

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

Amtsgericht Westerburg

z. Hd. Frau Komor

Wörthstr. 14

56457 Westerburg

18. Feb. 2026			Datum: 13.02.2026
Az.: L-AG/0625/945			
18	19	20	21
E Geburtsurkunde	E in Kostenmarken	E in Kostenmarken	E Scheck

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: MALADE33AKI

Steuernummer
 30/202/20991

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
 für das mit einem
Einfamilienhaus, Einzelgarage, Gartengebäude und Holzschuppen
bebaute Grundstück in 56459 Winnen, Kirchstr. 2



im Zwangsversteigerungsverfahren zwecks Aufhebung der Gemeinschaft
 Az. des Gerichts: 12 K 10/25

Der **Verkehrswert** des unbelasteten Grundstücks wurde zum Stichtag
 11.07.2025 ermittelt mit rd.

205.000,00 €

(in Worten: zweihundertfünftausend Euro)

Ausfertigung Nr. 4

Dieses Gutachten besteht aus 83 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 **56459 Winnen, Kirchstr. 2**

Flur 1 Flurstücksnummer **83/1**

Wertermittlungstichtag: **11.07.2025**

Bodenwert					
Grundstücksteil	Entwicklungs- stufe	beitrags- rechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	45,77	662,00	30.300,00
Summe:			45,77	662,00	30.300,00

Objektdaten						
Grundstücks- teil	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Einfamilienhaus	410,00	144,00	1860	80	32
Gesamtfläche	Garage	56,00		1988	60	23
Gesamtfläche	Gartengebäude / Lager	52,00		1960	60	8

Wesentliche Daten				
Grundstücks- teil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschafts- zinssatz [%]	Sachwert- faktor
Gesamtfläche	11.380,80	2.665,62 € (23,42 %)	2,00	0,84

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	210,42 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-156,25 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	1.423,61 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	18,01
Verkehrswert/Reinertrag:	23,52

Ergebnisse	
Ertragswert:	194.000,00 € (92 % vom Sachwert)
Sachwert:	210.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	205.000,00 €
Wertermittlungstichtag	11.07.2025

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	16
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	16
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	16
2.5.2	Bauplanungsrecht	17
2.5.3	Bauordnungsrecht	18
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	18
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	19
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	20
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	20
3.2	Fotoübersichtsplan und Fotos	21
3.3	Einfamilienhaus	26
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	26
3.3.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	27
3.3.3	Innenfotos	29
3.3.4	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	33
3.3.5	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	34
3.3.6	Raumausstattungen und Ausbauzustand	34
3.3.7	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	35
3.4	Garage	38
3.5	Gartengebäude / Lager	40
3.6	Holzlager	41
3.7	Außenanlagen	41
4	Ermittlung des Verkehrswerts	42
4.1	Grundstücksdaten	42
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	42
4.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	42
4.2.2	Zu den herangezogenen Verfahren	43
4.3	Bodenwertermittlung	45
4.3.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	45
4.3.2	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks	46
4.3.3	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	46

4.3.4	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	47
4.4	Sachwertermittlung.....	50
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	50
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	51
4.4.3	Sachwertberechnung.....	54
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	55
4.5	Ertragswertermittlung.....	68
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	68
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	69
4.5.3	Ertragswertberechnung.....	71
4.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	72
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	78
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	78
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	78
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	78
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	79
4.6.5	Verkehrswert.....	80
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	82
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	82
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	83

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus, Einzelgarage, Gartengebäude und Holzschuppen
Objektadresse:	Kirchstr. 2 56459 Winnen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Winnen, Blatt 765, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Winnen, Flur 1, Flurstück 83/1, Größe 662 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Auftraggeber:	Amtsgericht Westerbürg Wörthstr. 14 56457 Westerbürg Aktenzeichen des Gerichts: 12 K 10/25 Beschluss vom 02.06.2025
Gutachtauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Westerbürg vom 02.06.2025 soll zur Vorbereitung des Versteigerungstermins der Verkehrswert des Beschlagnahmeobjektes durch schriftliches Sachverständigengutachten ermittelt werden.
Wertermittlungsstichtag:	11.07.2025 (Tag der Ortsbesichtigung) Da der Versteigerungstermin zum Zeitpunkt der Gutachtererstellung noch nicht bekannt ist, wird die Verkehrswertermittlung als Grundlage für die Verkehrswertfestsetzung durch das Versteigerungsgericht nach § 74a Abs. 5 ZVG bezogen auf die allgemeinen Wertverhältnisse und den Zustand zum Tag der Ortsbesichtigung durchgeführt.
Qualitätsstichtag:	11.07.2025 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)

Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 11.07.2025 wurden die Prozessparteien durch Einwurf-Einschreiben vom 23.06.2025 fristgerecht eingeladen. Die Besichtigung dauerte von 10.30 Uhr bis 11.35 Uhr.
Teilnehmer am Ortstermin:	die beiden Eigentümer sowie die Sachverständigen Judith Schleicher und Dieter Schleicher für Fotos und Hilfe bei der Bestandsaufnahme
Umfang der Besichtigung:	Das Gesamtobjekt konnte vollumfänglich besichtigt werden.
Eigentümer:	Die Eigentümer sind dem Gericht bekannt und werden aus Datenschutzgründen hier nicht genannt.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Gericht wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 11.06.2025 Von einer Eigentümerin wurden folgende Unterlagen übergeben: • Auszüge aus der Katasterkarte vom 16.03.1987 und 22.10.1999 mit Veränderungsnachweis • Maklerexposé mit Grundrissen (ohne Maßangaben) • Grundsteuerbescheid • Energieausweis vom 08.07.2024 • handschriftliche Grundrisskizzen • Wohnflächenberechnung vom 02.05.2024 nach Aufmaß durch eine Architektin • 2 Aktenordner mit Rechnungen der Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten seit 1987 Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft bzw. angefertigt: • aktuelle Katasterkarte • Berechnung der Bruttogrundflächen • Auskünfte zum Bauplanungsrecht und zur Erschließungssituation vom Bauamt • Auskunft aus dem Altlastenkataster • Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

- Auszug aus der Denkmalliste des Westerwaldkreises
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Mietangaben des Gutachterausschusses Westerwald-Taunus 2025
- Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025
- Grundstücksmarktbericht Westerwald-Taunus 2024
- 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: Kirchstr. 2, 56459 Winnen
- 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: besteht nicht
- f) Gewerbebetrieb: nicht vorhanden
- g) Maschinen/Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden: keine vorhanden
- h) Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des GEG: vorhanden;
Endenergiebedarf des Gebäudes = 894,06 kWh/(m²xa), Energieklasse H
- i) Bauauflagen, baubehördliche: sind der Sachverständigen nicht bekannt geworden

Beschränkungen oder Beanstandungen:

- k) Verdacht auf Hausschwamm: Es sind keine offensichtlichen Hinweise auf Hausschwamm vorhanden.
- l) Zubehör i.S.d. §§ 97, 98 BGB: nicht vorhanden

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Angaben des statistischen Landesamtes

Stand	31.12.2024
Bundesland	Rheinland-Pfalz
Landkreis	Westerwaldkreis
Amtl. Gemeindeschlüssel	07 1 43 314
Ortsname	Winnen
Anschrift der Verwaltung	Verbandsgemeindeverwaltung Westerburg
Straße	Neumarkt 1
Postleitzahl	56457 Westerburg
Fläche km²	3,26
Einwohner gesamt	517
Einwohner je km²	159

2.1.2 Großräumige Lage

Hinweis: Nachfolgende Karten sind, sofern nicht anders vermerkt, lizenziert über www.on-geo.de und www.openstreetmap.org.

