

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



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

Gepriüfte Fachkompetenz  
Zertifikat der Sachverständigen  
ZIS Sprengnetter Zert. (WG)  
Gesicherte Marktcompetenz  
Mitglied im Expertenrat  
Region Mittelhessen



**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

Amtsgericht Westerbürg  
Wörthstraße 14  
**56457 Westerbürg**

**Datum: 30.12.2025 / m**

**Az. des Gerichts: 12 K 52/24**

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem Einfamilienhaus mit Garage bebaute Grundstück in 56472 Fehl-Ritzhausen, Bahnhofsweg 20



Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag 17.11.2025 ermittelt mit rd.

**110.000,00 €**

### Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 64 Seiten. Es wurde in sechs 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 Mieterleistung .....                                                       | 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 .....                                | 6  |
| 1.4 Allgemeine Maßgaben .....                                                    | 6  |
| 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 „Gewerbegebiet“ vom 16.01.1989 .....        | 11 |
| 2.3.3 Bodenordnung .....                                                         | 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 Wohnhaus .....                                                               | 14 |
| 3.2.1 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung .....                           | 17 |
| 3.2.2 Raumliste .....                                                            | 18 |
| 4. Ermittlung des Verkehrswerts .....                                            | 19 |
| 4.1 Verfahrenswahl mit Begründung .....                                          | 19 |
| 4.2 Bodenwertermittlung .....                                                    | 20 |
| 4.2.1 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks .....                        | 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 Ertragswertermittlung .....                                                  | 34 |
| 4.4.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe ..... | 35 |
| 4.4.2 Ertragswertberechnung .....                                                | 37 |
| 4.4.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung .....                                | 37 |
| 4.5 Verkehrswert .....                                                           | 40 |
| 5. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....                     | 42 |
| 6. Verzeichnis der Anlagen .....                                                 | 43 |



## 1. Allgemeine Angaben

### Angaben zum Bewertungsobjekt

**Art des Bewertungsobjekts:** Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Garage

**Objektadresse:** 56472 Fehl-Ritzhausen  
Bahnhofsweg 20

| <b>Grundbuchangaben:</b> | <b>Grundbuch</b> | <b>Blatt</b> | <b>laufende Nummer</b> |
|--------------------------|------------------|--------------|------------------------|
|                          | Fehl-Ritzhausen  | 1390         | 1                      |

| <b>Katasterangaben:</b> | <b>Gemarkung</b> | <b>Flur</b> | <b>Flurstück</b> | <b>Größe</b>       |
|-------------------------|------------------|-------------|------------------|--------------------|
|                         | Fehl-Ritzhausen  | 12          | 76/3             | 725 m <sup>2</sup> |

### Angaben zum Auftraggeber

**Auftraggeber:** Amtsgericht Westerbürg  
Wörthstraße 14  
56457 Westerbürg

Auftrag vom 23.12.2024

### Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

**Grund der Gutachtenerstellung:** Verkehrswertermittlung zum Zwecke der  
Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft

**Wertermittlungstichtag:** 17.11.2025

**Tage der Ortsbesichtigung:** 10.03.2025 und 17.11.2025



## **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 Ortsbesichtigung konnte kein Verdacht auf Hausschwamm festgestellt werden.

### **1.1.6 Mieter**

Das Objekt steht leer.

### **1.1.7 Mieterleistung**

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 kein Gewerbe gemeldet.

### 1.1.10 Maschinen oder Betriebseinrichtungen

Es wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung 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 die Bewertung eines bebauten Grundstücks in Ortsrandlage von Fehl-Ritzhausen.

Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus und einer größeren Garage bebaut. Das ursprüngliche Baujahr des Wohnhauses ist nicht bekannt. Im Rahmen einer Erweiterungsgenehmigung der Garage im Jahr 1976 ist das Wohnhaus bereits dargestellt. Dieses datiert vor 1976. Im vorliegenden Verkehrswertgutachten wird von 1970 als Baujahr ausgegangen.

Das Gebäude ist komplett unterkellert und erstreckt sich auf Erd- und Dachgeschoss, die zu Wohnzwecken ausgebaut sind. Einseitig ist das Gebäude an das Nachbargebäude angebaut.

Es sind keine wesentlichen Modernisierungen in den vergangenen Jahren durchgeführt worden. Das Gebäude befindet sich einem einfachen sowie technisch und energetisch überalterten Zustand. Fenster und Hauseingangstür sind zeitnah erneuerungsbedürftig. Innenausbau und Haustechnik sind modernisierungsbedürftig.

Fassade und Dachentdeckung sind als älter zu bezeichnen.

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.*

### 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 Kosten- voranschläge 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:** 56472 Fehl-Ritzhausen

**Straße und Hausnummer:** Bahnhofsweg 20

**Amtsgericht:** Westerbург

**Grundbuch von:** Fehl-Ritzhausen  
Blatt 1390

**Katasterbezeichnung:** Gemarkung Fehl-Ritzhausen  
lfd. Nr. 1 Flur 12 Flurstück 76/3 Größe: 725 m<sup>2</sup>

**Wirtschaftsart:** Gebäude- und Freifläche

### 2.2 Tatsächliche Eigenschaften

**Verbandsgemeinde  
Bad Marienberg:** Einwohnerzahl: ca. 20.000

**Ortsgemeinde  
Fehl-Ritzhausen:** Einwohnerzahl: ca. 800

#### 2.2.1 Lage des Grundstücks innerhalb der Ortsgemeinde

**Lage:** Ortsrandlage

**Entfernungen:** Entfernung zum Ortszentrum: ca. 600 m  
Entfernung zu einer Hauptstraße: ca. 300 m  
Entfernung zur nächsten Bushaltestelle: ca. 300 m

**Verkehrslage des  
Grundstücks:** mittelgute Verkehrslage

**Wohn- und Geschäftslage:** mittelgute Wohnlage, als Geschäftslage nicht geeignet

**Nachbarschaft und  
Umgebung:** Wohnen, Gewerbe, Außenbereich

## 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. 6 km  |
| zur Kreisstadt Montabaur            | ca. 33 km |
| zur Landeshauptstadt Mainz          | ca. 97 km |
| nach Westerburg                     | ca. 11 km |
| nach Limburg                        | ca. 34 km |
| nach Koblenz                        | ca. 57 km |

### nächste Anschlüsse an Bundesautobahnen:

|                               |           |
|-------------------------------|-----------|
| A 45 von Gießen nach Dortmund |           |
| Anschluss Haiger-Burbach      | ca. 21 km |
| A 3 von Frankfurt nach Köln   |           |
| Anschluss Montabaur           | ca. 29 km |

## 2.2.3 Infrastruktur

Sämtliche infrastrukturellen Einrichtungen, wie Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, ärztliche und zahnärztliche Versorgung, Apotheken, Bankzweigstellen und eine Postfiliale sind in ausreichendem Angebot in der Stadt Bad Marienberg vorhanden.

