

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!**

Dipl. - Kfm. Steffen Löw



Geprüfte Fachkompetenz
Zertifizierter Sachverständiger
ZIS Sprengnetter Zert (WG)

Gesicherte Marktkompetenz
Member Expertengremium
Region Mittelhessen

Personalzertifizierung
Zertifikat Nr. 1005-011
DIN EN ISO/IEC 17024



**Zertifizierter Sachverständiger
für die Markt- und Beleihungs-
wertermittlung von Wohn- und
Gewerbeimmobilien,
ZIS Sprengnetter Zert (WG)**

65594 Runkel-Dehrn
Niedertiefenbacher Weg 11d
Telefon 06431 973857
Fax 06431 973858
eMail: info@buero-loew.de
web: www.sv-loew.de

Datum: 09.10.2025 / m

Az. des Gerichts: 12 K 11/25

Amtsgericht Westerburg
Wörthstraße 14
56457 Westerburg

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem gemischt genutzten Gebäude mit Garagen bebaute Grundstück in 57647 Nistertal, Büdinger Straße 15



Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag 22.07.2025 ermittelt mit rd.

344.000,00 €

Das Gebäude konnte nicht von innen besichtigt werden. Der Verkehrswert unterstellt eine übliche Ausstattung und enthält lediglich von außen ersichtliche Ansätze für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 66 Seiten. Es wurde in acht Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Allgemeine Angaben	3
1.1 Zum Auftrag	4
1.1.1 Verkehrs- und Geschäftslage	4
1.1.2 Lagebezeichnung	4
1.1.3 Baulicher Zustand	4
1.1.4 Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen	4
1.1.5 Hausschwamm	4
1.1.6 Mieter	4
1.1.7 Mieterleistungen	4
1.1.8 Wohnpreisbindung	4
1.1.9 Gewerbe	4
1.1.10 Maschinen oder Betriebseinrichtungen	5
1.1.11 Energieausweis	5
1.1.12 Zu der privatrechtlichen und öffentlichen-rechtlichen Situation	5
1.2 Zum Objekt	5
1.3 Zu den Ausführungen in diesem Gutachten	7
1.4 Allgemeine Maßgaben	7
2. Grundstücksbeschreibung	9
2.1 Grundstücksdaten	9
2.2 Tatsächliche Eigenschaften	9
2.2.1 Lage des Grundstücks innerhalb der Ortsgemeinde	9
2.2.2 Lage der Verbandsgemeinde	10
2.2.3 Infrastruktur	10
2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten	10
2.3.1 Flächennutzungsplan	10
2.3.2 Festsetzungen im Bebauungsplan „Nistertal West“ vom 21.09.1981	11
2.3.3 Bodenordnung, Denkmalschutz	11
2.3.4 Entwicklungsstufe und Erschließungszustand	11
2.3.5 Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten	11
2.4 Grundstücksbeschaffenheit	12
2.5 Erschließung	12
2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	12
2.7 Baugrund, Grundwasser	12
2.8 Immissionen, Altlasten	13
2.9 Rechtliche Gegebenheiten	13
3. Exemplarische Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen	14
3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	14
3.2 Gemischt genutztes Gebäude	14
3.2.1 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung	17
4. Ermittlung des Verkehrswerts	19
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung	19
4.2 Bodenwertermittlung	19
4.2.1 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	20
4.2.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	20
4.3 Sachwertermittlung	21
4.3.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	22
4.3.2 Sachwertberechnung	26
4.3.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung	27
4.4 Verkehrswert	32
5. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	34
6. Verzeichnis der Anlagen	35

1. Allgemeine Angaben

Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit einem gemischt genutzten Gebäude mit Garagen

Objektadresse: 57647 Nistertal
Büdinger Straße 15

Grundbuchangaben:

Grundbuch	Blatt	laufende Nummer
Büdingen	902	1

Katasterangaben:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
Büdingen	2	34/1	2.707 m ²

Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Westerburg
Wörthstraße 14
56457 Westerburg

Auftrag vom 22.05.2025

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 22.07.2025

Tag der Ortsbesichtigung: 22.07.2025

1.1 Zum Auftrag

1.1.1 Verkehrs- und Geschäftslage

siehe Punkt 2.2.1 des Gutachtens

1.1.2 Lagebezeichnung

Die im Beschluss genannte Lagebezeichnung ist deckungsgleich mit der Örtlichkeit.

1.1.3 Baulicher Zustand

siehe Punkt 3.2 des Gutachtens

1.1.4 Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen

Es wurden keine Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen bekannt.

1.1.5 Hausschwamm

Im Rahmen der Außenbesichtigung konnte kein Verdacht auf Hausschwamm festgestellt werden.

1.1.6 Mieter

Es sind Mieter vorhanden.

1.1.7 Mieterleistungen

Es ist nicht bekannt, ob Mieterleistungen vorhanden sind.

1.1.8 Wohnpreisbindung

Es ist nicht bekannt, ob eine Wohnpreisbindung vorhanden ist.

1.1.9 Gewerbe

Unter der Objektadresse ist ein Gewerbe gemeldet.

1.1.10 Maschinen oder Betriebseinrichtungen

Es wurden im Rahmen der Außenbesichtigung keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorgefunden.

1.1.11 Energieausweis

Es wurde kein Energieausweis vorgelegt.

1.1.12 Zu der privatrechtlichen und öffentlichen-rechtlichen Situation

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden teilweise mündlich eingeholt. Da diese Angaben letztendlich nicht abschließend auf ihre Richtigkeit überprüft werden können, muss aus Haftungsgründen die Empfehlung ausgesprochen werden, vor einer vermögenswirksamen Disposition von der jeweils zuständigen Stelle und von den Eigentümern schriftliche Bestätigungen einzuholen.

1.2 Zum Objekt

Gegenstand der vorliegenden Verkehrswertermittlung ist ein bebautes Grundstück in Ortslage von Büdingen, einem Ortsteil der Ortsgemeinde Nistertal in der Verbandsgemeinde Bad Marienberg.

Das Grundstück wurde ursprünglich vermutlich um das Jahr 1920 mit einem gemischt genutzten Gebäude in massiver Bauweise bebaut. Das Gebäude wurde vermutlich in späteren Bauabschnitten erweitert. Um das Jahr 1998 erfolgte eine Nutzungsänderung. Das Gebäude wurde vorher als Hotel genutzt und mit der Nutzungsänderung zu einem gemischt genutzten Gebäude mit insgesamt sieben Wohneinheiten sowie einer gewerblichen Ladenfläche und einer Gastronomiefläche umgenutzt.

Das Gebäude ist gemäß den greifbaren Unterlagen teilunterkellert und erstreckt sich darüber auf Erd-, Ober- und Dachgeschoss. Das Dachgeschoss ist zu Wohnzwecken ausgebaut.

Zum Objekt gehören eine Garage und eine Doppelgarage in massiver Bauweise.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurde kein Zugang zu dem Objekt gewährt. Die vorliegende Wertermittlung stützt sich daher ausschließlich auf die gewonnenen Erkenntnisse im Rahmen der Außenbesichtigung sowie auf die greifbaren Unterlagen.

Aufgrund der erheblichen Unsicherheiten (fehlendes Aufmaß, unklare Ausstattungsqualität etc.) durch die fehlende Innenbesichtigung wird auf die Anwendung des Ertragswertverfahrens verzichtet. Der Verkehrswert ergibt sich aus dem ermittelten Sachwert.

Soweit ersichtlich, wurden keine wesentlichen Modernisierungen in den vergangenen 20 Jahren durchgeführt. Soweit von außen ersichtlich, befindet sich das Gesamtobjekt in einem mäßigen bis teilweise vernachlässigten Zustand. Es besteht ein Unterhaltungsstau. Es wurden Feuchtigkeitsschäden und Rissbildungen festgestellt. Dacheindeckung, Fenster und Hauseingangstüren sind erneuerungsbedürftig. Die Fassade ist überarbeitungsbedürftig und teilweise schadhaft. Im Bereich der Außenanlagen besteht ein Unterhaltungsstau.