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

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: Winnen, 517 Einwohner Stand 31.12.2024

überörtliche Anbindung /
Entfernungen: nächstgelegene größere Städte: Koblenz ca. 54 km

Landeshauptstadt: Mainz ca. 86 km

Bundesstraßen: B 54 ca. 8 km B255 ca. 12 km

Autobahnzufahrt:
A3 (Montabaur) und A45 (Herborn) je ca. 28 km

Bahnhof: Westerburg ca. 5 km

Flughafen: Frankfurt/Main ca. 90 km, Köln ca. 93 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;

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte und Verbandsgemeindeverwaltung in Westerbürg ca. 4 km entfernt;

Grund- und weiterführende Schulen in Westerbürg (4 km), Gemünden (2 km), Imtraut (5 km) und Höhn (8 km)

öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung;

mittlere Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet

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

überwiegend wohnbauliche Nutzungen;
offene, zweigeschossige Bauweise

Beeinträchtigungen:

normal (durch Straßenverkehr)

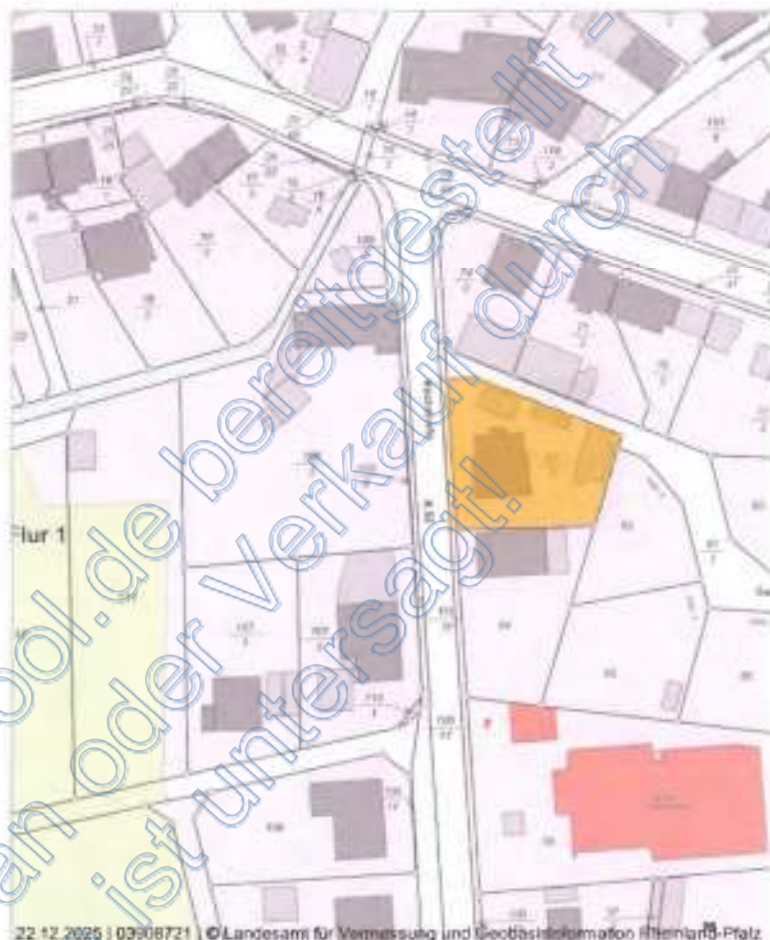
Topografie:

leicht hängig, von der Straße ansteigend

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

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. 27,5 m
mittlere Tiefe: ca. 24,0 m

Grundstücksgröße: 662 m²

Bemerkungen:
unregelmäßige, fasts trapezförmige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

klassifizierte Straße (Kreisstraße K 52),
gleichzeitig qualifiziert als Anliegerstraße bis 3,5 Ton-
nen mit mäßigem Verkehr

Kirchstraße Richtung Norden; rechts das Bewertungs-
grundstück



Kirchstraße Richtung Süden; links das Bewertungs-
grundstück

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt;
Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Beton-
verbundstein und Asphalt;
Parkstreifen nicht vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Fernseekabelanschluss; Telefonanschluss
	Gasanschluss liegt nach Angabe am Ortstermin in der Straße, aber nicht im Haus.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses und der Garage; einseitige Grenzbebauung des Gartengebäudes eingefriedet durch Jägerzaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund Es wird davon ausgegangen, dass die Feuchteschäden im Erdgeschoss durch mangelhafte oder fehlende Abdichtung, aber nicht durch Grundwasser verursacht wurden. Genaue Aussagen hierzu können jedoch ohne Bauteilöffnung nicht getroffen werden.
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 15.12.2025 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt. In dieser Wertermittlung wird für das Bewertungsobjekt Altlastenfreiheit unterstellt.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Winnen, Blatt 765, folgende Eintragung:

lfd. Nr. 1: Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Abt. III ist ohne Eintragung. Die Wertermittlung erfolgt auftragsgemäß lastenfrei.

Herrschervermerke:

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

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden. Das Objekt war zum Zeitpunkt der Besichtigung unbewohnt und im Altlastenkataster sind keine Altlasten verzeichnet.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Der Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 18.12.2025 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.

Denkmalschutz:

Das Objekt ist in der Denkmaltopografie von Rheinland-Pfalz nicht als Baudenkmal erfasst. Auch nach Auskunft am Besichtigungstermin ist kein Denkmalschutz vorhanden. Die Sachverständige geht daher davon aus, dass Denkmalschutz nicht besteht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

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

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

Quelle: <https://www.vg-westerburg.de/unsere-verbandsgemeinde/satzungen/>

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die Information erhielt die Sachverständige schriftlich von Herrn Bauamt VG Westerburg, Tel. 02663/291-470.

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 wurde auftragsgemäß nicht 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 der Ortsgemeinde Winnen über die Erhebung wiederkehrender Beiträge für öffentliche Verkehrsanlagen (Ausbaubeitragssatzung) besteht seit dem 01.01.2019. Die Satzung liegt der Sachverständigen vor. Gemäß schriftlicher Bestätigung vom 17.12.2025 von Herrn Beitragswesen der Verbandsgemeindeverwaltung Westerburg, Tel. 02663/291-400, fallen derzeit keine Ausbaubeiträge an, können zukünftig jedoch erhoben werden, sobald ein umlagefähiger Aufwand (Baukosten) entsteht.