Krankenhäuser sind in Hachenburg und Altenkirchen vorhanden.

## 2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten

### 2.3.1 Flächennutzungsplan

**Darstellung:** M – gemischte Baufläche

### 2.3.2 Festsetzungen im Bebauungsplan „Gewerbegebiet“ vom 16.01.1989

**Art der baulichen Nutzung:** MI - Mischgebiet

**Maß der baulichen Nutzung:**

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

**sonstige Festsetzungen:** offene Bauweise / Einzel- und Doppelhäuser

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

### 2.3.3 Bodenordnung

Das zu bewertende Grundstück ist gemäß Grundbuchauszug vom 23.12.2024 in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

### 2.3.4 Entwicklungsstufe und Erschließungszustand (Grundstücksqualität)

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

baureifes Land

**Erschließungszustand:** voll erschlossen

**Erschließungsbeitrag:** 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.

## 2.4 Grundstücksbeschaffenheit

### topografische

**Grundstückslage:** eben

**Grundstücksform:** regelmäßige Grundstücksform

**Höhenlage zur Straße:** normal

**Grundstückslage:** Grundstück in Straßenreihe

## 2.5 Erschließung

**Straßenart:** Anliegerstraße

**Verkehrsbelastung:** kein Verkehr

**Straßenausbau:** voll ausgebaut, Fahrbahn gepflastert mit Betonverbundpflaster, keine Gehwege

**Straßenbeleuchtung:** vorhanden

**Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:**

nicht bekannt, vermutlich Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telefonanschluss

## 2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

**Grenzbebauung:** zweiseitige 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 keine Immissionen 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

#### 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 Wohnhaus

|                          |                                                                                    |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Nutzung:</b>          | Wohnnutzung                                                                        |
| <b>Gebäudestellung:</b>  | einseitig angebaut                                                                 |
| <b>Ausbau:</b>           | Das Gebäude ist komplett unterkellert.<br>Das Dachgeschoss ist komplett ausgebaut. |
| <b>Vollgeschosszahl:</b> | 1                                                                                  |
| <b>Geschosse:</b>        | Kellergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss                                       |
| <b>Baujahr:</b>          | nicht bekannt, vor 1976, vermutlich um 1970                                        |
| <b>Modernisierungen:</b> | keine wesentlichen Modernisierungen ersichtlich                                    |
| <b>Konstruktionsart:</b> | Massivbau                                                                          |
| <b>Gründung:</b>         | Streifenfundamente                                                                 |

|                        |                                                                                                       |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Außenwände:</b>     | Mauerwerk                                                                                             |
| <b>Wärmedämmung:</b>   | nicht bekannt, Wärme- und Schallschutz vermutlich nicht ausreichend                                   |
| <b>Innenwände:</b>     | Mauerwerk                                                                                             |
| <b>Geschossdecken:</b> | Kellergeschoss: nicht bekannt, vermutlich massiv<br>Erdgeschoss: nicht bekannt, vermutlich Holzbalken |

### Dach

|                          |                                             |
|--------------------------|---------------------------------------------|
| <b>Dachkonstruktion:</b> | Holzdach mit Dachaufbauten                  |
| <b>Dachform:</b>         | Satteldach                                  |
| <b>Dacheindeckung:</b>   | Kunstschiefer <sup>1</sup>                  |
| <b>Wärmedämmung:</b>     | keine wesentliche Wärmedämmung vorhanden    |
| <b>Dachentwässerung:</b> | Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech |

**Außenansicht:** verputzt und gestrichen

**Sockel:** Buntsteinputz

**Heizung:** Zentralheizung, Brennstoff: Öl

**Heizkessel Fabrikat:** Sieger, Typ BE 1,1-17

**Baujahr:** 2000

**Brennstofflagerung:** Lagerung im kellergeschweißten Öltank, Baujahr: 1971, Tankgröße: 5.600 Liter

**Warmwasserversorgung:** zentral über die Heizung

**Elektroinstallation:** einfache, veraltete Ausstattung, Stromanschluss über Dachständer

**Anmerkung:** Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro, etc.) vorgenommen wurden.

**Besondere Bauteile:** keine vorhanden

---

<sup>1</sup> ggf. asbesthaltig



## Zustand des Gebäudes

### **Bau- und**

#### **Unterhaltungszustand:**

mäßig, teilweise vernachlässigt  
Es besteht ein Unterhaltungsstau.

#### **Grundrissgestaltung:**

zweckmäßig

#### **Belichtung / Besonnung:**

ausreichend

#### **Baumängel / Bauschäden / Unterhaltungs- und Modernisierungs- besonderheiten:**

- Rissbildungen
- Fenster und Hauseingangstür erneuerungsbedürftig
- Holzteile im Anstrich erneuerungsbedürftig
- Dacheindeckung in absehbarer Zeit erneuerungsbedürftig
- Fassade in absehbarer Zeit erneuerungsbedürftig
- Innenausbau und Haustechnik erneuerungsbedürftig
- Heizung erneuerungsbedürftig
- Außenanlagen mit Unterhaltungsstau

#### **Anmerkung:**

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

#### **Wirtschaftliche Wertminderung:**

keine bekannt

#### **Besondere Ausstattungen bei Wohnobjekten, die nicht mitgeschätzt werden:**

Es sind keine besondere Ausstattungen vorhanden.

#### **Nebengebäude:**

##### Garage

- Baujahr: 1976 (vorderer Teil), hinterer Teil älteren Baujahres
- zwei Stahlschwingtore
- Fassade und Holzteile mit Unterhaltungsstau

#### **Außenanlagen:**

- Versorgungsanlagen bestehen vermutlich vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (nicht bekannt).
- Die Außenanlagen sind vernachlässigt.
- Grundstückseinfriedung: Maschendrahtzaun
- Hofbefestigung aus Betonverbundpflaster
- Gartenanlagen und Pflanzungen

### 3.2.1 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung

#### Fußböden

|                               |                                      |
|-------------------------------|--------------------------------------|
| <b>Wohn- und Schlafräume:</b> | Laminat                              |
| <b>Bad:</b>                   | Fliesen                              |
| <b>Küche:</b>                 | PVC                                  |
| <b>Flur:</b>                  | teilweise Laminat, teilweise Fliesen |

**Innenansichten:** teilweise Raufasertapeten, teilweise Strukturputz

|                          |                                                                                              |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Bad:</b>              | Fliesen raumhoch                                                                             |
| <b>Gäste-WC:</b>         | Fliesen                                                                                      |
| <b>Deckenflächen:</b>    | teilweise Holz, teilweise Hartschaumplatten, teilweise Raufaser                              |
| <b>Fenster:</b>          | Fenster aus Holz mit Isolierverglasung, Dachflächenfenster aus Holz, teilweise Glasbausteine |
| <b>Rollläden:</b>        | Rollläden aus Kunststoff                                                                     |
| <b>Türen:</b>            | einfache Holztüren, zwei Lamellentüren, einfache Beschläge, Holzzargen                       |
| <b>Hauseingangstüre:</b> | Türe aus Holz                                                                                |