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass es sich bei den Abzügen im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale um eine reine Schätzung handelt, um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Diesen Ansätzen liegt keine Kostenermittlung zu Grunde. *Es wird daher vor einer vermögenswirksamen Disposition empfohlen, eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen erstellen zu lassen.* Aus diesem Grund kann der Verkehrswert je nach geplanten Maßnahmen höher oder niedriger ausfallen.

Die Wertermittlung wird unter einer zustandsnahen Betrachtungsweise durchgeführt und enthält lediglich Abzüge für notwendige Instandhaltungsmaßnahmen.

Aufgrund der vorstehend beschriebenen Unsicherheiten in Verbindung mit dem von außen ersichtlichen mäßigen Gebäudezustand sowie den Besonderheiten des Gesamtobjektes hinsichtlich der Nutzungen und der Mikrolage wird davon ausgegangen, dass ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer einen entsprechenden Abschlag vornehmen wird. Dieser wird in der folgenden Wertermittlung als marktüblicher Abschlag gewürdigt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei dem ermittelten Wert lediglich um einen möglichen Verkehrswert handelt. Es kann nicht kategorisch ausgeschlossen werden, dass sich keine Nachfrage nach dem Objekt ausbildet oder ein Marktteilnehmer das Objekt zum Zwecke einer mittelfristigen Umnutzung und Aufteilung in Bauplätze erwirbt.

1.3 Zu den Ausführungen in diesem Gutachten

Die textlichen (und tabellarischen) Ausführungen sowie die in der Anlage abgelichteten Fotos ergänzen sich und bilden innerhalb dieses Gutachtens eine Einheit.

1.4 Allgemeine Maßgaben

- Es wird unterstellt, dass alle vorhandenen Gebäudemassen und Nutzungen genehmigt sind oder nachträglich genehmigungsfähig sind. Abzüge für eventuell nachträglich erforderliche Genehmigungsaufwendungen sind nicht berücksichtigt.
- Es ist insbesondere darauf hinzuweisen, dass es sich bei einer Wertermittlung gem. § 194 BauGB um eine Marktwertermittlung handelt. Das heißt, es ist zu ermitteln, was zum jeweiligen Wertermittlungsstichtag ein Marktteilnehmer vermutlich unter Berücksichtigung des Objektzustandes bereit gewesen wäre für ein solches Objekt zu zahlen. Bei der Wertermittlung kommt es im Wesentlichen darauf an, den Standard und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) zutreffend zu ermitteln. Der Standard bestimmt die Höhe der Normalherstellungskosten (NHK) und die Gesamtnutzungsdauer (GND). Dabei kommt es bei dem Standard nicht auf die tatsächlich vorhandenen Ausstattungen an, sondern um vergleichbare oder ähnliche Ausstattung. Diese wird anhand der (gegebenenfalls gewichteten) Standardstufen in 1 - 5 unterteilt.
- Die „boG“ sind als Wertminderungen zu verstehen und keinesfalls als Kosten im Einzelfall. So kommt es bei der Wertermittlung in der Regel nicht darauf an einzelne Kostenwerte detailliert zu bestimmen, zu addieren und in Abzug zu bringen. Vielmehr ist einzuordnen, mit welchen Abschlägen ein wirtschaftlich vernünftiger Marktteilnehmer auf vorhandene boG reagiert. Wird über Kaufpreise von Objekten mit vorhandenen boG verhandelt, so holt in der Regel ein Kaufinteressent vorab keine detaillierten Kostenvoranschläge ein, sondern nimmt für einen abweichenden Objektzustand Abschläge vor. Dabei ist zwischen unabwendbaren Reparaturen (z.B. defekte Heizung, undichtes Dach), Restbauarbeiten und Unterhaltungsstau / Modernisierungen zu unterscheiden. Ohne eine funktionierende Heizung ist ein Gebäude nur eingeschränkt nutzbar. Daher wird ein Marktteilnehmer eine unabwendbare und sofortige Erneuerung der Heizungsanlage eher in voller Höhe berücksichtigen, eine veraltete, aber noch nutzbare Ausstattung, die aber den Gebrauch des Objektes noch möglich macht, mit einem Abschlag berücksichtigen und nicht mit tatsächlich aufzuwendenden Investitionen (die ohnehin je nach Standard unterschiedlich hoch sein können).

- Bei einer Wertermittlung wird zunächst der Wert des Normalobjektes (ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - boG) im Sinne eines Substitutionsgebäudes mittels NHK in einem Wertermittlungsmodell ermittelt (da nur Normalobjekte untereinander vergleichbar sind). Das angewendete Modell bestimmt die anzuwendenden Parameter. Das Korrekturglied zwischen dem Normalobjekt und dem jeweiligen Bewertungsobjekt sind die boG. Daher werden diese gemäß ImmoWertV auch zwingend nach der Marktanpassung (Sachwertfaktor) berücksichtigt. Nur so kann sich dem Marktwert genähert werden.
- Es ist auch insbesondere darauf hinzuweisen, dass ein Verkehrswert keinen „Absolutwert“ darstellt. Vielmehr ist hinzunehmen, dass er allenfalls den wahrscheinlichsten Wert darstellt aber immer in einer Bandbreite. So liegen Wertermittlungsergebnisse mit Differenzen von $\pm 10\%$ noch immer in einem für Wertermittlungszwecke ausreichenden Vertrauensrahmen.
- **Grundsätzlich gilt: Kosten \neq Wert.**

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

Es wird weiter ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine Untersuchungen über

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

durchgeführt wurden.

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

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Grundstücksdaten

Ort: 57647 Nistertal

Straße und Hausnummer: Büdinger Straße 15

Amtsgericht: Westerburg

Grundbuch von: Büdingen
Blatt 902

Katasterbezeichnung: Gemarkung Büdingen
lfd. Nr. 1 Flur 2 Flurstück 34/1 Größe: 2.707 m²

Wirtschaftsart: Gebäude- und Freifläche

2.2 Tatsächliche Eigenschaften

**Verbandsgemeinde
Bad Marienberg:** Einwohnerzahl: ca. 19.700

Ortsgemeinde Nistertal: Einwohnerzahl: ca. 1.200

2.2.1 Lage des Grundstücks innerhalb der Ortsgemeinde

Lage: Ortskern

Entfernungen: Entfernung zu einer Hauptstraße: am Objekt
Entfernung zum Bahnhofpunkt Büdingen: ca. 400 m

**Verkehrslage des
Grundstücks:** mittulgute Verkehrslage

Wohn- und Geschäftslage: mittulgute Wohnlage, als Geschäftslage geeignet

**Nachbarschaft und
Umgebung:** Wohnen, Gewerbe

2.2.2 Lage der Verbandsgemeinde

Landkreis: Westerwaldkreis

Bundesland: Rheinland-Pfalz

Entfernungen zu zentralen Orten in der Region:

zum Hauptort der Verbandsgemeinde - Bad Marienberg:	ca. 9 km
zur Kreisstadt Montabaur	ca. 30 km
zur Landeshauptstadt Mainz	ca. 101 km
nach Westerburg	ca. 12 km
nach Limburg	ca. 37 km
nach Koblenz	ca. 55 km

nächste Anschlüsse an Bundesautobahnen:

A 45 von Gießen nach Dortmund Anschluss Herborn-West	ca. 33 km
A 3 von Frankfurt nach Köln Anschluss Ransbach-Baumbach	ca. 25 km

2.2.3 Infrastruktur

Geschäfte mit Waren des täglichen Bedarfs sowie eine Tankstelle sind am Ort vorhanden. Weitere Geschäfte mit Waren des täglichen Bedarfs sowie Verbrauchermärkte befinden sich in Bad Marienberg. Die nächsten Einkaufsorte sind Westerburg, Limburg und Koblenz.

Kindergarten und Grundschule befinden sich in Nistertal. Eine Realschule plus sowie ein Gymnasium sind in Bad Marienberg vorhanden.

Eine Apotheke befindet sich am Ort. Ärzte und Zahnärzte sind in Bad Marienberg vorhanden. Krankenhäuser befinden sich in Hachenburg und Altenkirchen.

Bankzweigstellen sind in Bad Marienberg vorhanden. Eine Postfiliale befindet sich am Ort.

2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten

2.3.1 Flächennutzungsplan

Darstellung: M - gemischte Baufläche

2.3.2 Festsetzungen im Bebauungsplan „Nistertal West“ vom 21.09.1981

Art der baulichen Nutzung: MI - Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung:

Grundflächenzahl	GRZ	0,4
Geschossflächenzahl	GFZ	0,8
Zahl der Vollgeschosse	II	

Bauweise: offen

sonstige Festsetzungen: nur Einzel- oder Doppelhäuser

Anmerkung: Bezüglich weiterer, evtl. verkehrswertbeeinflussender Festsetzungen ist der rechtsgültige Bebauungsplan bei der Verbandsgemeinde Bad Marienberg einzusehen.

2.3.3 Bodenordnung, Denkmalschutz

Das zu bewertende Grundstück ist gemäß Grundbuchauszug vom 22.05.2025 in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Es besteht kein Denkmalschutz.

2.3.4 Entwicklungsstufe und Erschließungszustand (Grundstücksqualität)

**Zustand und Entwicklung
von Grund und Boden
gemäß § 3 ImmoWertV 21:**

baureifes Land

Erschließungszustand: voll erschlossen

Erschließungsbeitrag¹:

Soweit hier bekannt, ist der Zustand des Grundstücks als erschließungsbeitragsfrei zu bewerten. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass noch Beiträge oder Gebühren anfallen können, die nicht bekannt geworden sind. Insofern muss eine Haftung für die Erschließungssituation ausdrücklich ausgeschlossen werden.

2.3.5 Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

¹ Es sind noch offene Beträge in Höhe von 7.778,80 € vorhanden (Stand: 08.07.2025). Für die Erneuerung der Straßenbeleuchtung in der Büdinger Straße werden nach Auskunft der Verbandsgemeinde noch Ausbaubeiträge erhoben, deren Höhe noch nicht bekannt ist.

2.4 Grundstücksbeschaffenheit

topografische Grundstückslage:	leicht hängig
Grundstücksform:	unregelmäßige Grundstücksform
Höhenlage zur Straße:	von der Straße abfallend
Grundstückslage:	Grundstück in Straßenreihe

2.5 Erschließung

Straßenart:	Ortsdurchgangsstraße
Verkehrsbelastung:	mäßiger Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, beiderseitig Gehwege, Gehwege gepflastert mit Betonverbundpflaster
Straßenbeleuchtung:	einseitig vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	nicht bekannt, vermutlich Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telefonanschluss

2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

Grenzbebauung:	einseitige Grenzbebauung
Grundstückseinfriedung:	komplett zum Bewertungsgrundstück gehörend

2.7 Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)

nicht bekannt, vermutlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Es besteht vermutlich keine Gefahr von Grundwasserschäden, Hochwasserschäden und Bergsenkungsschäden.

Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt.

2.8 Immissionen, Altlasten

Immissionen: Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren zumindest zeitweise Immissionen durch Lärm, verursacht vom Straßenverkehr feststellbar.

Altlasten: Altlasten sind nicht bekannt.

Es wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte, kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse (Altlastenfreiheit) unterstellt.

2.9 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen: In Abteilung II des Grundbuchs besteht folgende Eintragung:
Zwangsversteigerungsvermerk

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. in den Grundbüchern in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte: Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nach den vorliegenden Erkenntnissen nicht vorhanden. Es wurden vom Sachverständigen diesbezüglich auch keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragung.

3. Exemplarische Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen (alle Angaben soweit straßenseitig ersichtlich und gemäß Baubeschreibung)

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 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 gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Gemischt genutztes Gebäude

Nutzung: gemischt genutzt

Gebäudestellung: freistehend

Ausbau: Das Gebäude ist gemäß Baubeschreibung teilunterkellert. Das Dachgeschoss ist gemäß Baubeschreibung komplett ausgebaut.

Vollgeschosszahl: 2

Geschosse: teilweise Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss

Baujahr: ursprüngliches Baujahr nicht bekannt
Nutzungsänderung Hotel zu gemischt genutztem Gebäude um 1998

Modernisierungen: soweit ersichtlich, keine wesentlichen Modernisierungen in den vergangenen 20 Jahren

Konstruktionsart:	Massivbau
Gründung:	gemäß Baubeschreibung Streifenfundamente
Kellerwände:	gemäß Baubeschreibung Basalt
Außenwände:	gemäß Baubeschreibung Bims
Wärmedämmung:	Wärme- und Schallschutz dem Baujahr entsprechend
Innenwände:	gemäß Baubeschreibung teilweise Mauerwerk, teilweise Trockenbau
Geschosdecken:	Kellergeschoss: gemäß Baubeschreibung Stahlbeton Erdgeschoss: gemäß Baubeschreibung Holzbalken, Gussasphalt Obergeschoss: gemäß Baubeschreibung Holzbalken, Gussasphalt
<u>Treppen:</u>	gemäß Baubeschreibung und soweit ersichtlich: <ul style="list-style-type: none">• eine halbgewendelte Treppe aus Stahlbeton, Metallgeländer mit gummiertem Handlauf, Zustand: durchschnittlich• eine einläufige Treppe aus Holz, Holzgeländer mit Handlauf, Zustand: vernachlässigt
Kellertreppe:	nicht bekannt
Treppe zum Dachraum:	nicht bekannt
<u>Dach</u>	
Dachkonstruktion:	Holzdach mit Dachaufbauten
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	teilweise Kunstschiefer ² , teilweise Dachpappschindeln
Wärmedämmung:	Wärmedämmung Dach nicht bekannt
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech
<u>Außenansicht:</u>	verputzt und gestrichen
Sockel:	verputzt und gestrichen

² ggf. asbesthaltig

Heizung:	nicht bekannt
Brennstofflagerung:	nicht bekannt
Warmwasserversorgung:	nicht bekannt
Kamin:	Schornstein über Dach verschiefert
Elektroinstallation:	nicht bekannt, Stromanschluss über Dachständer
Anmerkung:	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro, etc.) vorgenommen wurden.
Besondere Bauteile:	<ul style="list-style-type: none">• Balkon• Dachaufbauten

Zustand des Gebäudes von außen

Bau- und Unterhaltungszustand:	soweit ersichtlich, mäßig bis vernachlässigt Es besteht ein Unterhaltungsstau.
Grundrissgestaltung:	gemäß Baubeschreibung zweckmäßig
Belichtung / Besonnung:	normal
Baumängel / Bauschäden / Unterhaltungs- und Modernisierungsbesonderheiten:	<ul style="list-style-type: none">• Feuchtigkeitsschäden• Rissbildungen• Fenster und Hauseingangstür erneuerungsbedürftig• Holzteile im Anstrich erneuerungsbedürftig• Dacheindeckung erneuerungsbedürftig• Fassade teilweise schadhaft, überarbeitungsbedürftig• Außenanlagen mit Unterhaltungsstau

Anmerkung: Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht vorgenommen.

Wirtschaftliche Wertminderung: keine bekannt

Zubehör bei Gewerbebetrieben (Maschinen oder Betriebseinrichtungen):

Es ist nicht bekannt, ob Zubehör in Form von Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden ist.

Besondere Ausstattungen bei Wohnobjekten, die nicht mitgeschätzt werden:

Es ist nicht bekannt, ob besondere Ausstattungen vorhanden sind.