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus, einer Einzelgarage sowie einem Gartengebäude (Lagergebäude) bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Zusätzlich befindet sich ein einfacher Holzunterstand auf dem Grundstück.

Das Wohngebäude war zum Zeitpunkt der Besichtigung möbliert, aber ungenutzt.

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:

Das Wohnhaus war zum Zeitpunkt der Besichtigung möbliert. Es ist darauf hinzuweisen, dass sich die Besichtigung nur auf die sichtbaren Gebäudeteile beziehen kann. Verdeckte Schäden können nicht ausgeschlossen werden. **Ggf. bestehende besondere wertbeeinflussende Umstände im Bereich der nicht besichtigten bzw. nicht einsehbaren Gewerke sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.**

Die Kostenschätzung hinsichtlich der baulichen Mängel stellt kein Angebot (Leistungsverzeichnis) dar und ersetzt nicht die Architektenleistungen gem. HOAI § 15 Phase 6 und 7 sowie ggf. das Einholen von Angeboten von Fachbetrieben. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Wertbeeinflussungen durch den Sanierungsaufwand nicht auf differenzierten Kostenschätzungen einer hier nicht beauftragten Bauschadensbegutachtung beruhen, sondern anhand von Erfahrungswerten geschätzt und gedämpft in Ansatz gebracht werden. D.h., die Maßnahmen werden in dem Umfang und in der Höhe berücksichtigt, wie sie ein potentieller durchschnittlicher Käufer bei seiner Kaufentscheidung einschätzt und in den Kaufpreisverhandlungen üblicherweise durchsetzen kann. Die im Zuge der späteren Sanierung durch den Erwerber tatsächlichen entstehenden Kosten können hiervon abweichen (z.B. aufgrund abweichender Ausführung).

3.2 Fotoübersichtsplan und Fotos

Fotoübersichtsplan mit Kennzeichnung der Aufnahmerrichtung nachfolgender Außenfotos



Foto 1: Kirchstraße Richtung Norden;
rechts das Bewertungsobjekt



Foto 2: Kirchstraße Richtung Süden; links
das Bewertungsgrundstück



Foto 3: Gartenstraße Richtung Osten;
rechts das Bewertungsgrundstück



Foto 4: Gartenstraße Richtung Westen;
links das Bewertungsgrundstück



Foto 5: Straßenansicht aus Süd-Westen



Foto 6: Giebel Straßenseite mit Vorgarten
aus Süden



Foto 7: Giebel Straßenseite mit Vorgarten
aus Norden



Foto 8: Nordgiebel mit Jahreszahl 1860;
darunter die Eingangsüberdachung



Foto 9: Eingangsbereich



Foto 10: Hof zwischen Haus und Garage
mit Blick auf die Straße



Fotos 11 und 12: Durchgang zwischen Garage und Haus zum Garten



Foto 13: Rückansicht, von der Garten-
straße aus gesehen



Foto 14: Gartenansicht aus Nord-Osten



Fotos 15 und 16: Ostgiebel



Foto 17: Südseite Wohnhaus

Foto 18: Garten aus Süden; links das Wohnhaus



Foto 19: Straßenansicht Garage

Foto 20: Rückansicht Garage



Fotos 21 und 22: Holzunterstand



Fotos 23 und 24: Gartengebäude



Foto 25: Gartengebäude, vom Obergeschoss
des Wohnhauses aus gesehen

3.3 Einfamilienhaus

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; teilunterkellert; nicht ausgebautes Satteldach mit Zwerchdach; freistehend
Baujahr:	1860
Modernisierung:	Das Gebäude wurde von 1987 – 1990 kernsaniert: • Dacheindeckung • Fenster, Fensterbänke und Klappläden • Bad • Abschleifen und versiegeln aller Parkettböden • Erneuerung der übrigen Böden • Malerarbeiten an Wänden und Decken • Einbau neue Geschosstreppe • Elektro und Abwasser tlw. erneuert • Fassadensanierung • Türen 2006: Fassadenrenovierung 2022: Reparatur der Rinnen und Fallrohre, Erneuerung der Kehle
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt vor; Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energiebedarfs ermittelt; Primärenergiebedarf: 201,14 kWh / (m ² * a); Endenergiebedarf: 894,06 kWh / (m ² * a); Energieeffizienzklasse: H
Barrierefreiheit:	nicht gegeben
Erweiterungsmöglichkeiten:	Das Dachgeschoss ist ggf. ausbaufähig. Eine diesbezügliche Baugenehmigung liegt nicht vor.
Außenansicht:	überwiegend verputzt und gestrichen; Sockel Bruchstein-Sichtmauerwerk mit Abdeckung

3.3.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

1 Kellerraum (hinterer/südlicher Teil unterkellert, Diele, Küche und Treppenhaus nicht)

Erdgeschoss:

Diele, WC, Vorratsraum, Arbeitsraum, Wohnzimmer, Küche, Garderobe



Grundriss Erdgeschoss (nicht maßstabsgerecht)

Obergeschoss: Flur, Bad, 3 Zimmer



Grundriss Obergeschoss (nicht maßstabsgerecht)

Dachgeschoss: Speicher

3.3.3 Innenfotos

Die Abbildung von Innenfotos im Gutachten wurde von den Eigentümern nach Aussage am Ortstermin ausdrücklich gewünscht!



Fotos 26 und 27: Gewölbekeller

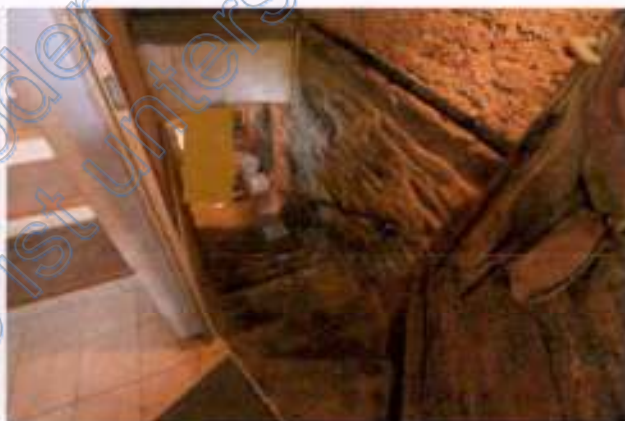


Foto 28: Kellerflur Richtung Treppe

Foto 29: Kellertreppe



Foto 30: WC

Foto 31: Diele Erdgeschoss



Fotos 32 und 33: Wohnzimmer Erdgeschoss

Foto 34: Blick vom Wohnzimmer Richtung
Arbeitszimmer



Foto 35: Arbeitszimmer



Fotos 36 und 37: Vorratsraum



Foto 39: Treppe ins Obergeschoss



Foto 40: Flur Obergeschoss



Foto 41: kleines Zimmer Obergeschoss

Fotos 42 und 43: großes Zimmer hinten rechts

Fotos 44 und 45: großes Zimmer Obergeschoss hinten links



Fotos 46 und 47: Bad

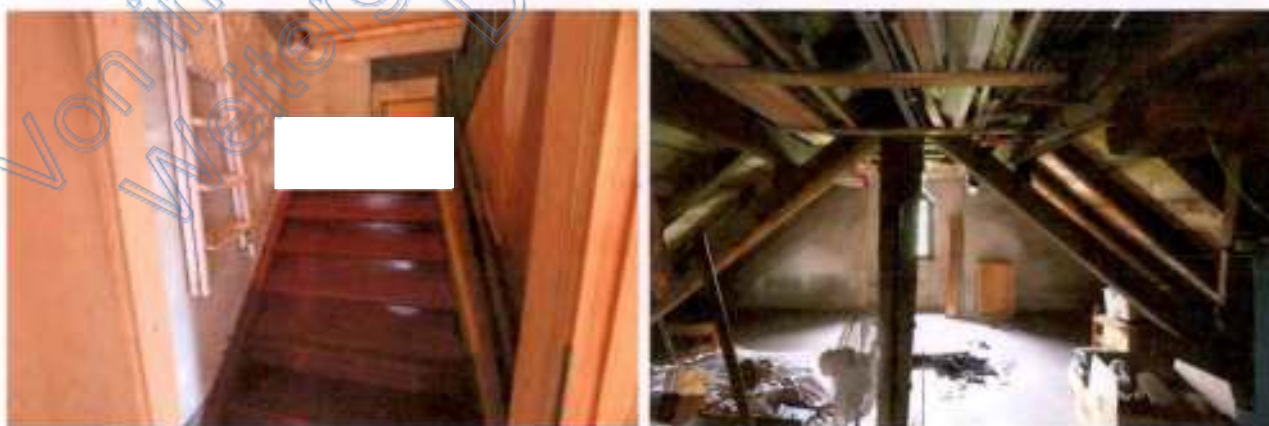


Foto 48: Holzstiege zum Speicher

Foto 49: Speicher

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Bruchstein
Keller:	Bruchsteinmauerwerk
Umfassungswände:	Bruchsteinmauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	im Kellergeschoss Ziegelgewölbe, ansonsten Holzbalken mit Lehm-/Stroh-Gemisch
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> Beton mit ohne Belag <u>Geschosstreppe:</u> gute Holztreppe, Holzgeländer <u>Treppe zum Dachgeschoss:</u> einfache Holzstiege
Hauseingangsbereich:	Eingangstür aus Massivholz, Klingelanlage
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach mit Zwerchdach <u>Dacheindeckung:</u> Betondachsteine auf Schalung ohne Dämmung;

Einige Balken des Dachstuhls weisen Spuren von Holzschädlingen auf. Es wird dringend empfohlen, einen Sachverständigen für Holzschädlinge einzuschalten. Sollten die von ihm ermittelten Kosten vom Ansatz in diesem Gutachten abweichen, so ist das Gutachten ggf. zu berichtigen.

3.3.5 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwassernetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung; je Raum ein Lichtauslass und 2-3 Steckdosen; kein FI-Schutzschalter; Kippsicherungen und einige wenige Drehsicherungen vorhanden
Heizung:	2 Einzelöfen mit Holzfeuerung, 2 Kachelöfen Gemäß Aussage am Ortstermin wurden die Kachelöfen zuletzt in 2022 abgenommen und bisher vom Schornsteinfeger nicht verworfen. Es muss nach Einschätzung der Sachverständigen jedoch davon ausgegangen werden, dass eine Nutzung zukünftig untersagt wird.
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	Boiler (Elektro)

3.3.6 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Fliesen in Diele und Küche EG, WC, und Bad, ansonsten überall Holzdielen
Wandbekleidungen:	in der Küche EG Fliesenspiegel an Objektwand, sonst verputzt und gestrichen, im Raum über der Küche Klinkerriemchen hinter dem Holzofen, ansonsten Raufaser mit Anstrich, im WC Fliesensockel, darüber verputzt und gestrichen, im Bad Fliesen wandhoch, ansonsten überall verputzt und gestrichen oder Raufaser mit Anstrich
Deckenbekleidungen:	im Wohnzimmer EG Deckenbalken, dazwischen Rauputz, ansonsten überall Holzverkleidung

Fenster: zweiflügelige Holzfenster mit Oberlichtern;
im EG bis auf das Fenster im WC überall einfach verglast;
im EG Fensterläden aus Holz;
Fensterbänke innen aus Holz und Marmor, außen Alu, Granit und Werkstein

Türen: Eingangstür:
massive Holztür

Zimmertüren:
im EG massive, vom Schreiner handgefertigte Eichentüren im Landhausstil, im Wohnzimmer mit Lichtausschnitt;
gute Schlösser und Beschläge;
Holzzargen;
im OG einfache glatte Röhrenspantüren in Stahlzargen,
einfache Schlösser und Beschläge

sanitäre Installation: WC EG:
Stand-WC mit Spülkasten, Handwaschbecken;
einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitär-objekte, Entlüftung über Fenster

Bad:
eingebaute Wanne, eingebaute Dusche, Stand-WC mit Spülkasten, Waschbecken;
Ausstattung und Qualität der 1980er Jahre, beige Sanitär-objekte, Entlüftung über Fenster

Küchenausstattung: nicht in der Wertermittlung enthalten

Grundrissgestaltung: zweckmäßig, großzügig

3.3.7 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: Eingangsvorbau

besondere Einrichtungen: 2 Kachelöfen

Besonnung und Belichtung: gut

Bauschäden und Baumängel:

- Austausch altes Holzfenster im Vorratsraum erforderlich
- Feuchteschäden an den Außenwänden ca. 50 cm hoch, tlw. höher (Fotos 50 - 53)





- tlw. Rissbildungen (Fotos 54 und 55)



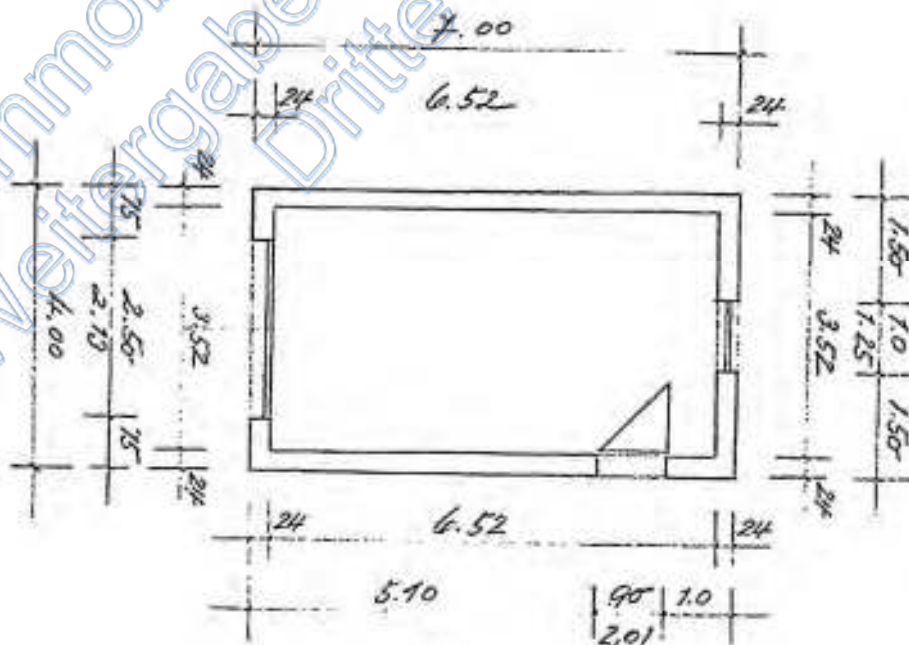
- Kleinreparaturen

wirtschaftliche Wertminderungen: keine

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist bis auf die genannten Feuchteschäden gut.
Es bestehen ein Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.4 Garage

Art des Gebäudes: Einzelgarage;
Baujahr: 1989;
Bauart: massiv, Hohlblockmauerwerk;
Erdgeschossdecke: Betonfertigteildecke;
Dachform: Satteldach als Pfettendach mit einer Neigung von ca. 30°;
Dacheindeckung: Betondachsteine;
Außenansicht: verputzt und gestrichen;
Keller: nicht unterkellert;
Tor: Stahlschwingtor mit elektrischem Antrieb;
Nebeneingangstür: vorhanden;
Boden: Beton mit Spaltplatten;
Fenster: Mäusegitter zweiflügelig;
Ausstattungsmerkmale: Strom- und Wasseranschluss;
Besonderheiten: Speicher nur von außen mit anzustellender Leiter über offene Luke erreichbar, eigene Quelle mit Pumpe in der Garage vorhanden



Grundriss Garage

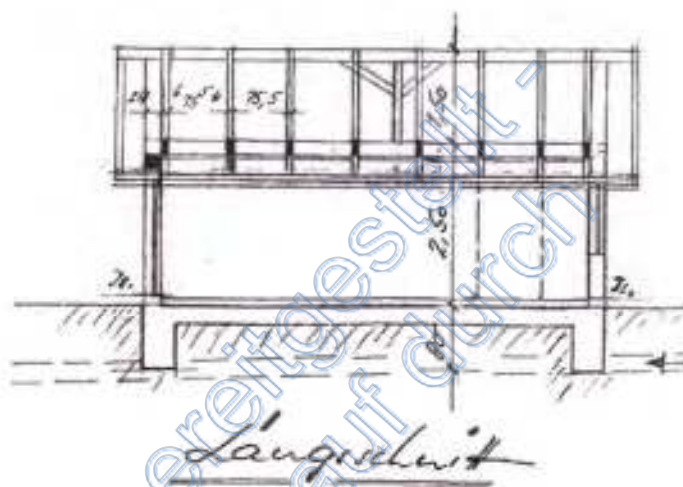
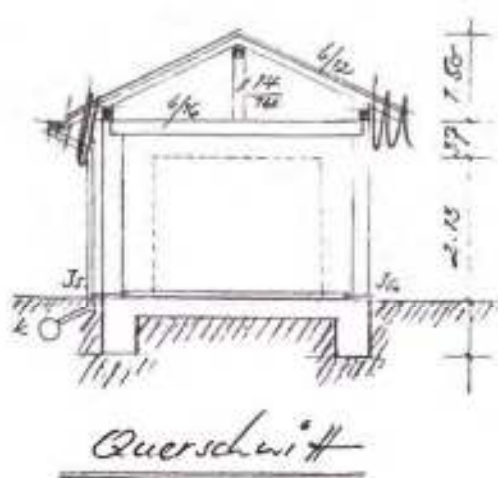


Foto 56: Innenansicht Garage

3.5 Gartengebäude / Lager

Art des Gebäudes:	Gartengebäude / Lager, vermutlich ehemalige kleine Scheune mit Stall und Werkstatt;
Baujahr:	nicht bekannt, geschätzt auf 1960;
Bauart:	massives Bruchstein- und Ziegelmauerwerk, Anbau Holzfachwerk mit Ausmauerung;
Außenansicht:	verputzt und gestrichen;
Keller:	nicht unterkellert;
Dachform:	Satteldach Holz mit Betondachsteinen auf Schalung ohne Dämmung; Rinne Kupfer, Fallrohr Kunststoff;
Decken:	Trägerkappendecke im alten Stall, ansonsten Holzbalken
Türen:	3 Metalltüren;
Fenster:	einfach verglaste Holzfenster;
Ausstattungsmerkmale:	Stromanschluss, ehem. Stall mit Wasseranschluss

Bebaute Fläche überschlägig herausgemessen aus dem Geoportal Rheinland-Pfalz. Bauzeichnungen wurden der Sachverständigen nicht übergeben, da diese den Eigentümern nicht vorliegen.

3.6 Holzlager

einfacher Holzschuppen,
Pulldach mit Betondachsteinen

3.7 Außenanlagen

- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz,
- Wegebefestigung Betonpflaster und Betonplatten,
- Hofbefestigung Betonpflaster,
- Gartenanlagen und Pflanzungen (überwiegend verwildert),
- Einfriedung (Jägerzaun und Holzpalisade)

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

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus, Einzelgarage, Gartengebäude und Holzschuppen bebaute Grundstück in 56459 Winnen, Kirchstr. 2 zum Wertermittlungsstichtag 11.07.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Winnen	765	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Winnen	1	83/1	662 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 Wertermittlungstichtag 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 **44,00 €/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)	= 600 m²
Grundstückstiefe (t)	= 40 m

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

4.3.2 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 11.07.2025
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksfläche (f)	= 662 m ²
Grundstückstiefe (t)	= 30 m

4.3.3 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 11.07.2025 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)	= 44,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	11.07.2025	x 1,050	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			= 46,20 €/m ²	
Fläche (m ²)	600	662	x 0,990	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,000	
Tiefe (m)	40	30	x 1,000	E3
Zuschnitt		unregelmäßig	x 1,000	E4
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 45,74 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
vorl. objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	45,74 €/m ²	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 45,74 €/m ²	
Fläche	x 662 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 30.279,88 € rd. 30.300,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 11.07.2025 insgesamt **30.300,00 €**.

4.3.4 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 Zeitliche Anpassung

Gemäß Information des Gutachterausschusses Westerwald-Taunus 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 5 % (entspricht 3 %/Jahr) für sachgerecht.

Quelle: Skript zur Informationsveranstaltung für den Gutachterausschuss WWT 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 $UK = 1,7034 \times F^{0,088}$ (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 Wohnbaugebiet in Rheinland-Pfalz

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	662	0,980
Vergleichsobjekt	600	0,990

Anpassungsfaktor = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = 0,990

E3 Anpassung an die Grundstückstiefe

Da die Tiefe des Bewertungsgrundstücks unter 30 m liegt, ist keine Anpassung erforderlich gemäß nachfolgender Tabelle aus dem Grundstücksmarktbericht Westerwald 2024:

Umrechnungskoeffizienten für die Grundstückstiefe (Tabelle)

Tiefe (m)	U_{tief}	Tiefe (m)	U_{tief}	Tiefe (m)	U_{tief}
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 4: Grundstückstiefenumrechnungskoeffizienten zum Stichtag 01.01.2024

Die abweichende Grundstückstiefe ist in der vorstehenden Flächenanpassung ohnehin bereits hinreichend berücksichtigt. Eine weitere Anpassung ist deshalb an dieser Stelle nicht mehr vorzunehmen.

E4 Anpassung an den Grundstückszuschnitt

Die Grundstücke in der Bodenrichtwertzone, in der sich auch das Bewertungsgrundstück befindet, sind überwiegend unregelmäßig. Dieser Umstand ist daher bereits im Bodenrichtwert enthalten.

Das Bewertungsgrundstück hat einen nahezu trapezförmigen Zuschnitt und ist von der Bebauung her kaum eingeschränkt. Eine wesentliche Wertminderung sieht die Sachverständige nicht.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig 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 (m^2) 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. Ausbauzuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

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	Garage	Gartengebäude
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010) (Herleitung siehe Seite 56 ff.)	=	669,00 €/m² BGF	544,00 €/m² BGF	485,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF) (siehe Folgeseite)	x	410,00 m²	56,00 m²	52,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (siehe Seite 61)	+	3.000,00 €	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	277.290,00 €	30.464,00 €	25.220,00 €
Baupreisindex (BPI) 11.07.2025 (2010 = 100) (Erläuterung siehe Seite 61)	x	188,6/100	188,6/100	188,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	522.968,94 €	57.455,10 €	47.564,92 €
Regionalfaktor (Erläuterungen siehe Seite 61)	x	1,000	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	522.968,94 €	57.455,10 €	47.564,92 €
Alterswertminderung				
• Modell (Erläuterung siehe Seite 66)		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND) (s. Seite 62 f.)		80 Jahre	60 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND) (siehe Seite 63 ff.)		32 Jahre	23 Jahre	8 Jahre
• prozentual		60,00 %	61,67 %	86,67 %
• Faktor	x	0,4	0,3833	0,1333
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	209.187,58 €	22.022,54 €	6.340,40 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Einrichtungen (Zeitwert) (s. Seite 61)	+	1.000,00 €	0,00 €	0,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	210.187,58 €	22.022,54 €	6.340,40 €

Gebäudebezeichnung		Holzlager
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	pauschale Wertschätzung 500,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		239.050,52 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen + (Einzelaufstellung und Berechnung siehe Seite 62)		7.171,52 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	246.222,04 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	30.300,00 €
vorläufiger Sachwert	=	276.522,04 €
Sachwertfaktor (Erläuterungen siehe Seiten 52 und 66 f.)	x	0,84
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge (siehe Seite 67)	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	232.278,51 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe Seite 67)	-	22.500,00 €
Sachwert	=	209.778,51 €
	rd.	210.000,00 €

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.

Gebäude: Einfamilienhaus, Kirchstr. 2, 56459 Winnen

Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Brutto-Grundfläche (m²)
					Bereich a
KG	+	1,00	10,300	7,500	77,25
EG	+	1,00	10,300	7,500	77,25
EG	+	1,00	8,900	3,800	33,82
OG	+	1,00	10,300	7,500	77,25
OG	+	1,00	8,900	3,800	33,82
DG	+	1,00	10,300	7,500	77,25
DG	+	1,00	8,900	3,800	33,82
Summe in m²					410,46

Gebäude: Garage, Kirchstr. 2, 56459 Winnen

Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Brutto-Grundfläche (m²)
					Bereich a
EG	+	1,00	7,030	4,030	28,33
DG	+	1,00	7,000	4,000	28,00
Summe in m²					56,33

Die Grundfläche des Gartengebäudes wurde überschlägig dem Geoportal Rheinland-Pfalz entnommen, siehe Abbildung Seite 40.

Herstellungskosten

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

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %	0,4	0,5	0,1		
Innenwände und -türen	11,0 %			0,7	0,3	
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		0,9	0,1		
Fußböden	5,0 %			0,2	0,8	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %	1,0				
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	13,4 %	68,4 %	10,9 %	7,3 %	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 1	Einfachverglasung; einfache Holztüren
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Standardstufe 4	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter

Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
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
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne, einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 1	Einzelöfen, Schwerkraftheizung
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Einfamilienhaus Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1

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

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestand- ardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	570,00	13,4	76,38
2	635,00	68,4	434,34
3	730,00	10,9	79,57
4	880,00	7,3	64,24
5	1.100,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 654,53			
gewogener Standard = 2,2			
(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

654,53 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

- Objektgröße

NHK 2010 für den Gebäudeteil 1

$$\begin{array}{rcl}
 & \times & 1,000 \\
 = & & 654,53 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \\
 \text{rd.} & & 655,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}
 \end{array}$$

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise: freistehend

Gebäudeart: EG, OG, **nicht unterkellert**, nicht ausgebautes DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	620,00	13,4	83,08
2	690,00	68,4	471,96
3	790,00	10,9	86,11
4	955,00	7,3	69,71
5	1.190,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 710,86			
gewogener Standard = 2,2			
(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

710,86 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

- Objektgröße (siehe unten)

NHK 2010 für den Gebäudeteil 2

$$\begin{array}{rcl}
 & \times & 1,000 \\
 = & & 710,86 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \\
 \text{rd.} & & 711,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}
 \end{array}$$

Anpassung an Objektgröße (NHK)

Weil die BGF des Bewertungsobjekts kleiner ist als die BGF des Standardobjekts, wird keine Anpassung aufgrund der Objektgröße durchgeführt (vgl. Andrä: Werteeinfluss der Objektgröße auf den Sachwert; i&b 2/2015, S. 58 ff. bzw. Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen, Kap. 3.01.2, Abschnitt 2). Der Faktor wird auf 1,0 gesetzt.

Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

Gebäudeteil	NHK 2010	Anteil am Gesamtgebäude		NHK 2010-Anteil
	[€/m² BGF]	BGF [m²]	[%]	[€/m² BGF]
Gebäudeteil 1	655,00	309,00	75,37	493,67
Gebäudeteil 2	711,00	101,00	24,63	175,12
gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =				669,00

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

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %				0,8	0,2
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	80,0 %	20,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise
Standardstufe 5	individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderen Ausführungen wie Ziegeldach, Gründach, Bodenbeläge, Fliesen o.ä., Wasser, Abwasser und Heizung

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Garage

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	80,0	388,00
5	780,00	20,0	156,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 544,00			
gewogener Standard = 4,2			
(entspricht gehobenem bis stark gehobenem Ausstattungsstandard)			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 544,00 €/m² BGF

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

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

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Gartengebäude / Lager**

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 485,00			
gewogener Standard = 4,0			
(entspricht gehobenem Ausstattungsstandard)			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 485,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Bauteile Eingangsvorbau mit Überdachung rd. 3 m ²	3.000,00 €
Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Einrichtungen 2 Kachelöfen	1.000,00 €

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex (= 188,6) 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 hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

An Außenanlagen sind vorhanden:

- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz,
- Wegebefestigung Betonpflaster und Betonplatten,
- Hofbefestigung Betonpflaster,
- Gartenanlagen und Pflanzungen (überwiegend verwildert),
- Einfriedung (Jägerzaun und Holzpalisade)

Außenanlagen betragen i.d.R. 2 - 8 % der Gebäudezeitwerte. Im vorliegenden Fall sind aufgrund des kleinen Grundstücks nur wenige vernachlässigte Außenanlagen vorhanden. 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. (239.050,52 €)	7.171,52 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Quelle: ImmoWertV21

Gruppe: Gesamtnutzungsdauern

Restnutzungsdauer

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Einfamilienhaus

Das 1860 errichtete Gebäude wurde im Jahr 1990 kernsaniert und anschließend modernisiert. Aufgrund der durchgeführten Kernsanierung wird zunächst das „vorläufige fiktive Baujahr“ in Ansatz gebracht.

Zur Ermittlung des „vorläufigen fiktiven Baujahrs“ aufgrund der durchgeführten Kernsanierung werden folgende Einflussgrößen herangezogen:

- Jahr der Kernsanierung: 1990,
- übliche Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre.

Da bei der Kernsanierung (Entkernung und Erneuerung) einige Gebäudeteile erhalten geblieben sind, wird nicht das Jahr der Kernsanierung als „vorläufiges fiktives Baujahr“ angesetzt. In Abhängigkeit vom Umfang der erhalten gebliebenen Gebäudeteile wird dem Gebäude nachfolgend ein „vorläufiges fiktives Alter im Jahr der Kernsanierung“ zugeordnet.

erhalten gebliebenen Gebäudeteile	prozentuale Anteile
• Für Fundamente, Fassaden und Dachkonstruktionen	10 %
• Für Gebäudedecken	5 %
• Für tragende / nicht tragende Wände	5 %
• für tlw. verbliebene Leitungen	2 %
Summe	22 %

Daraus ergibt sich folgender Abschlag am bzw. folgendes fiktives Alter im Erneuerungsjahr:
 $80 \text{ Jahre Gesamtnutzungsdauer} \times 22 \% = 18 \text{ Jahre.}$

Das „vorläufige fiktive neue Baujahr“ des Gebäudes aufgrund der durchgeführten Kernsanierung beträgt somit:

Jahr der Kernsanierung 1990 – fiktives Alter im Erneuerungsjahr 18 Jahre = 1972.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 2,4 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Jahr	Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen		
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	0,4	0,0	2022	B01
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	0,0		
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2	0,0	0,0		
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	0,0		
Wärmedämmung der Außenwände	4	2,0	0,0	2006	B02
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	0,0	0,0		
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	0,0	0,0		
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0		
Summe		2,4	0,0		

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

- B01** Lediglich Reparatur der Rinnen und Fallrohre sowie Erneuerung der Kehle erfolgt, daher nur geringe Teilpunkte vergeben
- B02** Fassade renoviert (Putz und Anstrich) sowie Fensterbänke und Abdeckungen abgedichtet, aber keine Wärmedämmung angebracht. Daher nur Teilpunkte vergeben.

Ausgehend von den 2,4 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen fiktiven neuen“) Gebäudealter ($2025 - 1972 = 53$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige fiktive) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 53 \text{ Jahre} =$) 27 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 32 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1977.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für die Garage

Das 1988 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1988 = 37$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($60 \text{ Jahre} - 37 \text{ Jahre} =$) 23 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 23 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1988.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gartengebäude

Das (geschätzt) ca. 1960 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1960 = 65$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($60 \text{ Jahre} - 65 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 8 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1973.

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 [%] = $(\text{GND} - \text{RND}) / \text{GND} \times 100$ 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

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

Der angesetzte objektartspezifische 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:

Aufgrund der geringen zeitlichen Differenz zwischen dem Tag der Ableitung und dem Wertermittlungstichtag ist nach Einschätzung der Sachverständigen keine weitere Anpassung erforderlich.

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		-21.000,00 €
• einige Balken weisen Spuren von Holzschädlingen auf, die Einschaltung eines Sachverständigen für Holzschädlinge wird empfohlen	-5.000,00 €	
• Feuchteschaden EG rundum ca. 50 cm hoch, Außenwände ca. 43 lfd. m	-13.000,00 €	
• Rissbildung im Vorratsraum (sollte genauer untersucht werden)	-1.000,00 €	
• Kleinreparaturen	-2.000,00 €	
Unterstellte Modernisierungen		-1.500,00 €
• Austausch Fenster Vorratsraum	-1.500,00 €	
Summe		-22.500,00 €

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

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 Liegen-

schaftszinssatzes 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 Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 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	Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	Wohnung	144,00		6,10	878,40	10.540,80
Garage	Garage		1,00	50,00	50,00	600,00
Gartengebäude	Lager		1,00	20,00	20,00	240,00
Holzlager	Holzlager		1,00	-	0,00	0,00
Summe		144,00	3,00		948,40	11.380,80

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 73 f.)	11.380,80 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung Seite 75 f.)	- 2.665,62 €
jährlicher Reinertrag	= 8.715,18 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,00 % von 30.300,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	- 606,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 8.109,18 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 2,00 % Liegenschaftszinssatz (Herleitung siehe Seite 76 f.) und RND = 31 Jahren Restnutzungsdauer (Herleitung siehe Seiten 63 ff. und 77)	× 22,938
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 186.008,37 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 30.300,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 216.308,37 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge (siehe Seite 77)	- 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 216.308,37 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe Seite 67)	- 22.500,00 €
Ertragswert	= 193.808,37 €
	rd. 194.000,00 €

4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohnflächen

Die Berechnungen der Wohnflächen wurden den Objektunterlagen entnommen und stichprobenartig auf Plausibilität geprüft. Auffällig ist, dass die Fläche im Obergeschoss größer ist als die Fläche im Untergeschoss, obwohl es keine großen Abweichungen gibt. Es wird vermutet, dass die Außenwände im Obergeschoss dünner sind und deshalb die Wohnfläche größer ist.

Die Flächenberechnung wurde von einer Architektin nach vorherigem Aufmaß durchgeführt.

Berechnung der Wohnflächen
Objekt: Kirchstraße 2, 56459 Winnen

02.05.2024

Erdgeschoss	Berechnung der Wohnflächen	Fläche [m²]
Flur	$1,76 \cdot 3,53 + 0,19 \cdot 1,46 + 0,71 \cdot 0,27 + 0,85 \cdot 0,71 \cdot 0,50 + 0,86 \cdot 0,71 \cdot 0,50$	7,30
Garderobe	$0,95 \cdot 2,02$	1,92
Vorraum	$4,38 \cdot 3,22 - 1,02 \cdot 1,25 \cdot 0,50$	13,46
Arbeits	$4,39 \cdot 2,58$	11,33
Wohnen	$4,40 \cdot 6,04 - 1,40 \cdot 0,71 - 1,22 \cdot 1,01 \cdot 0,50$	24,98
Küche	$3,45 \cdot 2,81 - 0,73 \cdot 0,36$	9,44
Durchgang	$1,27 \cdot 1,83 + 0,16 \cdot 0,76 \cdot 0,50 - 0,55 \cdot 0,70 \cdot 0,50$	1,96
WC	$0,77 \cdot 1,22 - 0,60 \cdot 0,77 \cdot 0,50$	0,71
Summe Erdgeschoss		68,41
Obergeschoss	Berechnung der Wohnflächen	Fläche [m²]
Flur	$1,95 \cdot 4,56 - 0,98 \cdot 1,02 \cdot 0,50$	8,39
Küche	$3,66 \cdot 2,85 - 0,76 \cdot 0,45$	10,09
Bad	$2,99 \cdot 1,88 - 0,89 \cdot 0,17 - 0,39 \cdot 0,67 + 0,54 \cdot 0,36$	5,40
Schlafen	$4,54 \cdot 5,38 - 0,29 \cdot 1,00$	24,14
Wohnen	$4,57 \cdot 6,20 - 1,17 \cdot 0,72 - 0,87 \cdot 0,92 \cdot 0,50$	27,90
Summe Obergeschoss		75,92
Zusammenstellung der Wohnflächen		
Erdgeschoss		68,41 m²
Obergeschoss		75,92 m²
Wohnflächen Gesamt		144,33 m²

Die Wohnflächen wurden aufgrund der vorgefundenen Wohnsituation berechnet.

Wir können keine Aussage darüber treffen, ob diese Nutzung genehmigt wurde oder genehmigungsfähig ist.



Rohrertrag

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

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage der Miettabelle 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 7,28 €/m² muss noch an das Bewertungsobjekt angepasst werden:

Die Mietansätze für Einfamilienwohnhäuser (EFH, DHH o.ä.) sind entsprechend der erweiterten Nutzungsmöglichkeiten um ca. 6% bis zu 12% zu erhöhen. Mieten im Penthaus sind um ca. 5% zu erhöhen.

1	2	3	4	5	6	7	8	9
Bodenrichtwert	Basismiete (€/m²)	Anpassung an die				Zu-/Abcharge zum Mietwert wg.		
in der Lage	WF ~ 100 m² Standard ~ 3,5, Effizienzkl. E Baujahr ~ 2000 Stichtag 2024	Wohnfläche	Ausstattungs- standard	(fiktives) Baujahr	Stichtag/Jahr (ab 2000)	Einfamilien- wohnhaus	Besondere Lage, Hochwasser usw.	Energetische Qualität, Barrierefreiheit, usw.
Ø in WWA		144 m²	2,2	1977	Jahr: 2025	10%	0%	0%
44 €/m²	7,28	6,93	5,64	5,51	5,58	6,14	6,14	6,14
Kalkulierte Nettokaltmiete:					Netto Kaltmiete laut Mietvertrag:		€ =>	,00 €/m²

Folgende Umrechnungskoeffizienten wurden verwendet:

Umrechnungskoeffizient			
Wohnfläche		Gebäudestandard	
WF in m²	Koeffizient	Standard	Koeffizient
50	1,15	1	0,72
100	0,99	2	0,85
150	0,91	3	0,97
200	0,85	4	1,10
250	0,81	5	1,23
300	0,78		
350	0,76		

Mietansätze für Parkplatzflächen in Verbindung mit Wohnungsmiete				
BRW	Stellplatz	überd. Stellplatz; Carport	Garage	Tiefgarage
≤ 50,- €/m²	25 €	40 €	50 €	
100,- €/m²	30 €	45 €	50 €	50 €
150,- €/m²	35 €	50 €	50 €	60 €
200,- €/m²	40 €	55 €	55 €	60 €
≥ 250,- €/m²	50 €	60 €	60 €	70 €

Tabelle: Mietansätze für Parkplatzflächen Stand 5/2025, abgeleitet vom Gutachterausschuss Westerwald-Taunus

Bewirtschaftungskosten

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

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

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten	1 Wohnung × 359,00 €	359,00 €
	1 Garage × 47,00 €	47,00 €
Instandhaltungskosten	144,00 m ² × 14,00 €/m ²	2.016,00 €
	1 Garage × 16,00 €	16,00 €
Mietausfallwagnis	2,0 % vom Rohertrag	227,62 €
Summe		2.665,62 €

Quelle: ImmoVeriv21

Gruppe: Instandhaltungskosten - Wohnnutzung

Quelle: ImmoWertV21

Gruppe: Mietaufstufwagnis

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 2,0 % zum Stichtag 01.03.2025 abgeleitet. Da der Wertermittlungsstichtag hiervon nur geringfügig abweicht, ist keine weitere Anpassung erforderlich.

Die relative Restnutzungsdauer (RND) berechnet sich wie folgt:
 $32 \text{ J. RND} / 80 \text{ J. Gesamtnutzungsdauer} = 0,4 = 40 \%$

= rd. 2,0 %

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 62 f.)

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des 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 63 ff..

Da Wohnhaus und Garage abweichende Gesamt- und Restnutzungsdauern (RND) haben und die Gebäude in der Ertragswertermittlung nicht getrennt betrachtet werden können, ist eine gewichtete Restnutzungsdauer entsprechend des Anteils des jeweiligen Gebäudes am jährlichen Gesamtertrag zu ermitteln:

EFH 878,40 € x 32 J. + Garage 50,00 € x 23 J. + Gartenhaus 20,00 € x 8 J.
948,40 €

= 31 Jahre

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 67).

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. **210.000,00 €**,
der **Ertragswert** mit rd. **194.000,00 €** 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: $[210.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 194.000,00 \text{ €} \times 0,400] \div 1,400 = \text{rd. } 205.000,00 \text{ €}$.

4.6.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus, Einzelgarage, Gartengebäude und Holzschuppen bebaute Grundstück in 56459 Winnen, Kirchstr. 2

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Winnen	765	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Winnen	1	83/1

wird zum Wertermittlungstichtag 11.07.2025 mit rd.

205.000,00 €

in Worten: zweihundertfünftausend Euro

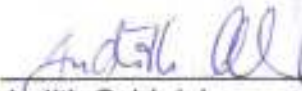
geschätzt.

Dies entspricht einem

- Verkehrswert pro m² Wohnfläche von: $205.000,00 \text{ €} : 144 = \underline{1.423,61 \text{ €}}$
- Vielfachen des Jahresrohertrages von: $205.000,00 \text{ €} : 11.380,80 \text{ €} = \underline{18,01}$
- Vielfachen des Jahresreinertrages von: $205.000,00 \text{ €} : 8.715,18 \text{ €} = \underline{23,52}$

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 13. Februar 2026


Judith Schleicher



Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

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

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren 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-Taunus 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