#### Sanitäre Installationen

|                  |                                                                                              |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Bad:</b>      | Wanne, Dusche, zwei Waschbecken, WC, einfache, veraltete Ausstattung, Sanitärfarbe: moosgrün |
| <b>Gäste-WC:</b> | Waschbecken, WC, einfache, veraltete Ausstattung, weiße Sanitärobjekte                       |

#### sonstige Ausstattung

|                   |                                                                                      |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Beheizung:</b> | überwiegend Universalheizkörper, vereinzelt Rippenheizkörper, mit Thermostatventilen |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|

**Ausstattung des Objekts / Gesamtbeurteilung:** einfach

**Grundrissgestaltung:** zweckmäßig

**Belichtung / Besonnung:** normal

### 3.2.2 Raumliste

| Lfd. Nr.  | Bezeichnung          | Bemerkungen                            |
|-----------|----------------------|----------------------------------------|
| <b>1.</b> | <b>Erdgeschoss</b>   |                                        |
| 1.1       | Windfang             |                                        |
| 1.2       | Flur mit Treppenhaus |                                        |
| 1.3       | Wohnen               | offen zu 1.4                           |
| 1.4       | Essen                | offen zu 1.3,<br>Zugang zu 1.5 und 1.6 |
| 1.5       | Terrasse             |                                        |
| 1.6       | Küche                | Zugang zu 1.2 und 1.4                  |
| 1.7       | Diele                |                                        |
| 1.8       | Gäste-WC             |                                        |
| <b>2.</b> | <b>Dachgeschoss</b>  |                                        |
| 2.1       | Flur mit Treppenhaus | Belichtung über Glasbausteine          |
| 2.2       | Zimmer               |                                        |
| 2.3       | Schlafen             |                                        |
| 2.4       | Bad                  | Zugang nur über 2.3                    |

**Anmerkung:**

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass in dem vorstehenden Gutachten nur diejenigen Schäden aufgeführt sind, die zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung für den Sachverständigen einsehbar waren. Evtl. durch Einrichtungsgegenstände, Maschinen, gelagerte Materialien oder Bepflanzungen verdeckte Schäden sind im Rahmen dieses Sachverständigengutachtens nicht erfasst.



#### 4. Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus mit Garage bebaute Grundstück in 56472 Fehl-Ritzhausen, Bahnhofsweg 20 zum Wertermittlungsstichtag 17.11.2025 ermittelt.

##### Grundstücksdaten

|                 |       |           |                    |
|-----------------|-------|-----------|--------------------|
| Grundbuch       | Blatt | lfd. Nr.  |                    |
| Fehl-Ritzhausen | 1390  | 1         |                    |
| Gemarkung       | Flur  | Flurstück | Fläche             |
| Fehl-Ritzhausen | 12    | 76/3      | 725 m <sup>2</sup> |

##### 4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

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

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

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

## 4.2 Bodenwertermittlung

### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **38,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

|                             |   |                     |
|-----------------------------|---|---------------------|
| Entwicklungsstufe           | = | baureifes Land      |
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei                |
| Grundstücksfläche (f)       | = | 1000 m <sup>2</sup> |

### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

|                         |   |                    |
|-------------------------|---|--------------------|
| Wertermittlungsstichtag | = | 17.11.2025         |
| Entwicklungsstufe       | = | baureifes Land     |
| Grundstücksfläche (f)   | = | 725 m <sup>2</sup> |

#### 4.2.1 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 17.11.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand      |   |                              |
|-----------------------------------------------------------------------|---|------------------------------|
| beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts                       | = | frei                         |
| beitragsfreier Bodenrichtwert<br>(Ausgangswert für weitere Anpassung) | = | <b>38,00 €/m<sup>2</sup></b> |

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts |                     |                      |                  |
|---------------------------------------------|---------------------|----------------------|------------------|
|                                             | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor |
| Stichtag                                    | 01.01.2024          | 17.11.2025           | × 1,00           |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen |                |                |                              |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|------------------------------|------|
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag                       |                | =              | 38,00 €/m <sup>2</sup>       |      |
| Fläche (m <sup>2</sup> )                                                            | 1.000          | 725            | ×                            | 1,03 |
| Entwicklungsstufe                                                                   | baureifes Land | baureifes Land | ×                            | 1,00 |
| <b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>       |                | =              | <b>39,14 €/m<sup>2</sup></b> |      |

| IV. Ermittlung des Bodenwerts                              |                                         |
|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | = <b>39,14 €/m<sup>2</sup></b>          |
| Fläche                                                     | × 725 m <sup>2</sup>                    |
| <b>beitragsfreier Bodenwert</b>                            | = 28.376,50 €<br><b>rd. 28.400,00 €</b> |

### 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 Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

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

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

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig 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 (m<sup>2</sup>) 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 „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> 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. Ausbauszuschlag) 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.

### 4.3.2 Sachwertberechnung

| Gebäudebezeichnung                                                                  |   | Einfamilienhaus | Garage          |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---|-----------------|-----------------|
| <b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>                                    | = | 846,00 €/m² BGF | 485,00 €/m² BGF |
| <b>Berechnungsbasis</b>                                                             |   |                 |                 |
| • Brutto-Grundfläche (BGF)                                                          | x | 227 m²          | 67 m²           |
| <b>durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b> | = | 192.042,00 €    | 32.495,00 €     |
| <b>Baupreisindex (BPI) 17.11.2025 (2010 = 100)</b>                                  | x | 184,7/100       | 184,7/100       |
| <b>durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>       | = | 354.701,57 €    | 60.018,26 €     |
| <b>Regionalfaktor</b>                                                               | x | 1,00            | 1,00            |
| <b>regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>         | = | 354.701,57 €    | 60.018,26 €     |
| <b>Alterswertminderung</b>                                                          |   |                 |                 |
| • Modell                                                                            |   | linear          | linear          |
| • Gesamtnutzungsdauer (GND)                                                         |   | 80 Jahre        | 60 Jahre        |
| • Restnutzungsdauer (RND)                                                           |   | 44 Jahre        | 21 Jahre        |
| • prozentual                                                                        |   | 45,00 %         | 65,00 %         |
| • Faktor                                                                            | x | 0,55            | 0,35            |
| <b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>                                   | = | 195.085,86 €    | 21.006,39 €     |

|                                                                              |     |                                 |
|------------------------------------------------------------------------------|-----|---------------------------------|
| <b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>        |     | <b>216.092,25 €</b>             |
| <b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b> | +   | <b>8.643,69 €</b>               |
| <b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>                            | =   | <b>224.735,94 €</b>             |
| <b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>                   | +   | <b>28.400,00 €</b>              |
| <b>vorläufiger Sachwert</b>                                                  | =   | <b>253.135,94 €</b>             |
| <b>Sachwertfaktor</b>                                                        | x   | <b>0,90</b>                     |
| <b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>                                 | =   | <b>227.822,35 €</b>             |
| <b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>                       | -   | <b>117.000,00 €<sup>2</sup></b> |
| <b>Sachwert</b>                                                              | =   | <b>110.822,35 €</b>             |
|                                                                              | rd. | <b>111.800,00 €</b>             |

<sup>2</sup> 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) für das Einfamilienhaus

##### Ermittlung des Gebäudestandards:

| Bauteil                         | Wägungsanteil<br>[%] | Standardstufen |        |        |
|---------------------------------|----------------------|----------------|--------|--------|
|                                 |                      | 2              | 3      | 4      |
| Außenwände                      | 23,0 %               | 1,0            |        |        |
| Dach                            | 15,0 %               | 0,5            |        | 0,5    |
| Fenster und Außentüren          | 11,0 %               |                |        | 1,0    |
| Innenwände und -türen           | 11,0 %               |                | 1,0    |        |
| Deckenkonstruktion und Treppen  | 11,0 %               | 0,5            | 0,5    |        |
| 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 %                |                | 1,0    |        |
| insgesamt                       | 100,0 %              | 36,0 %         | 34,0 % | 30,0 % |

#### 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)                                                                                                                                         |
| Standardstufe 4        | glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005) |
| Fenster und Außentüren |                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Standardstufe 4        | Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz                                                                                              |
| Innenwände und -türen  |                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Standardstufe 3        | nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen                                                                                                                   |



| <b>Beschreibung der ausgewählten Standardstufen</b> |                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Deckenkonstruktion und Treppen</b>               |                                                                                                                                                                          |
| 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 |
| <b>Fußböden</b>                                     |                                                                                                                                                                          |
| 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                                        |
| <b>Sanitäreinrichtungen</b>                         |                                                                                                                                                                          |
| Standardstufe 3                                     | 1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest                                                                                  |
| Standardstufe 4                                     | 1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität                             |
| <b>Heizung</b>                                      |                                                                                                                                                                          |
| Standardstufe 3                                     | elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel                                                                                |
| Standardstufe 4                                     | Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss                                                                                   |
| <b>sonstige technische Ausstattung</b>              |                                                                                                                                                                          |
| Standardstufe 3                                     | zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen                                                  |

| <b>Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Einfamilienhaus</b> |                             |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Nutzungsgruppe:                                                          | Ein- und Zweifamilienhäuser |
| Anbauweise:                                                              | freistehend                 |
| Gebäudetyp:                                                              | KG, EG, ausgebautes DG      |

| <b>Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes</b> |                                    |                                        |                                         |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Standardstufe                                                         | tabellierte NHK 2010<br>[€/m² BGF] | relativer Gebäudestandardanteil<br>[%] | relativer NHK 2010-Anteil<br>[€/m² BGF] |
| 2                                                                     | 725,00                             | 36,0                                   | 261,00                                  |
| 3                                                                     | 835,00                             | 34,0                                   | 283,90                                  |
| 4                                                                     | 1.005,00                           | 30,0                                   | 301,50                                  |
| gewogene, standardbezogene NHK 2010 =<br>gewogener Standard = 3,1     |                                    |                                        | 846,40                                  |

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

|                                           |            |                        |
|-------------------------------------------|------------|------------------------|
| <b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude</b> | =          | 846,40 €/m² BGF        |
|                                           | <b>rd.</b> | <b>846,00 €/m² BGF</b> |



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

| Bauteil   | Wägungsanteil [%] | Standardstufen |
|-----------|-------------------|----------------|
| sonstiges | 100,0 %           | 4              |

**Beschreibung der ausgewählten Standardstufen**

|                                             |
|---------------------------------------------|
| sonstiges                                   |
| Standardstufe 4   Garagen in Massivbauweise |

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für die Garage**

|                 |                                |
|-----------------|--------------------------------|
| Nutzungsgruppe: | Garagen                        |
| Gebäudetyp:     | Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen |

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

| Standardstufe                         | tabellierte NHK 2010 | relativer Gebäudestandardanteil | relativer NHK 2010-Anteil |
|---------------------------------------|----------------------|---------------------------------|---------------------------|
|                                       | [€/m² BGF]           | [%]                             | [€/m² BGF]                |
| 4                                     | 485,00               | 100,0                           | 485,00                    |
| gewogene, standardbezogene NHK 2010 = |                      |                                 | 485,00                    |
| gewogener Standard = 4,0              |                      |                                 |                           |

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

|                                           |          |                        |
|-------------------------------------------|----------|------------------------|
| <b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude</b> | <b>=</b> | <b>485,00 €/m² BGF</b> |
|-------------------------------------------|----------|------------------------|

**Baupreisindex**

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

**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<br>(inkl. BNK) |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (216.092,25 €) | 8.643,69 €                          |

### 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.

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Einfamilienhaus

Das ca. 1970 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 11 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

| Modernisierungsmaßnahmen<br>(vorrangig in den letzten 15 Jahren)  | Maximale<br>Punkte | Tatsächliche Punkte              |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------------------------|
|                                                                   |                    | <u>Unterstellte</u><br>Maßnahmen |
| Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung            | 4                  | 0,0                              |
| Modernisierung der Fenster und Außentüren                         | 2                  | 2,0                              |
| Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) | 2                  | 2,0                              |
| Modernisierung der Heizungsanlage                                 | 2                  | 2,0                              |
| Wärmedämmung der Außenwände                                       | 4                  | 1,0                              |
| Modernisierung von Bädern                                         | 2                  | 2,0                              |
| Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen   | 2                  | 2,0                              |
| wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung                  | 2                  | 0,0                              |
| <b>Summe</b>                                                      |                    | <b>11,0</b>                      |

Ausgehend von den 11 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ( $2025 - 1970 = 55$  Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ( $80 \text{ Jahre} - 55 \text{ Jahre} =$ ) 25 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "überwiegend modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 44 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1989.

### 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.

**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. <sup>3</sup> |
| unterstellte Modernisierungen                   | -117.000,00 €                        |

<sup>3</sup> 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).



| <b>Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das „Einfamilienhaus“</b>                   |            |                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------------------------|----------------------------|
| <b>Modernisierungskosten u.ä.:</b>                                                                               |            |                                  |                            |
| Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 11 Modernisierungspunkten) |            |                                  | 1.641,00 €/m <sup>2</sup>  |
| Wohnfläche                                                                                                       | ×          | 102 m <sup>2</sup>               |                            |
| Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt                                                                   | =          | 167.3820,00 €                    |                            |
| Baukosten-Regionalfaktor                                                                                         | x          | 0,87                             |                            |
| gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen                                              | =          | 145.622,34 €                     |                            |
|                                                                                                                  |            |                                  |                            |
| relative regionalisierte Neubaukosten                                                                            |            |                                  | 4.043,00 €/m <sup>2</sup>  |
| Wohnfläche                                                                                                       | ×          | 102 m <sup>2</sup>               |                            |
| regionalisierte Neubaukosten                                                                                     | =          | 412.386,00 €                     |                            |
| relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz                                                        |            |                                  | 0,35                       |
| Erstnutzungsfaktor                                                                                               |            |                                  | 1,25                       |
|                                                                                                                  |            |                                  |                            |
| <b>Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung (GEZ):</b>    |            |                                  |                            |
| GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert                                                                            | x          | NS                               | x (Erstnutzungsfaktor – 1) |
| GEZ = 227.822,35 €                                                                                               | x          | 0,35                             | x (1,25 – 1)               |
|                                                                                                                  |            |                                  | = 19.934,46 €              |
|                                                                                                                  |            |                                  |                            |
| <b>Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:</b>                     |            |                                  |                            |
| eingesparte Schönheitsreparaturen                                                                                |            |                                  | 161,00 €/m <sup>2</sup>    |
| Wohnfläche                                                                                                       | ×          | 102 m <sup>2</sup>               |                            |
| Kostenanteil                                                                                                     | ×          | 11 Pkte/20 Pkte                  |                            |
| Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen                                                 | =          | 9.032,10 €                       |                            |
|                                                                                                                  |            |                                  |                            |
| <b>Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:</b>                                               |            |                                  |                            |
| gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen                                                      | –          | 145.622,34 €                     |                            |
| Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung                                  | +          | 19.934,46 €                      |                            |
| Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen                                                 | +          | 9.032,10 €                       |                            |
| <b>Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä.</b>                                              | =          | –116.655,78 €                    |                            |
|                                                                                                                  | <b>rd.</b> | <b>–117.000,00 €<sup>4</sup></b> |                            |

<sup>4</sup> 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.



## 4.4 Ertragswertermittlung

### Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

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

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

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

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

#### 4.4.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

##### Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

##### Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

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

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

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

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

##### Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

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

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

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

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

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

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

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

#### **Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

siehe Erläuterungen in der Sachwertermittlung

#### 4.4.2 Ertragswertberechnung

| Gebäudebezeichnung | Mieteinheit |          | Fläche<br>(m²) | marktüblich erzielbare<br>Nettokaltmiete |                  |                 |
|--------------------|-------------|----------|----------------|------------------------------------------|------------------|-----------------|
|                    | lfd.<br>Nr. | Nutzung  |                | (€/m²)                                   | monatlich<br>(€) | jährlich<br>(€) |
| Einfamilienhaus    | 1           | Wohnhaus | 102            | 7,00                                     | 714,00           | 8.568,00        |
| Garage             | 2           | Garage   | -              | -                                        | 60,00            | 720,00          |
| Summe              |             |          | 102            |                                          | 774,00           | 9.288,00        |

|                                                                                                                                              |     |                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|---------------------------------|
| <b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)                                                   |     | <b>9.288,00 €</b>               |
| <b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters)<br>(vgl. Einzelaufstellung)                                                        | -   | <b>2.125,76 €</b>               |
| <b>jährlicher Reinertrag</b>                                                                                                                 | =   | <b>7.162,24 €</b>               |
| <b>Reinertragsanteil des Bodens</b><br><b>1,80 % von 28.400,00 €</b><br>[Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei)]                   | -   | <b>511,20 €</b>                 |
| <b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>                                                                                 | =   | <b>6.651,04 €</b>               |
| <b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV)<br>bei LZ = 1,80 % Liegenschaftszinssatz<br>und RND = 44 Jahren Restnutzungsdauer | ×   | <b>30,214</b>                   |
| <b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>                                                                           | =   | <b>200.954,52 €</b>             |
| <b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)                                                                                   | +   | <b>28.400,00 €</b>              |
| <b>vorläufiger Ertragswert</b>                                                                                                               | =   | <b>229.354,52 €</b>             |
| <b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>                                                                                       | -   | <b>117.000,00 €<sup>5</sup></b> |
| <b>Ertragswert</b>                                                                                                                           | =   | <b>112.354,52 €</b>             |
|                                                                                                                                              | rd. | <b>112.400,00 €</b>             |

#### 4.4.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

##### Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt.

##### Rohertrag

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

<sup>5</sup> 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.



Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Mietangaben für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus anderen Mietpreisveröffentlichungen als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

### Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

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

### Bewirtschaftungskosten (BWK)

| BWK-Anteil                   |                     |                                             |                   |
|------------------------------|---------------------|---------------------------------------------|-------------------|
| <b>Verwaltungskosten</b>     |                     |                                             |                   |
| Wohnen                       | Wohnungen (Whg.)    | 1 Whg. × 359,00 €                           | 359,00 €          |
|                              | Garagen (Gar.)      | 1 Gar. × 47,00 €                            | 47,00 €           |
| <b>Instandhaltungskosten</b> |                     |                                             |                   |
| Wohnen                       | Wohnungen (Whg.)    | 102 m <sup>2</sup> × 14,00 €/m <sup>2</sup> | 1.428,00 €        |
|                              | Garagen (Gar.)      | 1 Gar. × 106,00 €                           | 106,00 €          |
| <b>Mietausfallwagnis</b>     |                     |                                             |                   |
| Wohnen                       | 2,0 % vom Rohertrag |                                             | 185,76 €          |
| <b>Summe</b>                 |                     |                                             | <b>2.125,76 €</b> |

### Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses sowie vergleichbarer Gutachterausschüsse,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Marktbeobachtungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze

bestimmt.



**Gesamtnutzungsdauer**

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

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

**Restnutzungsdauer**

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

## 4.5 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 Einfamilienhaus mit Garage bebaute Grundstück in 56472 Fehl-Ritzhausen, Bahnhofsweg 20**

|                 |       |           |
|-----------------|-------|-----------|
| Grundbuch       | Blatt | lfd. Nr.  |
| Fehl-Ritzhausen | 1390  | 1         |
| Gemarkung       | Flur  | Flurstück |
| Fehl-Ritzhausen | 12    | 76/3      |

wird zum Wertermittlungsstichtag 17.11.2025 mit rd.

**110.000,00 €**

in Worten: einhundertzehntausend Euro

geschätzt.

### 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 Schadensersatzhaftung 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 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, 30.12.2025

\_\_\_\_\_  
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

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**WoFlV:**

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

**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

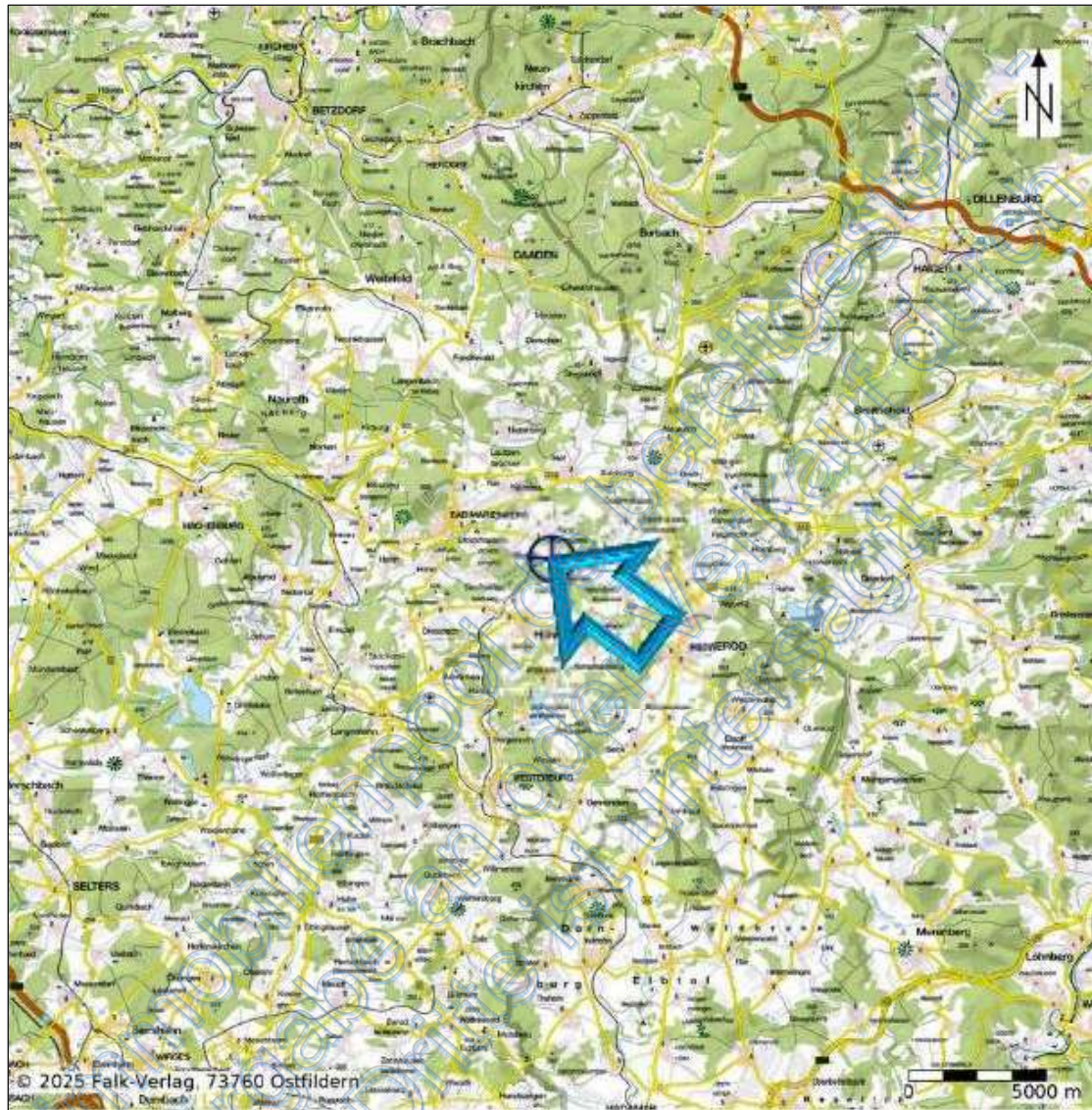
Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand: 26.02.2025) erstellt.



## **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 Nutzflächen**
- 6.) Bauzeichnungen**
- 7.) Fotoliste**

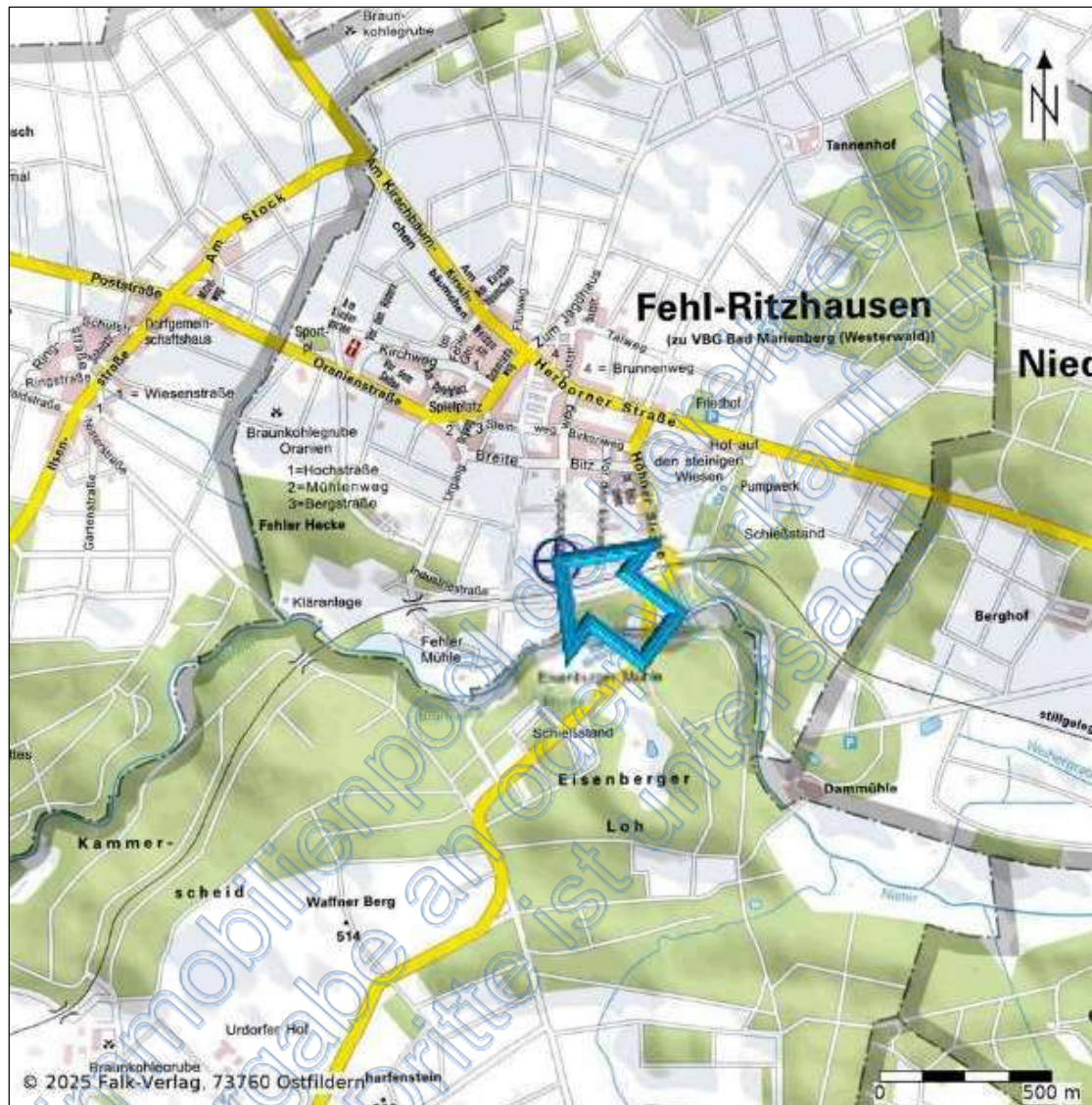
Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

**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)  
(ohne Bereich c)**

| WOHNHAUS                                     |  |                        |                                 |
|----------------------------------------------|--|------------------------|---------------------------------|
| <b>Kellergeschoss</b>                        |  |                        |                                 |
| Bereich a                                    |  | ~ 70,00 m <sup>2</sup> |                                 |
| <b>Erdgeschoss</b>                           |  |                        |                                 |
| Bereich a                                    |  | ~ 87,00 m <sup>2</sup> |                                 |
| <b>Dachgeschoss</b>                          |  |                        |                                 |
| Bereich a                                    |  | ~ 70,00 m <sup>2</sup> |                                 |
| <b>Brutto-Grundfläche Wohnhaus insgesamt</b> |  |                        | <b>rd. 227,00 m<sup>2</sup></b> |

**Anlage 5) Berechnung der Wohn- und Nutzflächen****WOHNFLÄCHEN**

| <b>Erdgeschoss</b>                      |  |                      |                            |
|-----------------------------------------|--|----------------------|----------------------------|
| Flur / Garderobe                        |  | 5,35 m <sup>2</sup>  |                            |
| Diele                                   |  | 5,53 m <sup>2</sup>  |                            |
| Wohnen                                  |  | 19,10 m <sup>2</sup> |                            |
| Essen                                   |  | 12,04 m <sup>2</sup> |                            |
| Kochen                                  |  | 13,42 m <sup>2</sup> |                            |
| Abstellraum                             |  | 5,83 m <sup>2</sup>  |                            |
| WC                                      |  | 1,97 m <sup>2</sup>  |                            |
| <b>Wohnfläche Erdgeschoss insgesamt</b> |  |                      | <b>63,24 m<sup>2</sup></b> |

| <b>Dachgeschoss</b>                      |  |                      |                            |
|------------------------------------------|--|----------------------|----------------------------|
| Flur                                     |  | 2,50 m <sup>2</sup>  |                            |
| Zimmer 1                                 |  | 8,63 m <sup>2</sup>  |                            |
| Zimmer 2                                 |  | 19,68 m <sup>2</sup> |                            |
| Bad                                      |  | 7,43 m <sup>2</sup>  |                            |
| <b>Wohnfläche Dachgeschoss insgesamt</b> |  |                      | <b>38,24 m<sup>2</sup></b> |

|                              |  |  |                                                          |
|------------------------------|--|--|----------------------------------------------------------|
| <b>Wohnflächen insgesamt</b> |  |  | <b>101,48 m<sup>2</sup><br/>rd. 102,00 m<sup>2</sup></b> |
|------------------------------|--|--|----------------------------------------------------------|

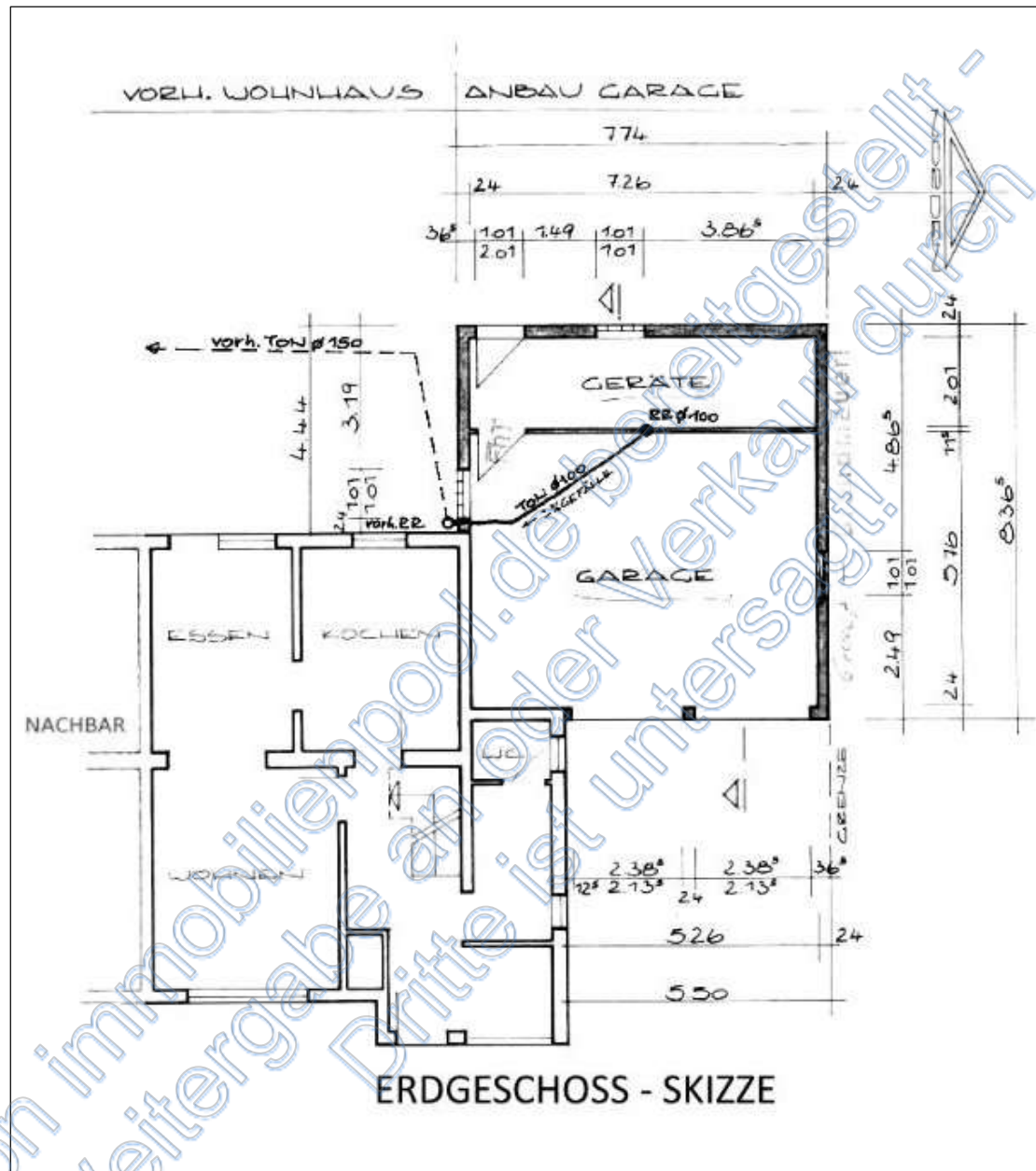
**NUTZFLÄCHEN****WOHNHAUS****Kellergeschoss**

|                                                          |  |                      |                                                              |
|----------------------------------------------------------|--|----------------------|--------------------------------------------------------------|
| Flur                                                     |  | 5,42 m <sup>2</sup>  |                                                              |
| Keller / Waschküche                                      |  | 17,30 m <sup>2</sup> |                                                              |
| Heizung (~ 12,77 m <sup>2</sup> )                        |  | ---                  |                                                              |
| Öllager (~ 11,57 m <sup>2</sup> )                        |  | ---                  |                                                              |
| <b>Nutzflächen Kellergeschoss</b> (ohne Heizung/Öllager) |  |                      | <b>22,72 m<sup>2</sup></b><br><b>rd. 23,00 m<sup>2</sup></b> |

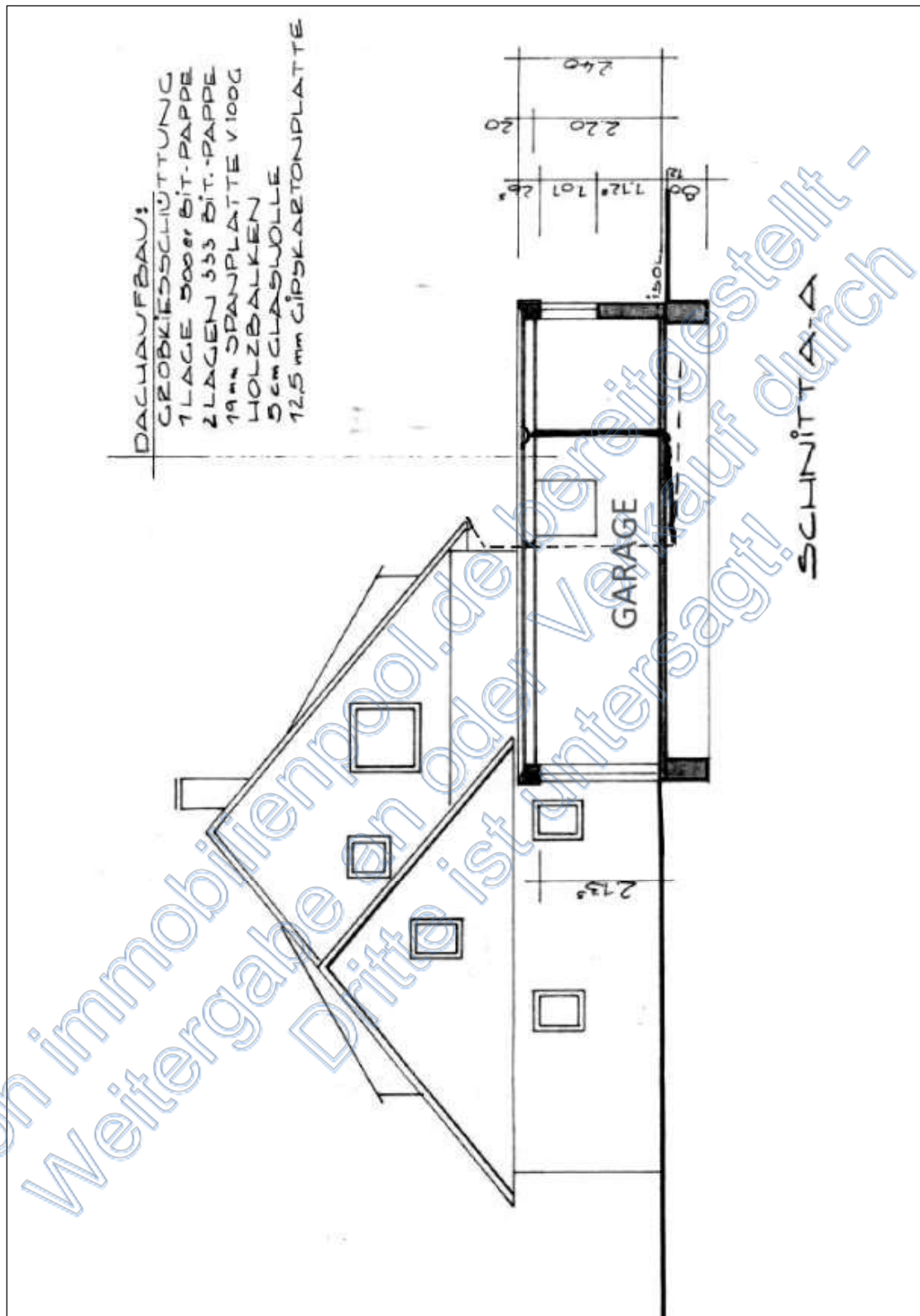
**GARAGE****Erdgeschoss**

|                             |  |                      |                                                              |
|-----------------------------|--|----------------------|--------------------------------------------------------------|
| Doppelgarage                |  | 43,19 m <sup>2</sup> |                                                              |
| Geräteraum                  |  | 14,88 m <sup>2</sup> |                                                              |
| <b>Nutzfläche insgesamt</b> |  |                      | <b>58,07 m<sup>2</sup></b><br><b>rd. 58,00 m<sup>2</sup></b> |

## Anlage 6) Bauzeichnungen







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

Bild A1 und A2 Blick in die Erschließungsstraße

Bild A3 Umfeld

**B. Außenansichten**

Bild B1 bis B6 exemplarische Außenansichten

Bild B7 exemplarische Grundstücksansicht

Bild B8 Gebäudeeingang

Bild B9 und B10 Garage

**C. Haustechnik**

Bild C1 bis C5 Beispiele Haustechnik

**D. Unterhaltungsbesonderheiten**

Bild D1 bis D4 Beispiele Unterhaltungsbesonderheiten

**A. Erschließungssituation / Umfeld**

Bild A1 Blick in die Erschließungsstraße

Bild A2 Blick in die Erschließungsstraße

Bild A3 Umfeld

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



## **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 exemplarische Grundstücksansicht



Bild B8 Gebäudeeingang





Bild B9 Garage



Bild B10 Garage

### C. Haustechnik



Bild C1 Beispiel Haustechnik



Bild C2 Beispiel Haustechnik



Bild C3 Beispiel Haustechnik



Bild C4 Beispiel Haustechnik





Bild C5 Beispiel Haustechnik



#### D. Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D1 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D2 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D3 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D4 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten