenhausflur Obergeschoss Foto 17: Elternschlafzimmer Obergeschoss



Foto 18: WC Obergeschoss

Foto 19: Bad Obergeschoss



Foto 20: Büro Obergeschoss

Foto 21: Zimmer Dachgeschoss

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	vermutlich Beton
Keller:	vermutlich Mauerwerk
Umfassungs- und Innenwände:	vermutlich Mauerwerk
Geschossdecken:	vermutlich Stahlbeton,
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> nicht bekannt <u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion mit schmiedeeisernem Geländer
Hauseingangsbereiche:	Eingangstür und Nebeneingangstür aus Kunststoff oder Alu mit Lichtausschnitten

Dach: Dachkonstruktion:
Holzdach mit Aufbau

Dachform:
Sattel- oder Giebeldach

Dacheindeckung:
Dachstein (Beton) mit Dämmung;
Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zink;
Schornstein verschiefert (1 Schieferstein muss ausgetauscht werden)

3.3.5 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Elektroinstallation: durchschnittliche Ausstattung unterstellt; 2021 erneuert

Heizung: Gas-Zentralheizung;
Flachheizkörper mit Thermostatventilen (zumindest teilweise)

Ob der neben dem Haus stehende Gastank Eigentum oder gemietet ist, ist der Sachverständigen nicht bekannt.

Lüftung: keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

Warmwasserversorgung: nicht bekannt

3.3.6 Raumausstattungen und Ausbaurzustand

3.3.6.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die nachfolgende Beschreibung beruht auf dem vorliegenden Exposé mit Innenfotos. Wie bereits erwähnt hat keine Innenbesichtigung stattgefunden.

Bodenbeläge:	Marmor-, Fliesen- und Laminatboden
Wandbekleidungen:	in den Sanitärräumen Fliesensockel, darüber entweder verputzt und gestrichen oder Raufaser mit Anstrich, Küche nicht bekannt, ansonsten verputzt und gestrichen oder Raufaser mit Anstrich
Deckenbekleidungen:	verputzt und gestrichen oder Raufaser mit Anstrich
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung; Rollläden aus Kunststoff; Fensterbänke außen aus Betonwerkstein
Türen:	<u>Haupt- und Nebeneingangstür:</u> Kunststoff oder Aluminium mit Isolierverglasung
sanitäre Installation:	<u>Bad:</u> eingebaute Wanne (auf Foto im Exposé ersichtlich), ansonsten vermutlich Waschbecken und WC; durchschnittliche Ausstattung und Qualität, weiße Sanitär- objekte; Entlüftung über Fenster <u>Gäste-WC:</u> Stand-WC mit Spülkasten, Handwaschbecken; einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitär- objekte; Entlüftung über Fenster
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

3.3.7 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:

- Eingangstreppe
- Gaube
- Eingangstreppe

besondere Einrichtungen:

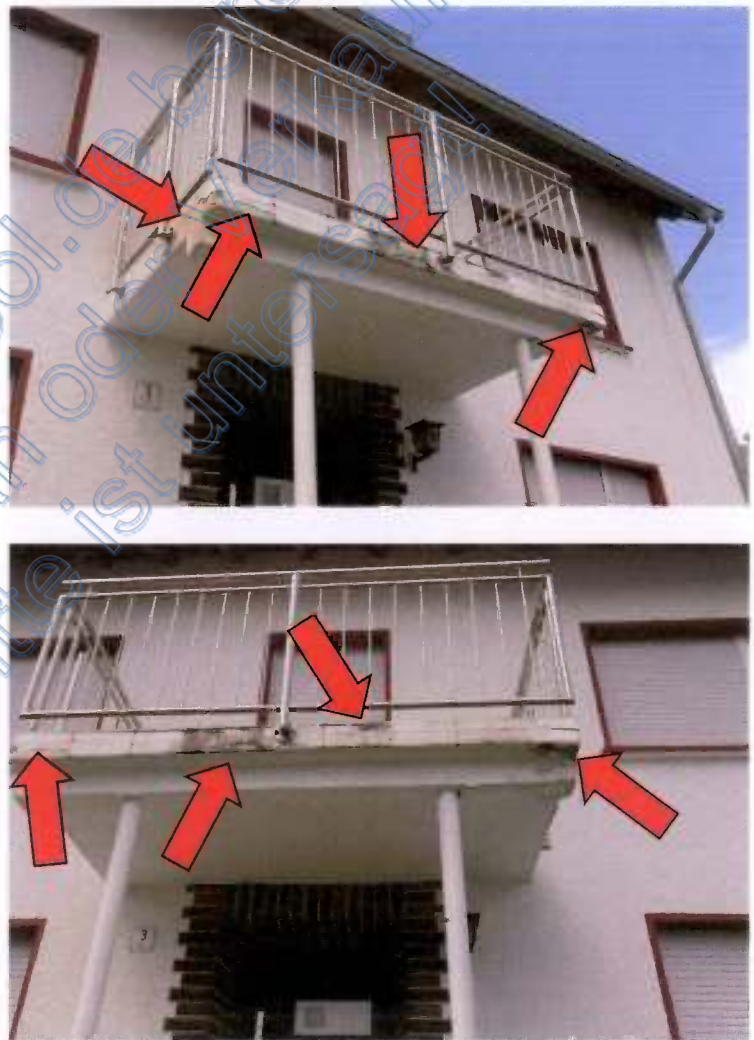
keine bekannt

Besonnung und Belichtung:

gut

Bauschäden und Baumängel sowie sonstige wertbeeinflussende Besonderheiten:

- Balkonabdichtung defekt (Fotos 22 und 23)



- Dachplatte am Kamin fehlt

- Putzschaden am Sockel (Foto 24)



- Entfernen Gestrüpp im Außenbereich erforderlich
- Abbruch des von außen zugänglichen WC, Hinzunahme zum Hauswirtschaftsraum, Zumauern Außenwand (Foto 25)



- Schaffung Grundstückszugang von der Straße aus zur Vermeidung des Notwegerechts

Zusätzlich zu den vorgenannten Schäden wurde aufgrund fehlender Innenbesichtigung ein Risikoabschlag von 5 % des vorläufigen Sachwertes wertmindernd vor eventuell im Innenbereich vorhandene Schäden berücksichtigt.

wirtschaftliche Wertminderungen: keine

Das Esszimmer ist ein "gefangener" Raum, d.h. nur durch das Wohnzimmer erreichbar. Dies wird von der Sachverständigen aber nicht als wertmindernd eingeschätzt.

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand ist nach Außenbesichtigung augenscheinlich gut. Ein Risiko hinsichtlich Schäden im Innenbereich ist aufgrund fehlender Innenbesichtigung vorhanden.

3.4 Außenanlagen

- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz,
- Wegebefestigung Waschbetonplatten,
- Hofbefestigung Asphalt,
- Stützmauer mit Eisenzaun zwischen Mauerpfeilern,
- Vorgarten.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 56414 Meudt, Gabelstr. 3 zum Wertermittlungsstichtag 23.05.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Meudt	2205	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Meudt	3	139/3	135 m ²
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Meudt	2205	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Meudt	3	139/4	24 m ²
Gesamtfläche			<hr/> 159 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

4.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

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

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

4.2.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

4.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren

4.2.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

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

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

Bodenrichtwerte sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können (§ 9 Abs. 1 ImmoWertV). Das setzt voraus, dass sie nach

- den örtlichen Verhältnissen,
 - der Lage und des Entwicklungszustandes gegliedert und
 - nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
 - der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und
 - der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt
- hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1

BauGB). Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

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

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa 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 Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

4.2.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Anwendbare Verfahren

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

Vergleichswertverfahren

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall **nicht möglich**, weil keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist.

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

4.3 Bodenwertermittlung

4.3.1 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
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	400 m ²
Grundstückstiefe (t)	=	40 m

Der Bodenrichtwert gilt für die Lage des Bewertungsgrundstücks und ist nach Einschätzung der Sachverständigen für die Wertermittlung geeignet.

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	23.05.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	159 m ²
Grundstückstiefe (t)	=	11 m

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 23.05.2025 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	23.05.2025	x 1,040	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	x 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	83,20 €/m ²
Fläche (m ²)	400	159	x 1,078	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,000	
Tiefe (m)	40	11	x 1,000	E3
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	89,69 €/m ²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	89,69 €/m ²
Fläche	x	159 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	14.260,71 € rd. 14.300,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 23.05.2025 insgesamt **14.300,00 €**.

4.3.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 Zeitliche Anpassung

Gemäß Information des Gutachterausschusses vom 04.04.2025 sind die Bodenwerte in Mischgebieten im Westerwaldkreis in 2024 leicht angestiegen. Die Angabe beschränkt sich jedoch auf einen einzigen Wert im gesamten Westerwaldkreis und ist mit Vorsicht zu betrachten. Die Sachverständige hält für das Bewertungsgrundstück zum Wertermittlungstichtag einen Zuschlag von 4 % (entspricht 3 %/Jahr) für sachgerecht.

Quelle: Skript zur Informationsveranstaltung für den Gutachterausschuss VWT vom 04.04.2025

E2 Anpassung an die Grundstücksgröße

Grundsätzlich gilt: Je kleiner eine Grundstücksfläche ist, umso niedriger 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 im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025, Tabelle 4.5-22 Seite 237 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten.

Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten $UK = 1,7034 \times F^{-0,086}$ (mit F = Grundstücksfläche)	
Grundstücksfläche [m ²]	Umrechnungskoeffizient
100	1,14
200	1,08
300	1,05
400	1,02
500	1,00
600	0,99
700	0,97
800	0,96
900	0,95
1.000	0,94
1.100	0,93
1.200	0,93
1.300	0,92
1.400	0,91
1.500	0,91

Tab. 4.5-22: Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten für Wohnbauland in Rheinland-Pfalz

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	159	1,100
Vergleichsobjekt	400	1,020

Anpassungsfaktor = $\text{Koeffizient}(\text{Bewertungsobjekt}) / \text{Koeffizient}(\text{Vergleichsobjekt}) = 1,078$

E3 Anpassung an die Grundstückstiefe

Der Gutachterausschuss Westerwald-Taunus hat Stand Februar 2024 folgende Umrechnungskoeffizienten für Grundstückstiefen abgeleitet (siehe Folgeseite):

Tiefe (m)	k	Tiefe (m)	k	Tiefe (m)	k
30 m	1,00	53 m	0,87	68 m	0,76
35 m	1,00	54 m	0,86	69 m	0,75
40 m	1,00	55 m	0,85	70 m	0,74
41 m	0,99	56 m	0,85	71 m	0,74
42 m	0,98	57 m	0,84	72 m	0,73
43 m	0,97	58 m	0,83	73 m	0,73
44 m	0,96	59 m	0,82	74 m	0,72
45 m	0,95	60 m	0,82	75 m	0,71
46 m	0,94	61 m	0,81	76 m	0,71
47 m	0,93	62 m	0,80	77 m	0,70
48 m	0,92	63 m	0,79	78 m	0,70
49 m	0,91	64 m	0,79	79 m	0,69
50 m	0,90	65 m	0,78	80 m	0,68
51 m	0,89	66 m	0,77	85 m	0,66
52 m	0,88	67 m	0,76	90 m	0,64

Tabelle 1 Grundstückstiefen-Umrechnungskoeffizienten für den Bereich WWT

Für eine Tiefe von 11 m wie beim Bewertungsgrundstück ist aus der Tabelle kein Umrechnungskoeffizient ableitbar. Daher erfolgt hier eine Umrechnung über die Grundstücksgröße statt die Grundstückstiefe.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV beschrieben. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

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

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

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig 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) ermittelt.

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

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

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

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

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

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. 1.1. Abs. 3 ImmoWertV)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind. Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine

wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

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

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010) (Herleitung s. Seite 53 ff.)	=	823,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF) (Berechnung siehe Seite 53)	x	265,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Einzelaufstellung und Berechnung siehe Seite 56)	+	10.400,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	228.495,00 €
Baupreisindex (BPI) 23.05.2025 (2010 = 100) (Erläuterung siehe Seite 56)	x	187,2/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	427.742,64 €
Regionalfaktor (Erläuterung siehe Seite 57)	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	427.742,64 €
Alterswertminderung		
• Modell (Erläuterung siehe Seite 59)		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND) (Herleitung siehe Seite 58)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND) (Herleitung siehe Seite 58 f.)		42 Jahre
• prozentual		47,50 %
• Faktor	x	0,525
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	224.564,89 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		224.564,89 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (Einzelaufstellung und Berechnungen siehe Seite 57)	+	6.736,95 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	231.301,84 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	14.300,00 €
vorläufiger Sachwert	=	245.601,84 €
Sachwertfaktor (Erläuterungen und Herleitung siehe Seite 50 und 60 f.)	x	0,90
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge (Erläuterung s. S. 61)	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	221.041,66 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Einzelaufstellung und Berechnungen siehe Seite 61)	-	26.580,00 €
Sachwert	=	194.461,66 €
	rd.	194.000,00 €

4.4.4 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) 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;

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Die Berechnung erfolgt auf der Grundlage von Fertigmaßen aus Bauzeichnungen.

Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge	Breite	Brutto-Grundfläche (m²) Bereich a
			(m)	(m)	
KG	+	1,00	8,790	4,760	41,84
EG	+	1,00	8,590	8,645	74,26
OG	+	1,00	8,590	8,645	74,26
DG	+	1,00	8,590	8,645	74,26
Summe in m²					264,62

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)

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 %	0,0 %	38,0 %	62,0 %	0,0 %	0,0 %

Hinweis: Bei der nachfolgenden Tabelle handelt es sich nicht um die Beschreibung des Ausstattungsstandards des Bewertungsobjekts, sondern lediglich um eine allgemeine Beschreibung der Ausstattungsstandardstufe zur besseren Nachvollziehbarkeit des gewählten Standards!

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine, verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rolläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden **Gebäudeteil 1**

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

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	38,0	275,50
3	835,00	62,0	517,70
4	1.005,00	0,0	0,00
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 793,20 gewogener Standard = 2,6 (entspricht einfachem bis mittlerem Ausstattungsstandard)			

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	793,20 €/m ² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter	
• Objektgröße	x 1,000
NHK 2010 für den Gebäudeteil 1	= 793,20 €/m ² BGF
	rd. 793,00 €/m ² BGF

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2

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

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	720,00	0,0	0,00
2	800,00	38,0	304,00
3	920,00	62,0	570,40
4	1.105,00	0,0	0,00
5	1.385,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 874,40 gewogener Standard = 2,6 (entspricht einfachem bis mittlerem Ausstattungsstandard)			

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		874,40 €/m ² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter		
• Objektgröße	×	1,000
NHK 2010 für den Gebäudeteil 2	=	874,40 €/m² BGF
	rd.	874,00 €/m ² 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	793,00	167,35	63,15	500,78
Gebäudeteil 2	874,00	97,65	36,85	322,07
gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =				823,00

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Bauteile	
Gaube	4.300,00 €
Eingangstreppe mit Wange und Geländer	2.400,00 €
Balkon	3.700,00 €
Besondere Einrichtungen (keine vorhanden)	0,00€
Summe	10.400,00 €

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 Wertermittlungstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex (= 187,2) verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Baukostenregionalfaktor

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

- Regionalfaktor gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV [11] = 1,00

Auszug aus dem Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 Seite 111

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

An Außenanlagen sind vorhanden:

- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz,
- Wegebefestigung Waschbetonplatten,
- Hofbefestigung Asphalt,
- Stützmauer mit Eisenzaun zwischen Mauerpfeilern,
- Vorgarten.

Außenanlagen betragen i.d.R. 2 - 8 % der Gebäudezeitwerte. Im vorliegenden Fall sind aufgrund des kleinen Grundstücks nur wenige vernachlässigte Außenanlagen vorhanden. Lediglich das Entfernen des Gestrüpps wurde in der Wertermittlung unterstellt. Die Sachverständige hält einen Ansatz von 3 % im unteren Spannenbereich für sachgerecht.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (224.564,89 €)	6.736,95 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern 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 Instandhaltungstaus 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

Das (geschätzt) 1965 errichtete Gebäude wurde 2020/2021 modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 9 Modernisierungspunkte (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	0,0	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2,0	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2	1,0	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0	0,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	2,0	0,0
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	2,0	0,0
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0
Summe		9,0	0,0

Ausgehend von den 9 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1965 = 60 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 60 Jahre =) 20 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 42 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1987.

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.

- Abschreibung linear [%] = $(GND - RND) / GND \times 100$ bzw. Alterswertminderungsfaktor nach § 38 ImmoWertV [11] mit dem Verhältnis RND zu GND

Tab. 4.2-1: Wertermittlungsmodell für Sachwertfaktoren für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke

Auszug aus Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 Seite 111

Sachwertfaktor

Meudt ist gemäß Angaben im Landesgrundstücksmarktbericht in das Marktsegment 1 einzuordnen:

Der angesetzte objektartsspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

- der Angaben im Grundstücksmarktbericht Westerwald 2024 Seite 28 ff. sowie Tabelle 11 Seite 44
- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses in seiner Auswertung zum 31.03.2025 sowie
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle

bestimmt:

Ableitung Gutachterausschuss Westerwald-Taunus zum Stichtag 25.02.2025

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind. Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-3.300,00 €
• Balkonabdichtung defekt	-2.500,00 €
• Dachplatte am Kamin fehlt	-300,00 €
• Putzschaden Sockel	-500,00 €
Unterhaltungsbesonderheiten	-5.000,00 €
• Entfernen Gestrüpp	-1.500,00 €
• Abbruch des von außen zugänglichen WC, Hinzunahme zum Hauswirtschaftsraum, Zumauern Außenwand	-3.500,00 €
Weitere Besonderheiten	-18.280,00 €
• Schaffung Zugang von Straße aus zur Vermeidung Notwegerecht	-6.000,00 €
• Risikoabschlag 5 % des vorläufigen Sachwerts wegen fehlender Innenbesichtigung	-12.280,00 €
Summe	-26.580,00 €

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

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

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

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

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der 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.

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

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

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

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

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV)

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten

Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

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

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

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

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

Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

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

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

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	Wohnung	150,00	6,50	975,00	11.700,00
Summe		150,00		975,00	11.700,00

Das Grundstück stand zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung leer. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21). Der Außenstellplatz ist im Mietansatz des Einfamilienhauses mit berücksichtigt.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) (Herleitung siehe Seite 67 f.)	11.700,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung Seite 68 f.)	– 2.709,00 €
jährlicher Reinertrag	= 8.991,00 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,40 % von 14.300,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 343,20 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 8.647,80 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 2,40 % Liegenschaftszinssatz (Herleitung siehe Seite 70) und RND = 42 Jahren Restnutzungsdauer (Herleitung siehe Seite 58 f.)	× 26,278
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 227.246,89 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 14.300,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 241.546,89 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge (Erläuterung s. S. 71)	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 241.546,89 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe Seite 61)	– 26.580,00 €
Ertragswert	= 214.966,89 €
	rd. 215.000,00 €

4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohnflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden den Objektunterlagen entnommen, stichprobenartig auf Plausibilität geprüft und - wo erforderlich - ergänzt bzw. berichtigt (WC und Balkon).

	A	B	C
1	Wohnflächen	m ²	
2			
3	Flur	4,22	
4	Küche	11,40	
5	HWR	10,14	
6	WC zu HWR	0,51	
7	Wohnzimmer	18,94	
8	Esszimmer	11,77	
9	Summe EG		56,98
10			
11	Flur 1	6,60	
12	Büro	8,90	
13	Eltern	18,76	
14	Flur 2	2,72	
15	WC	0,84	
16	Kind	13,54	
17	Bad	5,71	
18	Balkon 25 %	0,86	
19	Summe OG		57,93
20			
21	Flur	12,38	
22	Hobbyraum	22,93	
23	Summe DG		35,31
24			
25	Summe WF		150,22

Das von außen zugängliche und nicht mehr nutzbare WC wurde fiktiv abgerissen und der Fläche des Hauswirtschaftsraumes hinzugeschlagen. Der Balkon wurde lediglich zu 25 % berücksichtigt statt - wie im Grundriss vermerkt - zu 50 %.

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 der Mieltabelle für Wohnungsmieten im Bereich Westerwald-Taunus Stand 5/2025 als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

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

Die so ermittelte ortsübliche Miete von 7,60 €/m² muss noch an das Bewertungsobjekt angepasst werden:

Folgende Umrechnungskoeffizienten wurden verwendet:

Es erfolgt ein weiterer Abschlag $0,50 \text{ €/m}^2$ wegen schlechter energetischer Qualität und weil kaum Freifläche vorhanden ist; der Außenstellplatz ist im Mietansatz enthalten. Die ortsübliche Miete beträgt für das Bewertungsobjekt somit rd. $6,50 \text{ €/m}^2$

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 €/m^2 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.

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten	1 Wohnung × 359,00 €	359,00 €
Instandhaltungskosten	150,00 m ² × 14,00 €/m ²	2.100,00 €
Wohnen	1 Außenstellplatz × 16,00 €	16,00 €
Mietausfallwagnis	2,0 % vom Rohertrag	234,00 €
Summe		2.709,00 €

Quelle: ImmoWertV21

Gruppe: Verwaltungskosten - Wohnnutzung

Quelle: ImmoWertV21

Gruppe: Instandhaltungskosten - Wohnnutzung

Quelle: ImmoWertV21

Gruppe: Mietausfallwagnis

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der Angaben im Grundstücksmarktbericht Westerwald-Taunus 2024, Seite 41 sowie der zeitlich angepassten Auswertung des Gutachterausschusses zum Stichtag 31.03.2025 bestimmt und entsprechend der nachfolgend abgebildeten Tabelle mit 2,4 % zum Stichtag 01.03.2025 abgeleitet. Da der Wertermittlungsstichtag hiervon nur geringfügig abweicht, ist keine weitere Anpassung erforderlich.

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

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

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. (siehe Seite 58).

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 Unterhaltungsstaus 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 Seite 58 f.

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 (Einzelaufstellung und Berechnungen siehe Seite 61).

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

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

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **194.000,00 €**,
der **Ertragswert** mit rd. **215.000,00 €** ermittelt.

4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

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

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

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $0,40 (a) \times 1,00 (b) = 0,400$ und
das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (c) \times 1,00 (d) = 1,000$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[194.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 215.000,00 \text{ €} \times 0,400] \div 1,400 = \text{rd. } 200.000,00 \text{ €}$.

4.6.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 56414 Meudt, Gabelstr. 3

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Meudt	2205	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Meudt	3	139/3
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Meudt	2205	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Meudt	3	139/4

wird zum Wertermittlungsstichtag 23.05.2025 unter Berücksichtigung des vorhandenen Notwegerechts ohne Innenbesichtigung mit rd.

200.000,00 €

in Worten: zweihunderttausend Euro

geschätzt.

Dies entspricht einem

- Verkehrswert pro m² Wohnfläche von: 200.000,00 € : 150 = 1.333,33 €
- Vielfachen des Jahresrohertrages von: 200.000,00 € : 11.700,00 € = 17,09
- Vielfachen des Jahresreinertrages von: 200.000,00 € : 8.991,00 € = 22,24

Davon entfallen rein rechnerisch auf **Flurstück 139/4** **2.000,00 €**
und auf **Flurstück 139/3** **198.000,00 €**

Es ist darauf hinzuweisen, dass die Einzelwerte dabei keine tatsächlichen Verkehrswerte bilden, sondern den spezifischen Vorschriften des Zwangsversteigerungsgesetzes genügende „festgesetzte Verkehrswerte“ sind. Es handelt sich dabei nicht um selbständig realisierbare Verkehrswerte, sondern rechnerisch ermittelte Verkehrswertanteile.

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.

Montabaur, den 06. Dezember 2025


Judith Schleicher



Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 250.000,00 € begrenzt.

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

5 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

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

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 2025
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, 32.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [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] Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremiums für Immobilienwerte
- [7] Landesgrundstücksmarkbericht Rheinland-Pfalz 2025
- [8] Grundstücksmarktbericht Westerwald 2024
- [9] Mietauswertungen des Gutachterausschusses Westerwald-Taunus 2025
- [10] Dahlhaus, Krings: Baukosten 2024/25, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, Wingen Verlag Essen
- [11] WFA – Wertermittlungsforum Aktuell – Zeitschrift für Bewertungssachverständige, Eigenverlag Sprengnetter, Sinzig
- [12] Vogels, Manfred: Grundstücks- und Gebäudewertermittlung – marktgerecht -, Bauverlag GmbH, Wiesbaden und Berlin, 5. überarbeitete Auflage
- [13] Ross, Brachmann, Holzner: Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, Th. Oppermann Verlag, Hannover, 30. Auflage
- [14] Kleiber: online