Nebengebäude:Garage

- massive Bauweise
- Pulldach mit Faserzementwellplatten³
- manuelles Stahlschwingtor
- Unterhaltungsstau

Doppelgarage

- massive Bauweise
- Pulldach mit Faserzementwellplatten³
- manuelle Stahlschwingtore
- Unterhaltungsstau

Außenanlagen:

- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen bestehen vermutlich vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (nicht bekannt).
- Außenanlagen sind in ortsüblichem Umfang vorhanden und vernachlässigt.
- Wege- und Hofbefestigung teilweise aus Betonverbundpflaster und teilweise mit Einschotterung
- Gartenanlagen und Pflanzungen

3.2.1 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung

(alle Angaben soweit straßenseitig ersichtlich und gemäß Baubeschreibung)

Fußböden

Gewerbeeinheiten (Fahrschule und Gaststätte): Fliesen

Wohn- und Schlafräume: nicht bekannt

Sanitär: nicht bekannt

Küche: nicht bekannt

Flur: nicht bekannt

³ ggf. asbesthaltig



<u>Innenansichten:</u>	nicht bekannt
Sanitär:	nicht bekannt
Deckenflächen:	nicht bekannt
Fenster:	soweit ersichtlich, Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung, teilweise mit Sprossen
Rollläden:	teilweise Rollläden aus Kunststoff
Türen:	nicht bekannt
Eingangstüren:	Türen aus Holz, Leichtmetall und Kunststoff mit Lichtausschnitt
<u>Sanitäre Installationen:</u>	nicht bekannt
<u>sonstige Ausstattung</u>	
Beheizung:	nicht bekannt
Besondere Einrichtungen:	nicht bekannt
Ausstattung des Objekts / Gesamtbeurteilung:	nicht bekannt
Grundrissgestaltung:	gemäß Baubeschreibung zweckmäßig
Besonnung / Belichtung:	normal

4. Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem gemischt genutzten Gebäude mit Garagen bebaute Grundstück in 57647 Nistertal, Büdinger Straße 15 zum Wertermittlungsstichtag 22.07.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Büdingen	902	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Büdingen	2	34/1	2.707 m ²

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

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

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

4.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **42,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	1.000 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	22.07.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	2.707 m ²

4.2.1 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 22.07.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand	
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 42,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	22.07.2025	× 1,000

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	42,00 €/m ²
Fläche (m ²)	1.000	2.707	× 0,915 (E1)
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	38,43 €/m²

IV. Ermittlung des Bodenwerts	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 38,43 €/m²
Fläche	× 2.707 m ²
beitragsfreier Bodenwert	= 104.030,01 € rd. 104.000,00 €

4.2.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Umrechnungskoeffizient gemäß Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025

4.3 Sachwertermittlung

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

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

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

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

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

4.3.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Normalherstellungskosten

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

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

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

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

Baukostenregionalfaktor

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

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV) / Haftungsausschluss

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 Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Soweit nichts anderes angegeben ist, wurde die Funktionsfähigkeit von Bauteilen und Anlagen sowie der technischen Ausstattung (z. B. Heizung, Elektro- und Wasserinstallation) nicht überprüft, die ordnungsgemäße Funktionsfähigkeit wird unterstellt.

Schäden oder Mängel an verdeckt liegenden oder in Folge von Besichtigungsstörungen nicht einsehbaren Bauteilen (z. B. durch lagerndes Material verstellt), die vom Gutachter oder Mitarbeitern des Gutachters nicht in Augenschein genommen werden konnten, bleiben in diesem Gutachten unberücksichtigt.

Bauphysikalische, statische oder chemische Untersuchungen, beispielsweise hinsichtlich gesundheitsschädigender Stoffe in den verwendeten Baumaterialien, sowie Untersuchungen auf Schadorganismen (pflanzliche oder tierische Schädlinge) - insbesondere in der Intensität, wie sie für ein Bauschadensgutachten notwendig sind – wurden nicht vorgenommen.

Hinweis für Interessenten

Die hier geschätzte Wertminderung bezieht sich ausschließlich auf die im Gutachten angegebene Interpretation des Bauschadens und stellt damit lediglich auf das erkennbare äußere Schadensbild ab. Ausgehend von diesen Vorgaben wurde die Wertminderung pauschal so geschätzt und angesetzt, wie sie auch vom gewöhnlichen Geschäftsverkehr angenommen wird. Sie ist deshalb nicht unbedingt mit den auf dem vermuteten Schadensbild basierenden Schadensbeseitigungskosten identisch.

Deshalb wird vor einer vermögensrechtlichen Disposition (dringend) empfohlen, eine weitergehende Untersuchung des Bauschadens und der Schadenshöhe durch einen Bauschadensgutachter in Auftrag zu geben. Auch wird ergänzend darauf hingewiesen, dass Feuchtigkeitsschäden, Schäden an der Feuchtigkeitssperre u.a. augenscheinlich i.d.R. nicht abschließend in ihrer Auswirkung auf den Verkehrswert beurteilt werden können bzw. sich zu deutlich stärkeren Schadensbildern entwickeln können, wenn sie nicht zeitnah nach der Begutachtung beseitigt werden.

Hinweise auf Schadstoffrisiken

Risikoeinstufung	Zeitraum
fast immer Schadstoffe	1960 - 1980
hohes Risiko	1955 - 1960, 1980 - 1990
mittleres Risiko	1920 - 1955, 1990 - 2000
geringes Risiko	vor 1920, nach 2000

Die Feststellung von Baumängeln und Bauschäden gehört nach Auffassung des OLG Schleswig (Urteil vom 06.07.2007, 14 U 61/06) nicht zu der Sachverständigenpflicht. Diese sind zwar gemäß § 21 Abs. 3 der WertV zu berücksichtigen. Bedeutung haben sie jedoch lediglich für die Feststellung des Verkehrswertes. Sie haben keine eigenständige Außenwirkung dergestalt, dass sich der Erwerber auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der festgestellten Baumängel und Bauschäden und deren kostenmäßige Bewertung gerufen kann. Dabei ist zudem zu berücksichtigen, dass es sich bei der Verkehrswertermittlung um eine Schätzung handelt und auch Baumängel und Bauschäden danach bewertet werden, welchen Einfluss sie auf den Kreis potentieller Erwerber haben. So wirken sich geringfügige Mängel zum einen gar nicht auf den Verkehrswert aus, zum anderen sind Mängel auch in der allgemeinen Einschätzung des Objektes stillschweigend enthalten. Denn ein Verkehrswertgutachten soll lediglich den Immobilienmarkt widerspiegeln, also aus dem Marktverhalten Rückschlüsse auch bezüglich der Beurteilung von Baumängeln und Bauschäden ziehen. In der Regel werden Abschläge gebildet, die sich nicht auf die Höhe der Kosten, die tatsächlich entstehen können, belaufen.

Von Immobilienpool
Weitergabe an oder
Dritte ist untersagt

4.3.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		gemischt genutztes Gebäude	Garage	Doppelgarage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	733,00 €/m ² BGF		
Berechnungsbasis		differenzierte Wertermittlung	pauschale Wertschätzung	pauschale Wertschätzung
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	1.544 m ²		
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	10.000,00 €		
durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	1.141.752,00 €		
Baupreisindex (BPI) 22.07.2025 (2010 = 100)	x	188,6/100		
durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	2.153.344,27 €		
Regionalfaktor	x	1,000		
regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	2.153.344,27 €		
Alterswertminderung				
• Modell		linear		
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre		
• Restnutzungsdauer (RND)		18 Jahre		
• prozentual		77,50 %		
• Faktor	x	0,225		
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	484.502,46 €	3.500,00 €	7.000,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		495.002,46 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	19.800,10 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	514.802,56 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	104.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	618.802,56 €
Sachwertfaktor	x	0,75
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	70.000,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	394.101,92 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	50.000,00 €⁴
Sachwert	=	344.101,92 €
	rd.	344.000,00 €

⁴ Es handelt sich um eine reine Schätzung, um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Den Ansätzen liegt keine Kostenermittlung zu Grunde. Es ist vor einer vermögenswirksamen Disposition dringend zu empfehlen, eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen erstellen zu lassen. Aus diesem Grund kann der Verkehrswert je nach geplanten Maßnahmen höher oder niedriger ausfallen.

4.3.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen [Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)] wurde von mir durchgeführt.

Herstellungskosten

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

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen		
		1	2	3
Außenwände	23,0 %		1,0	
Dach	15,0 %	1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,5	0,5
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5
Deckenkonstruktion	11,0 %		1,0	
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,5	0,5
Heizung	9,0 %		0,5	0,5
sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,5	0,5
insgesamt	100,0 %	15,0 %	59,5 %	25,5 %

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 1	Dachpappe, Faserzementplatten/ Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung
Fenster und Außentüren	
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)

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen	
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010	
Nutzungsgruppe:	Wohnhäuser mit Mischnutzung
Gebäudetyp:	Wohnhäuser mit Mischnutzung (50 % gewerblicher Anteil)

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes			
Standardstufe	tabellierte NHK 2010	relativer Gebäudestandardanteil	relativer NHK 2010-Anteil
	[€/m ² BGF]	[%]	[€/m ² BGF]
1	665,00	15,0	99,75
2	740,00	59,5	440,30
3	875,00	25,5	223,13
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			763,18
gewogener Standard = 2,2			

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	763,18 €/m ² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21	
• Ø Wohnungsgröße	× 0,960
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	= 732,65 €/m ² BGF
	rd. 733,00 €/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. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
• Dachaufbauten, Balkon	10.000,00 €

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

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (495.002,46 €)	19.800,10 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

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

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

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Marktbeobachtungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v.g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren

bestimmt.

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.

marktübliche Abschläge	Abschlag
pauschale Schätzung	-70.000,00 €

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. ⁵
Unterhaltungsbesonderheiten		-25.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Unterhaltungsstau • Feuchtigkeitsschäden, Rissbildungen • Holzteile im Anstrich erneuerungsbedürftig • Außenanlagen • Garagen 	-5.000,00 € -2.500,00 € -10.000,00 € -7.500,00 €	
unterstellte Modernisierungen		-25.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Fassade überarbeitungsbedürftig 		
Summe		-50.000,00 €

⁵ Es wird an dieser Stelle ausdrücklich noch einmal darauf hingewiesen, dass die Wertbeeinflussungen durch den Modernisierungsaufwand nicht auf differenzierten Kostenschätzungen einer Bauzustandsanalyse beruhen, sondern anhand von Erfahrungswerten geschätzt werden. D.h., die Maßnahmen werden in dem Umfang und in der Höhe berücksichtigt, wie sie ein potenzieller durchschnittlicher Käufer bei seiner Kaufentscheidung einschätzt und in den Kaufpreisverhandlungen üblicherweise durchsetzen kann. Die im Zuge der späteren Modernisierung durch den Erwerber tatsächlich entstehenden Kosten können hiervon abweichen (z.B. aufgrund abweichender Ausführung).

4.4 Verkehrswert

Der Verkehrswert einer Immobilie kann nicht exakt mathematisch errechnet werden, letztendlich handelt es sich um eine Schätzung. Diese Feststellung trifft bei Objekten, die nicht in allen wertrelevanten Bereichen dem Standard entsprechen oder über dem Standard liegen, in erhöhtem Maße zu. Auch ist jeweils die bauliche Beschaffenheit zu berücksichtigen.

Wertveränderungen, die nach dem Wertermittlungsstichtag eingetreten sind, bleiben unberücksichtigt.

Der Verkehrswert für das mit einem gemischt genutzten Gebäude mit Garagen bebaute Grundstück in 57647 Nistertal, Büdinger Straße 15

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Büdingen	902	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Büdingen	2	34/1

wird zum Wertermittlungsstichtag 22.07.2025 mit rd.

344.000,00 €

in Worten: dreihundertvierundvierzigtausend Euro
geschätzt.

Das Gebäude konnte nicht von innen besichtigt werden. Der Verkehrswert unterstellt eine übliche Ausstattung und enthält lediglich von außen ersichtliche Ansätze für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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 1.000.000,00 EUR begrenzt.

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

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

Das Wertermittlungsobjekt wurde von meinen Mitarbeitern und mir von außen besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Runkel-Dehrn, 09.10.2025

Dipl.-Kfm. Steffen Löw

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. **Ich weise ausdrücklich daraufhin, dass ich einer Weitergabe des Gutachtens an Dritte außerhalb dieses Verfahrens und zu anderen Zwecken als dem Grund der Beauftragung nicht zustimme.** Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

5. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

LBauO:

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:

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

GEG:

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

Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] **Sprengnetter (Hrsg.):** Sprengnetter Books, Online-Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] **Sprengnetter / Kierig:** ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] **Sprengnetter (Hrsg.):** Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] **Sprengnetter / Kierig / Drießen:** Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023

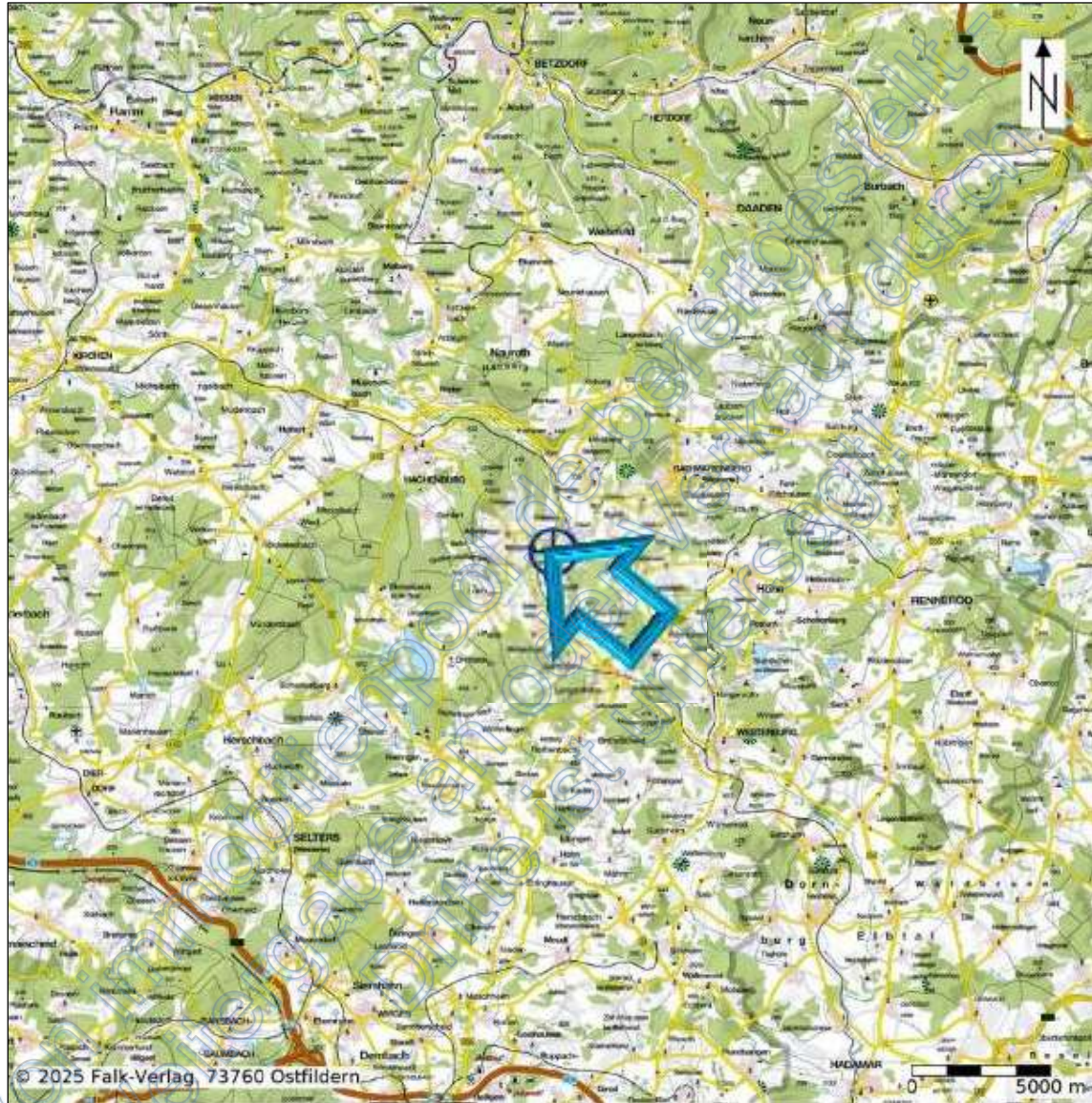
Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand: 25.09.2025) erstellt.

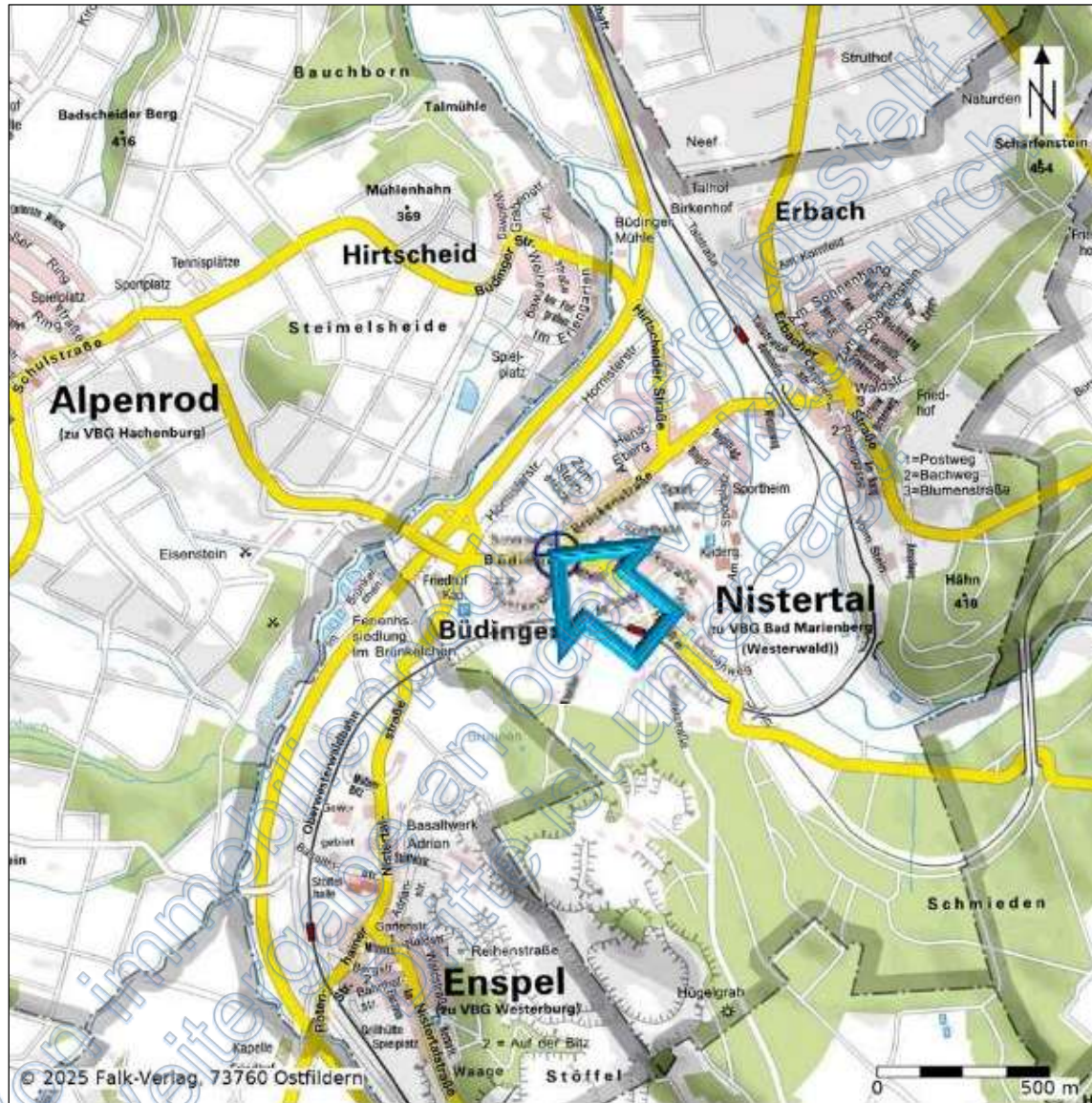
6. Verzeichnis der Anlagen

- 1.) Lage im Raum**
- 2.) Ausschnitt aus dem Ortsplan**
- 3.) unbeglaubigte Abzeichnung der Flurkarte**
- 4.) Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)**
- 5.) Berechnung der Wohn- und Gewerbeflächen**
- 6.) Bauzeichnungen**
- 7.) Fotoliste**

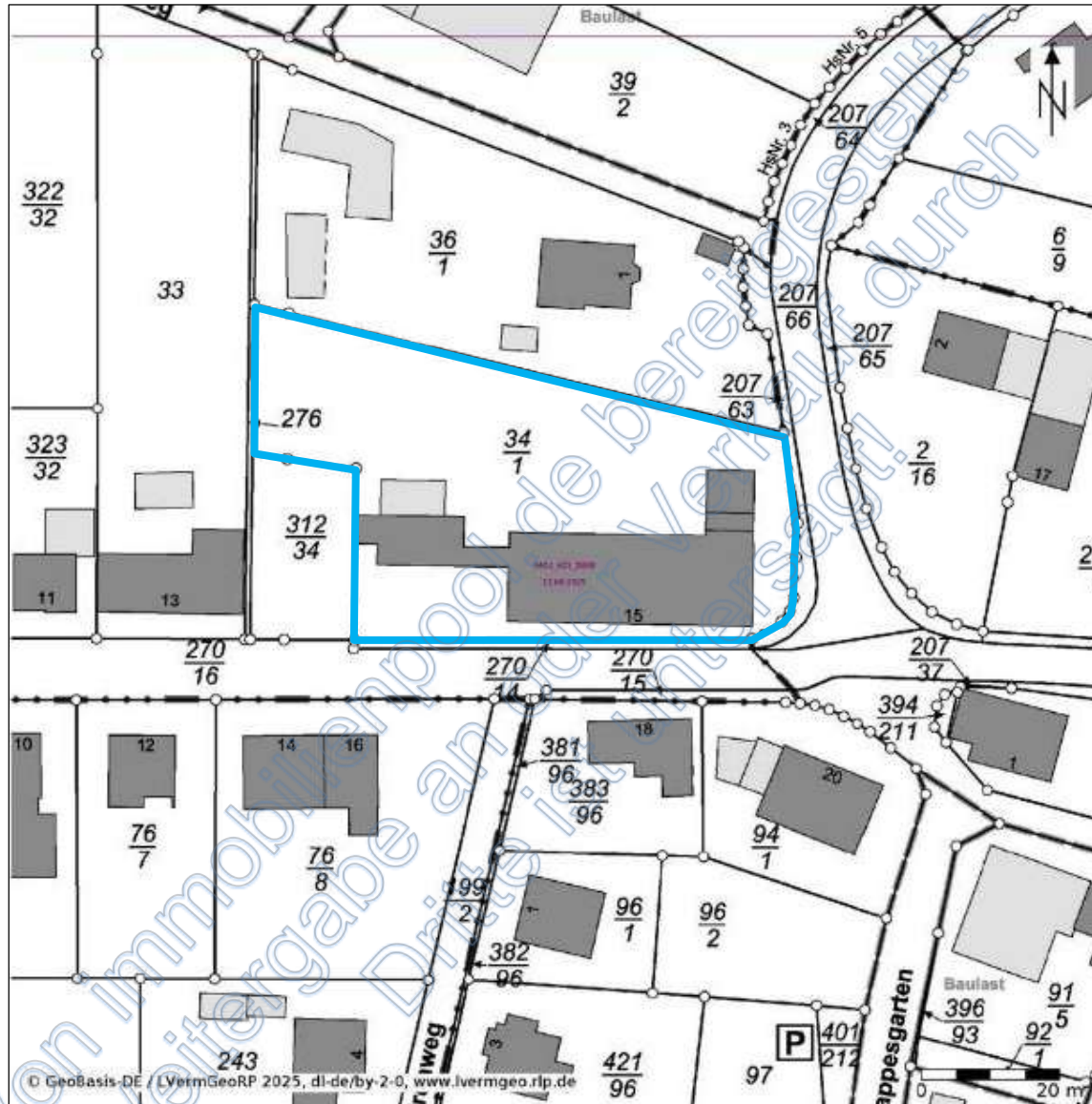
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Anlage 1) Lage im Raum

© Datengrundlage: Falk Verlag, 73760 Ostfildern
<http://www.sprengnetter.de>

Anlage 2) Ausschnitt aus dem Ortsplan

© Datengrundlage: Falk Verlag, 73760 Ostfildern
<http://www.sprengnetter.de>

Anlage 3) unbeglaubigte Abzeichnung der Flurkarte

© Datengrundlage: Falk Verlag, 73760 Ostfildern
<http://www.sprengnetter.de>

**Anlage 4) Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)
gemäß Planvorlage
(ohne Bereich c)**

HAUPTGEBÄUDE MIT ANBAU (UND KEGELBAHN)

Kellergeschoss			
Bereich a			~ 238,60 m ²
Erdgeschoss			
Bereich a		560,40 m ²	
Bereich b		15,57 m ²	~ 575,97 m ²
Obergeschoss			
Bereich a			~ 412,88 m ²
Dachgeschoss			
Bereich a			~ 316,60 m ²
Brutto-Grundfläche Wohnhaus insgesamt			~ 1.544,05 m² <u>rd. 1.544,00 m²</u>

**Anlage 5) Berechnung der Wohn- und Gewerbeflächen
gemäß Planvorlage**

WOHNFLÄCHEN

Wohnung 1 - Obergeschoss			
Wohnzimmer		23,15 m ²	
Schlafzimmer		19,48 m ²	
Kind 1		19,25 m ²	
Kind 2		13,76 m ²	
Küche		10,32 m ²	
Bad		4,77 m ²	
Flur		8,28 m ²	
Abstellraum		2,08 m ²	
Wohnfläche Wohnung 1 insgesamt			101,09 m² rd. <u>101,00 m²</u>

Wohnung 2 - Obergeschoss			
Wohnzimmer und Küche		25,05 m ²	
Schlafen		10,98 m ²	
Bad		5,17 m ²	
Flur		1,60 m ²	
Abstellraum		1,20 m ²	
Wohnfläche Wohnung 2 insgesamt			<u>44,00 m²</u>

Wohnung 3 - Obergeschoss			
Wohnzimmer und Küche		16,53 m ²	
Schlafen		10,32 m ²	
Bad		4,78 m ²	
Flur		1,63 m ²	
Abstellraum		6,82 m ²	
Wohnfläche Wohnung 3 insgesamt			rd. <u>40,08 m²</u> <u>40,00 m²</u>

Wohnung 4 - Obergeschoss			
Wohnzimmer		15,48 m ²	
Schlafen		13,72 m ²	
Kind		15,82 m ²	
Bad		3,70 m ²	
Balkon, anteilig		7,88 m ²	
Küche		5,60 m ²	
Flur		3,65 m ²	
Abstellraum		1,75 m ²	
Wohnfläche Wohnung 4 insgesamt			rd. <u>67,60 m²</u> <u>68,00 m²</u>

Wohnung 5 - Obergeschoss			
Wohnen und Küche		21,01 m ²	
Schlafen		13,48 m ²	
Kind		8,71 m ²	
Bad		4,01 m ²	
Balkon, anteilig		7,88 m ²	
Flur		2,49 m ²	
Abstellraum		1,74 m ²	
Wohnfläche Wohnung 5 insgesamt			59,32 m² rd. <u>59,00 m²</u>

Wohnung 6 - Dachgeschoss			
Wohnzimmer		44,06 m ²	
Schlafen		13,11 m ²	
Kind 1		12,89 m ²	
Kind 2		12,89 m ²	
Küche		8,05 m ²	
Bad		8,50 m ²	
Flur		8,82 m ²	
Abstellraum		6,02 m ²	
Wohnfläche Wohnung 6 insgesamt			114,34 m² rd. <u>114,00 m²</u>

Wohnung 7 - Dachgeschoss			
Wohnzimmer		17,51 m ²	
Schlafen		7,81 m ²	
Küche		11,28 m ²	
Bad		4,84 m ²	
Flur		3,76 m ²	
Abstellraum		7,84 m ²	
Wohnfläche Wohnung 7 insgesamt			53,04 m² rd. <u>53,00 m²</u>

Wohnflächen insgesamt	rd. <u>479,00 m²</u>
------------------------------	--

GEWERBEFLÄCHEN

LÄDEN

Erdgeschoss			
Laden 1		~ 40,00 m ²	
Laden 2		~ 60,00 m ²	
Flure		18,78 m ²	
WC-Anlage und Garderobe		20,16 m ²	
Abstellraum		4,72 m ²	
Gewerbefläche Läden insgesamt			~ 143,66 m² rd. <u>144,00 m²</u>

GASTRONOMIE**Erdgeschoss**

Gaststätte		63,92 m ²	
Speisesaal		57,10 m ²	
Küche		22,40 m ²	
Personalräume		25,55 m ²	
WC		~ 1,60 m ²	
Lager / Kühlraum		~ 6,00 m ²	
Gewerbefläche Erdgeschoss insgesamt			~ 176,57 m ² rd. 177,00 m²

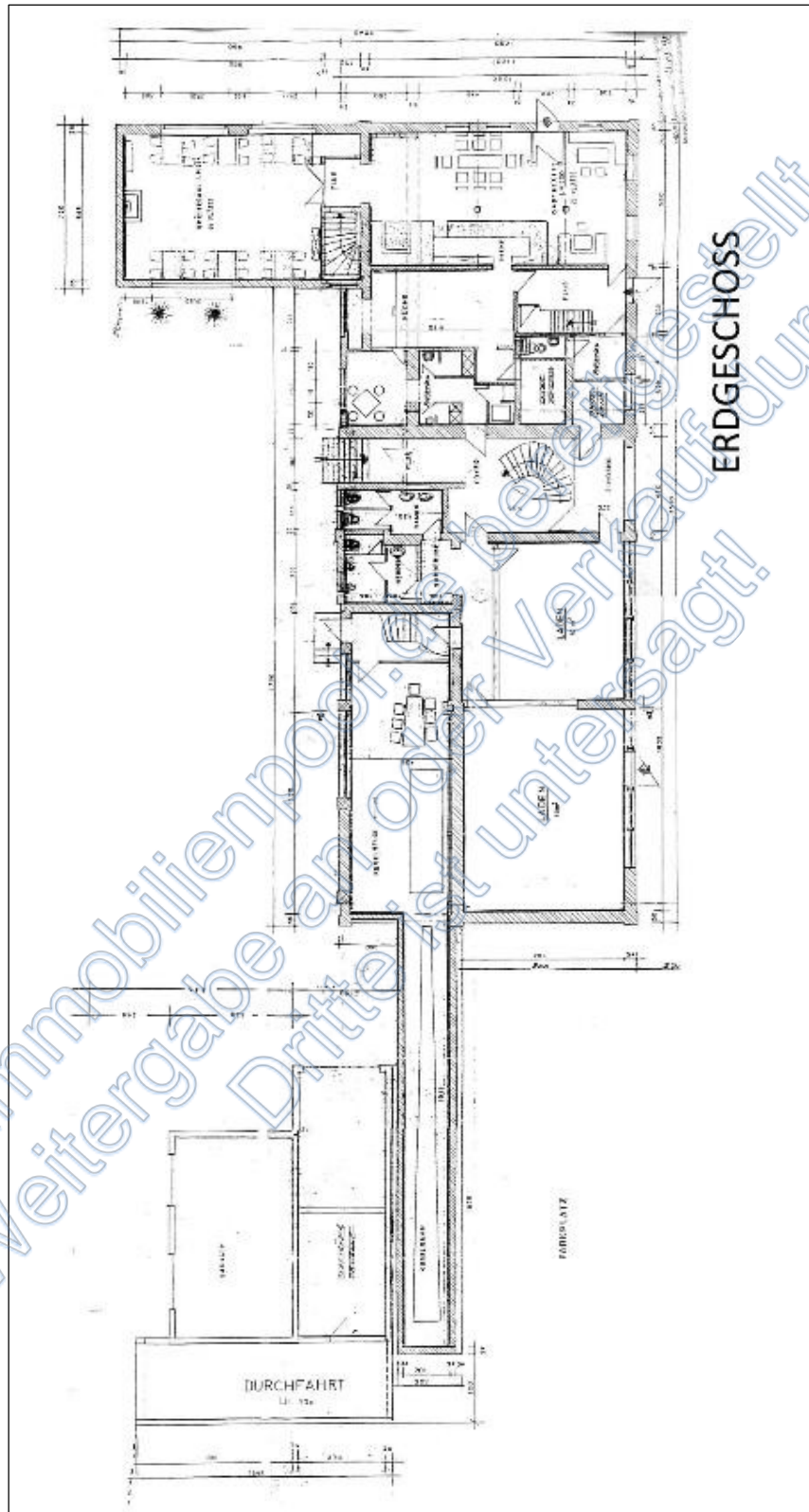
Kellergeschoss

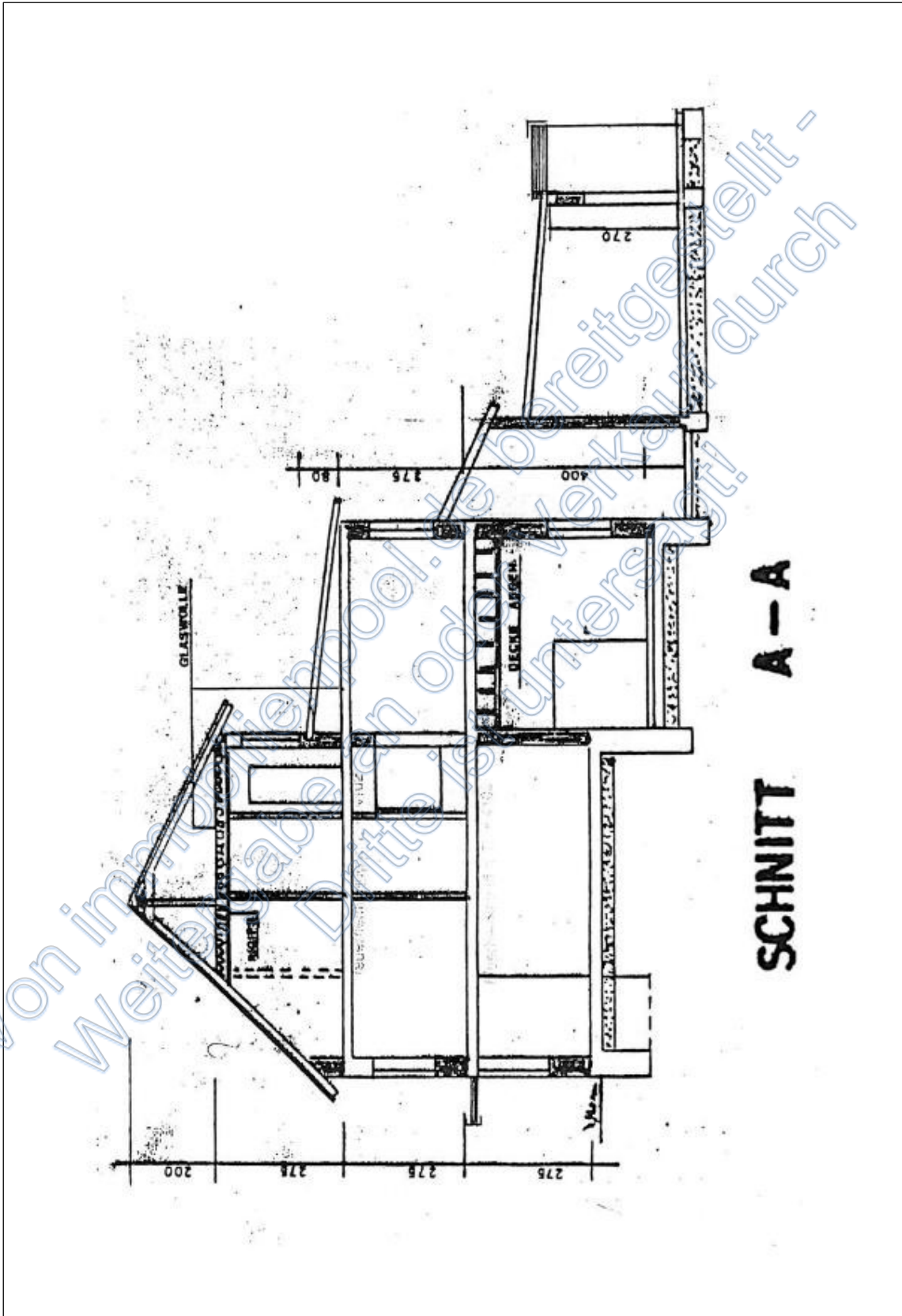
WC-Anlage		37,30 m ²	
Bierkeller / Lager		~ 25,00 m ²	
Gewerbefläche Kellergeschoss insgesamt			~ 62,30 m ² rd. 62,00 m²

Gewerbefläche Gastronomie insgesamt**rd. 239,00 m²****KEGELN****Erdgeschoss**

Kegelstube und Flur		56,53 m ²	
Kegelbahn (rd. 38,00 m ²)		-,--	
Gewerbefläche Kegeln insgesamt			56,53 m ² rd. 57,00 m²

Gewerbeflächen insgesamt**rd. 440,00 m²**





Anlage 7) Fotoliste**A. Erschließungssituation / Umfeld**

Bild A1 bis A4 Erschließungssituation

Bild A5 Umfeld

B. Außenansichten

Bild B1 bis B6 exemplarische Außenansichten

Bild B7 bis B10 Gebäudeeingänge

Bild B11 und B12 Garagen

Bild B13 und B14 exemplarische Grundstücksfreifläche

C. Unterhaltungsbesonderheiten

Bild C1 bis C13 Beispiele Unterhaltungsbesonderheiten

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

A. Erschließungssituation / Umfeld

Bild A1 Erschließungssituation



Bild A2 Erschließungssituation



Bild A3 Erschließungssituation

Bild A4 Erschließungssituation

Bild A5 Umfeld

B. Außenansichten



Bild B1 exemplarische Außenansicht



Bild B2 exemplarische Außenansicht



Bild B3 exemplarische Außenansicht



Bild B4 exemplarische Außenansicht



Bild B5 exemplarische Außenansicht



Bild B6 exemplarische Außenansicht



Bild B7 Gebäudeeingang



Bild B8 Gebäudeeingang



Bild B9 Gebäudeeingang



Bild B10 Gebäudeeingang



Bild B11 Garagen



Bild B12 Garagen



Bild B13 exemplarische Grundstücksfreifläche



Bild B14 exemplarische Grundstücksfreifläche

C. Unterhaltungsbesonderheiten



Bild C1 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild C2 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild C3 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild C4 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild C5 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild C6 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild C7 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild C8 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild C9 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild C10 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild C11 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild C12 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild C13 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten