

Vermessungsbüro Esch GbR - Ravenéstraße 18-20 - 56812 Cochem

Ravenéstraße 18-20
56812 Cochem

Amtsgericht Cochem
Zwangsversteigerungsabteilung
Ravenéstraße 39
56812 Cochem

Telefon: 02671 3003
Telefax: 02671 3002
Internet: www.vb-esch.de
eMail: roman.esch@vb-esch.de

Aktenzeichen: 13 K 15/25

Datum: 12.03.2026
Az.: 26021

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem
Einfamilienhaus bebaute Grundstück
in 56814 Bruttig-Fankel, Brunnenstraße 10



Der unbelastete Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag
18.02.2026 ermittelt mit rd.
113.000,00 €.

Ausfertigung Nr. 3

Dieses Gutachten besteht aus 45 Seiten inklusive 7 Anlagen mit insgesamt 14 Seiten.
Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	4
1.4	Feststellungen zum Gutachtenauftrag.....	5
1	Grund- und Bodenbeschreibung	6
1.1	Lage.....	6
1.1.1	Großräumige Lage.....	6
1.1.2	Kleinräumige Lage.....	6
1.2	Gestalt und Form.....	7
1.3	Erschließung, Baugrund etc.....	7
1.4	Privatrechtliche Situation.....	7
1.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	8
1.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	8
1.5.2	Bauplanungsrecht.....	8
1.5.3	Bauordnungsrecht.....	8
1.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	9
1.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	9
2	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	9
2.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibung.....	9
2.2	Wohnhaus.....	9
2.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	9
2.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	10
2.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	10
2.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	10
2.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	11
2.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	12
2.3	Nebengebäude.....	12
2.4	Außenanlagen.....	12
3	Ermittlung des Verkehrswerts	12
3.1	Grundstücksdaten, Verkehrswertdefinition.....	12
3.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	12
3.3	Bodenwertermittlung.....	13
3.4	Sachwertermittlung.....	14
3.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	14
3.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	15
3.4.3	Sachwertberechnung.....	18
3.4.4	Erläuterungen zur Sachwertberechnung.....	18
3.5	Ertragswertermittlung.....	24
3.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	24
3.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	25
3.5.3	Ertragswertberechnung.....	26
3.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	27
4	Verkehrswert	28
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	30
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	30
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	31
5.3	Verwendete fachspezifische Software.....	31
6	Anlagen	32
6.1	Auszug aus der OpenStreetMap 1:800.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts.....	32

6.2	Auszug aus der OpenStreetMap 1:200.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts.....	33
6.3	Auszug aus der OpenStreetMap 1:10.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts.....	34
6.4	Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab ca. 1: 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts und den Fotostandpunkten.....	35
6.5	Grundrisse	36
6.6	Fotos.....	38
6.7	Flächenberechnung	44
6.7.1	Bruttogrundflächenberechnung	44
6.7.2	Bruttogrundflächenberechnung	44
6.7.3	Wohnflächenberechnung	45

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück bebaut mit einem Einfamilienhaus und Garage

Objektadresse: 56814 Bruttig-Fankel, Brunnenstraße 10

Grundbuchangaben:	Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
	Fankel	2148	1	

Katasterangaben:	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
	Fankel	16	292	470,00m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Cochem
Ravenéstraße 39
56812 Cochem

Auftrag vom 19.01.2026 (Datum des Auftragschreibens)

Aktenzeichen: 13 K 15/25

Eigentümer: siehe Grundbuch

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Gutachtenerstellung zum Zweck der Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag: 18.02.2026

Qualitätsstichtag: 18.02.2026

Tag der Ortsbesichtigung: 18.02.2026

Teilnehmer am Ortstermin: Der Eigentümer sowie der Sachverständige

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: Vom Auftraggeber wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Beglaubigter Grundbuchauszug
- Beschluss

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Auszüge aus der OpenStreetMap 1:800.000, 1:200.000, 1:10.000
- aktuelle Auszüge aus der Liegenschaftskarte und dem Liegenschaftsbuch
- Auskunft der Verbandsgemeinde Cochem zum Bauplanungsrecht sowie der Beitrags- und Abgabensituation

- Auskunft von der Kreisverwaltung Cochem-Zell über eingetragene Baulasten
- Auskunft der SGD Nord über Altlasten
- Berechnung der Bruttogrundfläche und der Wohnflächen
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte Rheinland-Pfalz
- on-geo Vergleichsmieten
- Bauzeichnungen (Grundrisse)

1.4 Feststellungen zum Gutachtauftrag

Baubehördliche Beschränkungen:	Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.
Hausschwamm:	Ein Hausschwamm ist nicht erkennbar. Eventuelle Abweichungen von dieser Annahme wäre zusätzlich zu berücksichtigen.
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft der SGD Nord vom 02.03.2026 sind auf dem Flurstück im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz keine bodenschutzrelevanten Flächen registriert.
nicht eingetragene Rechte und Lasten, Mietverhältnisse:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nach Auskunft des Eigentümers nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.
Wohnpreisbindung §17 WoBindG:	In den zur Verfügung stehenden Dokumenten sind keine Hinweise enthalten, welche auf eine Wohnpreisbindung schließen lassen. Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass keine Wohnpreisbindung besteht. Eventuelle Abweichungen von dieser Annahme wäre zusätzlich zu berücksichtigen.
Gewerbebetrieb:	Ein Gewerbebetrieb wird augenscheinlich nicht geführt.
Bestandteile und Zubehör:	Augenscheinlich keine werthaltigen Bestandteile und Zubehör vorhanden.
Energieausweis:	Dem Unterzeichner liegt kein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des GEG vor.

1 Grund- und Bodenbeschreibung

1.1 Lage

1.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Cochem-Zell
Ort und Einwohnerzahl:	Bruttig-Fankel (ca. 1.116 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1 und 2)	<p><u>nächstgelegene größere Städte:</u> Trier, Koblenz (ca. 100, 50 km entfernt)</p> <p><u>Landeshauptstadt:</u> Mainz (ca. 103 km entfernt)</p> <p><u>Bundesstraßen:</u> B 49 (ca. 2,6 km entfernt)</p> <p><u>Autobahnzufahrt:</u> Kaisersesch A 48 (ca. 20 km entfernt)</p> <p><u>Bahnhof:</u> Cochem (ca. 9 km entfernt)</p> <p><u>Flughafen:</u> Frankfurt-Hahn (ca. 36 km entfernt)</p>

1.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 3 und 4)	<p>Am Ortsrand des Ortsteils Fankel, in der Gemeinde Bruttig-Fankel gelegen; typisches Moseldorf in schöner Landschaft mit Ferienwohnungen und Restauration, jedoch Geschäfte des täglichen Bedarfs nicht vorhanden; Öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe. Kindergarten und Grundschule im Ortsteil Bruttig ca. 1 km entfernt;</p> <p>Nächste gute Einkaufsmöglichkeiten, weiterführende Schulen, Ärzte, Apotheken und Krankenhaus, Schwimmbad sowie Verwaltung (Kreis- und Verbandsgemeindeverwaltung) in Cochem ca. 9 km entfernt;</p> <p>einfache Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet;</p>
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend offene, zweigeschossige Bauweise;
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	Hanglage

1.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 4)

Straßenfront:
ca. 22 m;

mittlere Tiefe:
ca. 21 m;

Grundstücksgröße:
insgesamt 470 m²

1.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Gemeindestraße;
Straße mit wenig Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt in Kopfsteinpflaster übergehend;
Gehweg einseitig vorhanden; Parkstreifen nicht vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung;
Kanalanschluss; Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses;

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft der SGD Nord vom 02.03.2026 sind auf dem Flurstück im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz keine bodenschutzrelevanten Flächen registriert.

Anmerkung:

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

1.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 29.02.2025 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Fankel, Blatt 2148 folgende Eintragung:

Zwangsversteigerungsvermerk

(Der eingetragene Zwangsversteigerungsvermerk hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert der Immobilie, da er nach Abschluss des Zwangsversteigerungsverfahrens gelöscht wird.)

Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten), sind nach Auskunft des Eigentümers nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

1.5 Öffentlich-rechtliche Situation

1.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 19.02.2026 enthält das Baulastenverzeichnis keine Eintragung.
Denkmalschutz:	Das nachrichtliche Verzeichnis der Kulturdenkmäler für den Kreis Cochem-Zell der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz enthält keine Eintragung. Ob eine denkmalwürdige Bausubstanz vorliegt, wurde nicht gesondert geprüft.

1.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Verbandsgemeinde Cochem vom 03.03.2026 ist der Bereich des Bewertungsobjekts im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Verbandsgemeinde Cochem vom 03.03.2026 ist im betroffenen Bereich kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorhanden. Damit handelt es sich um einen "im Zusammenhang bebauten Ortsteil" nach §34 BauGB, in dem sich die Art und das Maß der baulichen Nutzung nach der vorhandenen Bebauung der unmittelbaren Umgebung richtet.

1.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht wurde nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

1.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

abgabenrechtlicher Zustand: Gemäß schriftlicher Auskunft der Verbandsgemeinde Cochem vom 03.03.2026 ist das Bewertungsobjekt bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabefrei.

1.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Objekt wird vom Eigentümer genutzt.

2 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

2.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibung

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

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen bzw. der Beteiligten (z.B. Eigentümer oder Mieter).

Andernfalls wird die übliche Ausführung des Baujahres unterstellt.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die vollständige Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren bzw. wenn der Gutachter von den Beteiligten darauf hingewiesen wurde. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

2.2 Wohnhaus

2.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Einfamilienhaus; zweigeschossig; voll unterkellert

Baujahr: 1968 (gemäß Angaben des Eigentümers)

Modernisierung: teilweise modernisiert in 1978 (Fenster), 1991 (Öl-Brenner), 1999 (Heizkessel), Garagentor (2017) (gemäß Angaben des Eigentümers)

Energieeffizienz: Energieausweis nicht vorhanden (gemäß Angaben des Eigentümers)

Außenansicht: insgesamt verputzt und gestrichen; Gebäudesockel mit Fliesen

2.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Kellerräume, Garage (für kleinen PKW nutzbar)

Erdgeschoss:

Windfang, Flur, Abstellkammer, WC, Schlafzimmer, überdachte Terrasse, Küche, Wohnzimmer, Terrasse

Obergeschoss:

Flur, Bad, 2 Schlafzimmer, Wohnzimmer

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

Konstruktionsart:	massive Steinbauweise
Fundamente:	Beton (gemäß Baujahr unterstellt)
Kellerwände:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk ohne Dämmung
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Eingangstreppe:</u> Betonkonstruktion mit Stufen aus Naturstein; Metallgeländer, Metallhandlauf <u>Geschosstreppe:</u> Betonkonstruktion mit Stufen aus Naturstein; Metallgeländer
Hauseingang:	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt Eingangsüberdachung mit Treppe
Dach:	<u>Dachform:</u> Satteldach; mit Aufbau <u>Dacheindeckung:</u> Kunstschiefer; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; keine Dämmung der Dachflächen erkennbar, teilweise Dämmung der obersten Geschossdecke erkennbar

2.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	veraltete Ausstattung, wenige Steckdosen
Heizung:	Ölzentralheizung mit Brenner von 1991, Kessel von 1999 im Keller. Tank mit ca. 5.000 Liter in Erde (gemäß Angaben

des Eigentümers). Die Wohnräume werden durch Flachheizkörper mit Thermostatventil beheizt.

Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über die Heizung (gemäß Angaben des Eigentümers)

2.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Teppich, PVC; Fliesen in Küche, Bädern und teilw. im EG
Wandbekleidungen:	Glatt verputzt und tapeziert
Deckenbekleidungen:	Glatt verputzt und gestrichen
Fenster:	Fenster (1978) aus Kunststoff mit Doppelverglasung Mechanisch betriebene Kunststoff-Rollos Fensterbänke innen aus Kunststoff; Fensterbänke außen aus Stein
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür mit Lichtausschnitt <u>Zimmertüren:</u> Türen, aus Holz; einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	<u>WC EG:</u> 1 Stand-WC, 1 Waschbecken <u>Bad OG:</u> 1 Dusche, 1 Stand-WC, 1 Waschbecken
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	augenscheinlich keine Bauschäden und Baumängel erkennbar
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	“gefangene” Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen), mangelnde Wärmedämmung
Energetischer Zustand:	Bezüglich des heute geforderten Wärmeschutzes weist das Gebäude mit ungedämmten Außenhülle, den auszu-tauschenden Fenstern und der vorhandenen Heizungsanlage keinen zeitgemäßen Standard auf.
Barrierefreiheit:	Eine räumliche (bauliche) Barrierefreiheit ist aufgrund der vorhandenen Treppen (Erschließung) sowie der sonstigen Gebäudeausstattung (Türen, Fenster, Bodenbeläge, Sanitäreinrichtungen) nicht gegeben.

2.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Dachgaube, Eingangstreppe, Terrasse
Besonnung und Belichtung:	normal
Allgemeinbeurteilung:	Das Objekt weist einen stark vernachlässigten Erhaltungszustand auf. In den Innenräumen sind zudem erhebliche Verunreinigungen festzustellen. Der bauliche Zustand ist befriedigend. Es besteht erheblicher Unterhaltungsstau und umfangreicher Renovierungsbedarf.

2.3 Nebengebäude

Garagen	Neben dem Wohnhaus steht eine massiv errichtete Garage mit Rolltor.
---------	---

2.4 Außenanlagen

Hofbefestigung, Mauern, Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz

3 Ermittlung des Verkehrswerts

3.1 Grundstücksdaten, Verkehrswertdefinition

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 56814 Bruttig-Fankel, Brunnenstraße 10 zum Wertermittlungsstichtag 18.02.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten

Grundbuch von	Blatt	lfd. Nr.	
Fankel	2148	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Fankel	16	292	470,00 m ²

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

3.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Für Verkehrswertgutachten, die ab dem 1. Januar 2022 erstellt werden, ist unabhängig vom Wertermittlungsstichtag die ImmoWertV anzuwenden (§ 53 ImmoWertV Absatz 1).

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) 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 (§§ 35-39 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts.

Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen mit dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen (§36 ImmoWertV), dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§37 ImmoWertV) und dem ermittelt Bodenwert (§§ 40-43 ImmoWertV) gebildet.

Zusätzlich wird eine Ertragswertermittlung (§§ 31-34 ImmoWertV) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen.

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 (§ 13 ff ImmoWertV) 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 (§ 40 Absatz 2 ImmoWertV). 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, abgabenrechtlicher Zustand, Lage-merkmale, 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.

3.3 Bodenwertermittlung

Beschreibung des Bodenrichtwertgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	01.01.2024
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Grundstücksfläche	=	500 m ²
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
Vollgeschosse	=	II
Bauweise	=	geschlossen

Der **Bodenrichtwert** beträgt **65,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	18.02.2026
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Grundstücksfläche	=	470,00 m ²
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
Vollgeschosse	=	II
Bauweise	=	offen

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 18.02.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst (§ 26 Absatz 2 ImmoWertV).

I. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Bodenrichtwert		=	65,00 €/m ²	Erläuterung
Stichtag	65,00 €/m ²	x1,00	65,00 €/m ²	E1
Größenanpassung	65,00 €/m ²	x1,01	=65,65 €/m ²	E2
Lageanpassung	65,65 €/m ²	x1,05	=68,93 €/m ²	E3
relativer Bodenwert		=	68,93 €/m²	

II. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				
relativer Bodenwert		=	68,93 €/m²	
Fläche		×	470,00 m ²	
Bodenwert		=	32.398,28 €	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 18.02.2026 insgesamt **32.398,28 €**.

E1

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss **bzw. vom Oberen Gutachterausschuss** mitgeteilten Bodenpreisentwicklung (Stagnation).

E2

Grundsätzlich gilt: Je kleiner eine Grundstücksfläche ist, umso geringer ist der absolute Bodenwert. Damit steigt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen höheren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

E3

Bessere Lage des Bewertungsgrundstücks gegenüber dem fiktiven Bodenrichtwertgrundstück.

3.4 Sachwertermittlung

3.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 24-26 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Sachwert der Gebäude (Normgebäude zzgl. eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage der (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale: Objektart, Ausstattungsstandard, Restnutzungsdauer (Alterswertminderung), Baumängel und Bauschäden und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abzuleiten.

Der Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten oder als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. **Sachwertfaktors** (vgl. § 39 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

Der Begriff des **Sachwertfaktors** ist in § 39 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 35 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

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

3.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, extrapoliert bzw. es wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Herstellungskosten

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen (§ 36 Absatz ImmoWertV u. Anlage 4).

Normalherstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden (§ 36 Absatz 2 ImmoWertV). Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Bruttogrundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstrepfen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards mit erfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienwohnhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen

Baunebenkosten

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind in den hier angesetzten Herstellungskosten bereits enthalten (Anlage 4 in „Definition der Normalherstellungskosten“).

Alterswertminderung

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt. Der Alterswertminderungsfaktor entspricht also dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer (§ 38 ImmoWertV).

Baumängel und Bauschäden

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 (§ 8 Absatz 3 ImmoWertV).

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).

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen (§ 8 Absatz 3 ImmoWertV).

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen) (§ 37 ImmoWertV).

Sachwertfaktor und objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

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. Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors bzw. des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist in § 21 Absatz 1 und 3 ImmoWertV sowie § 39 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 35 Abs. 3 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden.

Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist der nach § 21 Absatz 3 ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen (§ 39 ImmoWertV).

3.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Wohnhaus	Garage
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	298,76 m ²	69,99 m ²
Baupreisindex (BPI) 18.02.2026 (2010 = 100)	1,907	1,907
• Regionalfaktor	1	1
Regionalisierter Baupreisindex	1,907	1,907
Normalherstellungskosten		
• NHK im Basisjahr (2010)	605,60 €/m ² BGF	317,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.154,88 €/m ² BGF	604,52 €/m ² BGF
Herstellungskosten		
• Normgebäude	345.031,95 €	42.310,35 €
• besondere Bauteile	15.446,70 €	
• besondere Einrichtungen		
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	360.478,65 €	42.310,35 €
Alterswertminderung		
• Modell	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	22 Jahre	10 Jahre
• prozentual	72,50 %	83,33 %
• Betrag	261.347,02 €	35.257,21 €
Zeitwert (inkl. BNK)		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	99.131,63 €	7.053,14 €
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
Gebäudewert (inkl. BNK)	99.131,63 €	7.053,14 €

Gebäudesachwerte insgesamt		106.184,77 €
Sachwert der Außenanlagen	+	5.309,24 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	111.494,01 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	32.398,28 €
vorläufiger Sachwert	=	143.892,29 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	0,98
Zusätzliche Marktanpassung (§7(2) ImmoWertV)	x	1,00
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	141.014,44 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (marktangepasster) Sachwert	+/-	-27.521,00 €
	=	113.493,44 €
	rd.	113.000,00 €

3.4.4 Erläuterungen zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 1987 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17); (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt.

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

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,00 %		1,00			
Dach	15,00 %		1,00			
Fenster und Außentüren	11,00 %		1,00			
Innenwände und -türen	11,00 %		0,50	0,50		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,00 %			1,00		
Fußböden	5,00 %		1,00			
Sanitäreinrichtungen	9,00 %			1,00		
Heizung	9,00 %		1,00			
Sonstige technische Ausstattung	6,00 %		1,00			
Insgesamt	100,00 %		74,50 %	25,50 %		

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen**Außenwände**

Standardstufe 2

ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)

Dach

Standardstufe 2

einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)

Fenster und Außentüren

Standardstufe 2

Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)

Innenwände und -türen

Standardstufe 2

massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen

Standardstufe 3

nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen

Deckenkonstruktion und Treppen

Standardstufe 3

Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz

Fußböden

Standardstufe 2

Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung

Sanitäreinrichtungen

Standardstufe 3

1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest

Heizung

Standardstufe 2

Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)

Sonstige technische Ausstattung

Standardstufe 2

wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:**Wohnhaus**

Anbauweise: Doppel- und Reihenendhäuser

Gebäudetyp: 2.12 Keller-, Erd-, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	535,00 €/m ² BGF		
2	595,00 €/m ² BGF	74,50 %	443,28 €/m ² BGF
3	685,00 €/m ² BGF	25,50 %	174,68 €/m ² BGF
4	825,00 €/m ² BGF		
5	1.035,00 €/m ² BGF		
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 605,60 €/m ² BGF gewogener Standard = 2,3			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 605,60 €/m² BGF

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

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	30,00 %				1,00	
Konstruktion	10,00 %			1,00		
Dach	20,00 %			1,00		
Fenster und Außentüren	10,00 %			1,00		
Fußböden	10,00 %			1,00		
Sonstige technische Ausstattung	20,00 %			1,00		
Insgesamt	100,00 %			70,00 %	30,00 %	

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen**Außenwände**

Standardstufe 4 einschalige Konstruktion

Konstruktion

Standardstufe 3 Stahl- und Betonfertigteile

Dach

Standardstufe 3 Flachdach, Folienabdichtung

Fenster und Außentüren

Standardstufe 3 einfache Metallgitter

Fußböden

Standardstufe 3 Beton

Sonstige technische Ausstattung

Standardstufe 3

Strom- und Wasseranschluss; Löschwasseranlage; Treppenhaus; Brandmelder

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Garage

Anbauweise: Garagen

Gebäudetyp: 14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1			
2			
3	245,00 €/m ² BGF	70,00 %	171,50 €/m ² BGF
4	485,00 €/m ² BGF	30,00 %	145,50 €/m ² BGF
5	780,00 €/m ² BGF		
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 317,00 €/m ² BGF gewogener Standard = 3,3			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 317,00 €/m² BGF

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Wohnhaus

besondere Bauteile	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Dachaufbauten	7.628,00 €	
Eingangstreppe	4.767,50 €	
Terrasse	3.051,20 €	
Summe	15.446,70 €	

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) werden prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten (einschl. der Herstellungskosten der Nebenbauteile, besonderen Einrichtungen und Außenanlagen) und den Planungsanforderungen bestimmt (siehe [1], Kapitel 3.01.7 (bis 102. Ergänzung)).

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Sachwert geschätzt. Grundlage sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
Außenanlagen (pauschal 5 %)	5.309,24 €
Summe	5.309,24 €

Gesamtnutzungsdauer

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint – nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert, nach der vorherrschenden Meinung, wird die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 60 bis 80 Jahre begrenzt (§ 4 Absatz 2 ImmoWertV).

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig (§ 4 Absatz 3 ImmoWertV).

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Hauptgebäude: Wohnhaus

Das 1968 errichtete Gebäude wurde nicht modernisiert.

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

Ausgehend von den 0 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „nicht modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2026 - 1968 = 58$) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von $(80 - 58 =) 22$
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 22.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (22) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von $(80 - 22 =) 58$. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ($2026 - 58 =$) 1968.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Wohnhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche **Restnutzungsdauer von 22** und
- ein **fiktives Baujahr 1968**

zugrunde gelegt.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Garage

Das im Mittel 1970 errichtete Gebäude wurde nur leicht modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 1,0 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren) durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen	Punkte	Begründung
Modernisierung der Fenster und Außentüren	1	Durchgeführt
Summe	1,0	

Ausgehend von den 1,0 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „nicht modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2026 - 1970 = 56$) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($60 - 56 =$) 4
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 10.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (10) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ($60 - 10 =$) 50. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ($2026 - 50 =$) 1976.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Garage“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche **Restnutzungsdauer von 10** und
- ein **fiktives Baujahr 1976**

zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor

Die Angaben des Oberen Gutachterausschusses entsprechen dem verwendeten Sachwertmodell (ImmoWertV 2021) und werden daher für die Bewertung herangezogen. Gemäß diesen Angaben liegt der Sachwertfaktor für entsprechende **Einfamilienhäuser mit nicht zeitgemäßem Standard bei 0,98**.

Im vorliegenden Gutachten wird der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor mit 0,98 angesetzt. Dieser Sachwertfaktor ist plausibel und wird in die Berechnung eingeführt. Ein weiterer Anpassungsbedarf nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV ist hier nicht gegeben.

Besondere Merkmale

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.

Besondere Merkmale	Wertbeeinflussung
Erheblicher Unterhaltungsstau (19%) – [Un Glaube 2019]	-27.521,00 €
Summe	-27.521,00 €

3.5 Ertragswertermittlung

3.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den (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 bebauten 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 Vergleichsverfahren (vgl. § 13 ff ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der (Ertrags)Wert der **baulichen und sonstigen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zentrenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen 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 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.

3.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Reinertrag

Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 31 Absatz 1 ImmoWertV).

Rohertrag

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen (§ 31 Absatz 2 ImmoWertV).

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. Abweichungen sind dann im Rahmen von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zu berücksichtigen (§ 8 Absatz 3 Nummer 1 ImmoWertV).

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.

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 ImmoWertV).

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

Der Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem Ertragswert des Objekts (§ 27 ImmoWertV).

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

Liegenschaftszinssatz, objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

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 (§ 21 Absatz 2 ImmoWertV). Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn

werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Absatz 2 ImmoWertV ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen (§ 33 ImmoWertV).

3.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m ² bzw. (€/Stck.))	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus	Erdgeschoss (EG)	64,34 m ²		5,75 €	369,96 €	4.439,52 €
Wohnhaus	Obergeschoss (OG)	53,27 m ²		5,75 €	306,30 €	3.675,60 €
Garage			2	50,00 €	100,00 €	1.200,00 €
Summe		117,61 m ²			776,26 €	9.315,12 €

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	9.315,12
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 2.246,88
jährlicher Reinertrag	= 7.068,24
Reinertragsanteil des Bodens 2,40 % von 32.398,28 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	- 777,56
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 2,40 % Liegenschaftszinssatz und n = 22 Jahren Restnutzungsdauer	= 16,94
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 106.564,14
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 32.398,28
vorläufiger Ertragswert	= 138.962,42
zusätzliche Marktanpassung (§7(2) ImmoWertV)	x 1,00
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 138.962,42
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+/- -27.521,00
Ertragswert	= 111.441,42 rd. 111.000,00

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	---	---	367,00
Instandhaltungskosten	---	14,40	1.693,58
Mietausfallwagnis	2,00	---	186,30
Summe			2.246,88 (ca. 24 % des Rohertrags)

3.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohnflächen

Die im Gutachten angegebenen und eingeführten Wohnflächen wurden aufgemessen. Hier wurden die Vorgaben der Wohnflächenverordnung (WoFIV) i.V.m. der II. Berechnungsverordnung II.BV beachtet.

Rohrertrag

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

Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietrahmen des oberen Gutachterausschusses
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen und
- aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen, sowie
- Rücksprache mit örtlichen Maklern

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet. Sofern diese Ableitung aus der Miete für ein Standardobjekt erfolgt, werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Für das vorliegende Gutachten wird eine Miete (Rohrertrag) von 5,75 €/m² Wohnfläche gewählt. Diese Miete ist plausibel und wird in die Berechnung eingeführt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden nach Anlage 3 (ImmoWertV) bestimmt.

Liegenschaftszinssatz, objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Die Angaben des Landesgrundstücksmarktberichts Rheinland-Pfalz 2025 entsprechen dem verwendeten Ertragswertmodell (ImmoWertV 2021) und werden daher für die Bewertung herangezogen. Gemäß diesen Angaben liegt der Liegenschaftszinssatz für entsprechende Ein- und Zweifamilienhäuser im Marktsegment 1 bei 2,4% (letzter tabellierter Wert). Im vorliegenden Gutachten wird der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz mit 2,4% angesetzt. Dieser Liegenschaftszinssatz ist plausibel und wird in die Berechnung eingeführt.

Ein weiterer Anpassungsbedarf nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV ist hier nicht gegeben.

4 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **113.000,00 €** ermittelt. Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **111.000,00 €**

Der unbelastete **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 56814 Bruttig-Fankel, Brunnenstraße 10 ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag 18.02.2026 zu rd.

113.000,00 €

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.

Cochem, den 12. März 2026

M.Sc. Roman Esch

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 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.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 2805)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Juli 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 163)

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude und zur Änderung weiterer Gesetze vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280) geändert

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

ZPO:

Zivilprozessordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Dezember 2005 (BGBl. I S. 3202; 2006 I S. 431; 2007 I S. 1781), zuletzt geändert Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 328)

ImmoWertA:

Muster Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-AnwendungshinweiseImmoWertA) Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen

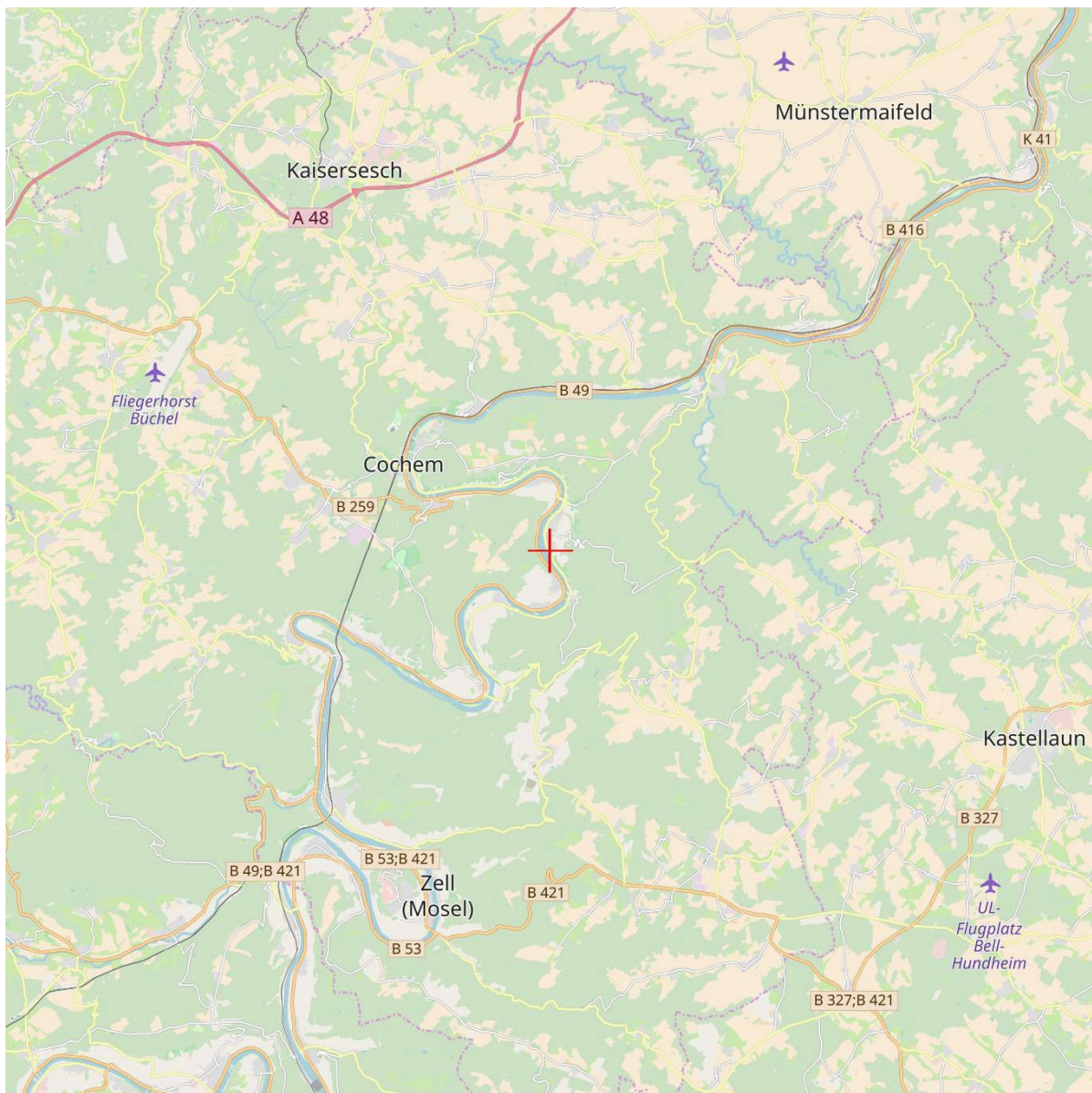
5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, 29.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2023
- [4] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, 10. Auflage 2023
- [5] Oberer Gutachterausschuss: Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz von 2025
- [6] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2024/25 Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung, 25. Auflage
- [7] Unglaube: Auswertung der Wertminderung aufgrund von Bauschäden im ländlichen Bereich, 2019

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von GEOSOFT, Geldern entwickelten Softwareprogramms "GEOWert" erstellt.

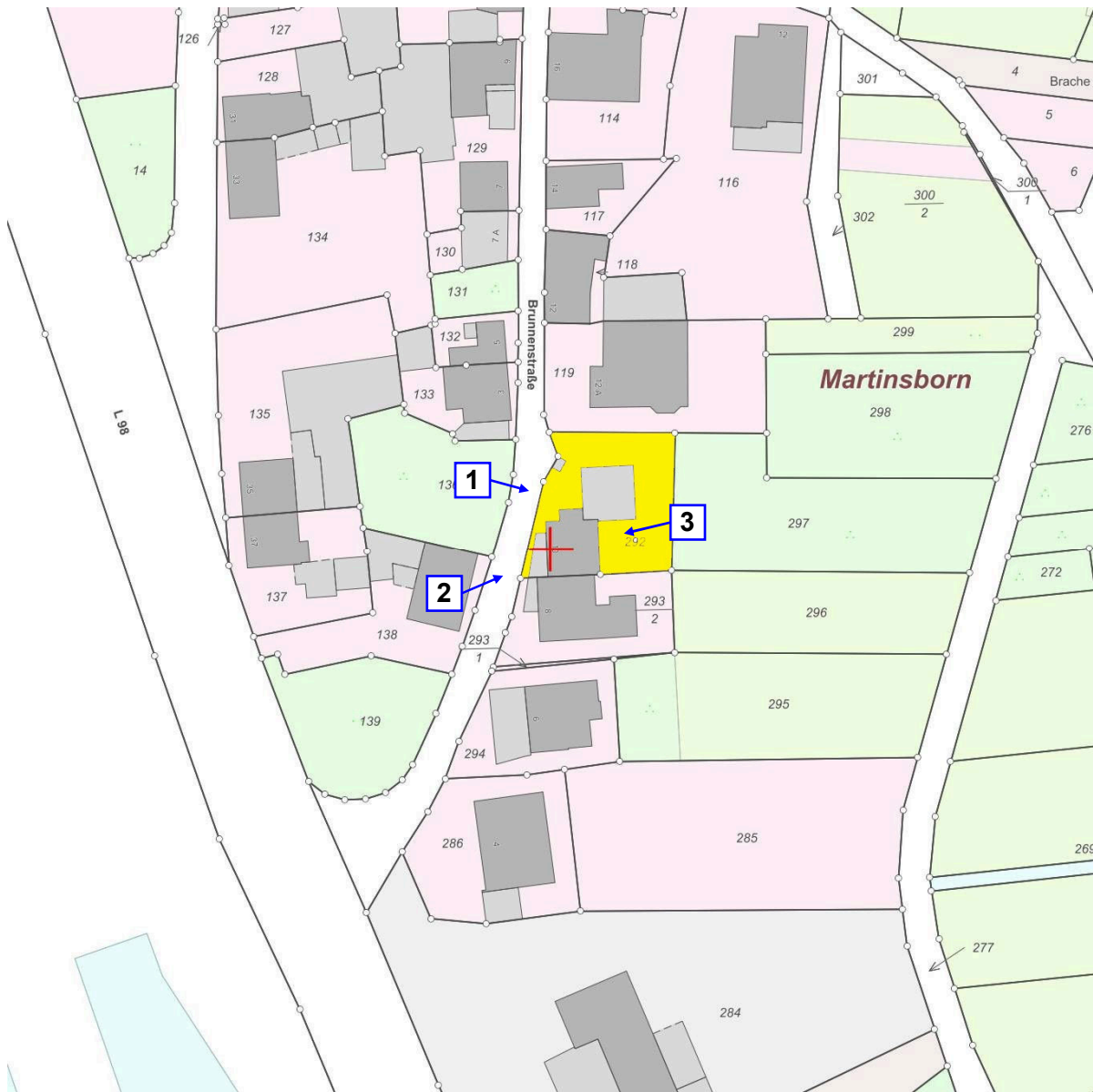
6.2 Auszug aus der OpenStreetMap 1:200.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts



6.3 Auszug aus der OpenStreetMap 1:10.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts



6.4 Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab ca. 1: 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts und den Fotostandpunkten



6.5 Grundrisse

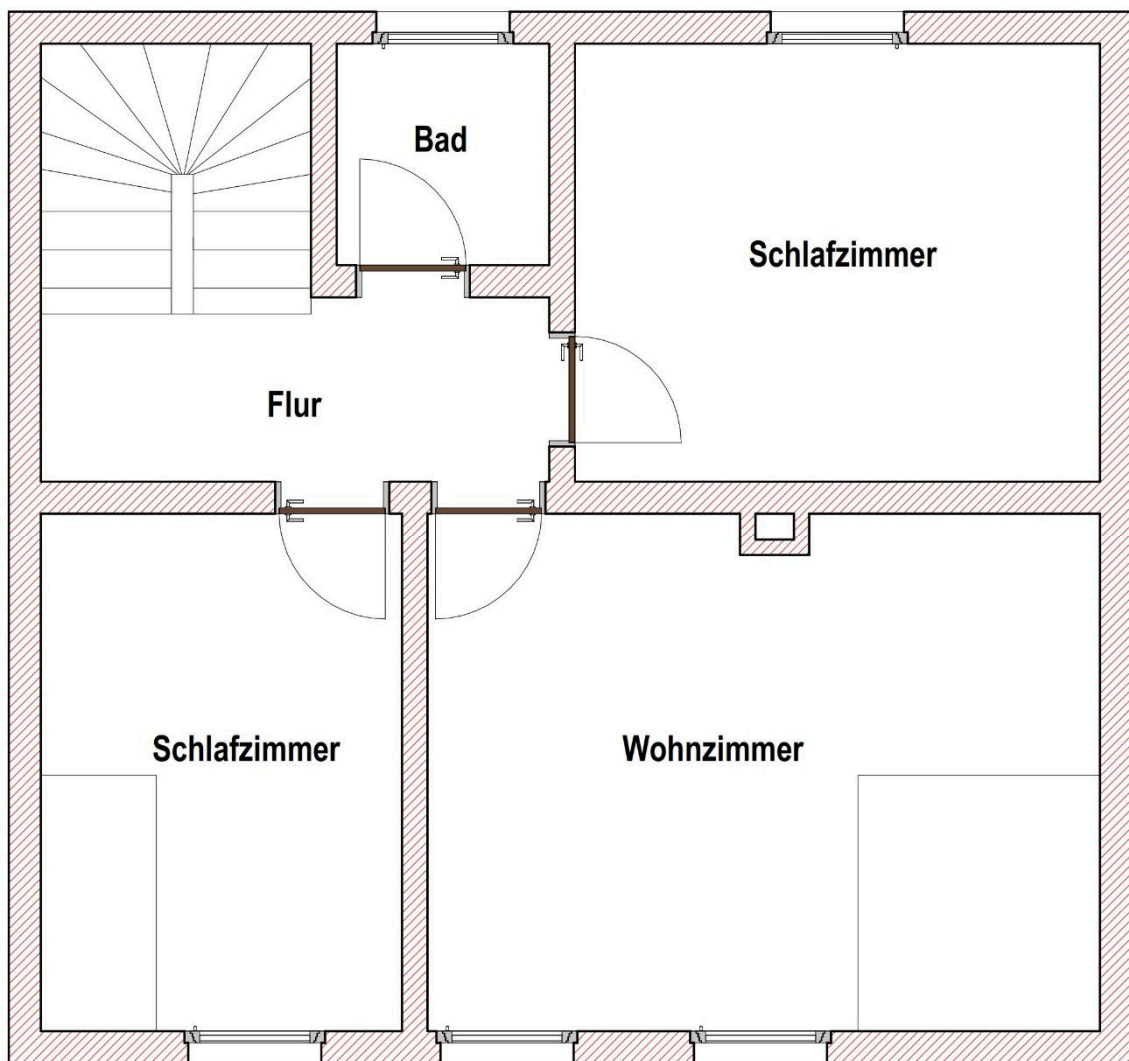
Seite 1 von 2



Erdgeschoss (unmaßstäblich)

Grundrisse

Seite 2 von 2



Obergeschoss (unmaßstäblich)

6.6 Fotos

Seite 1 von 6



Bild 1: Straßenansicht des Bewertungsobjekts aus nordwestlicher Richtung



Bild 2: Straßenansicht des Bewertungsobjekts aus südwestlicher Richtung

Fotos

Seite 2 von 6



Bild 3: Rückansicht des Bewertungsobjekts aus östlicher Richtung



Bild 4: Ansicht der Garage aus westlicher Richtung

Fotos

Seite 3 von 6



Bild 5: Hauseingang



Bild 6: Windfang im EG

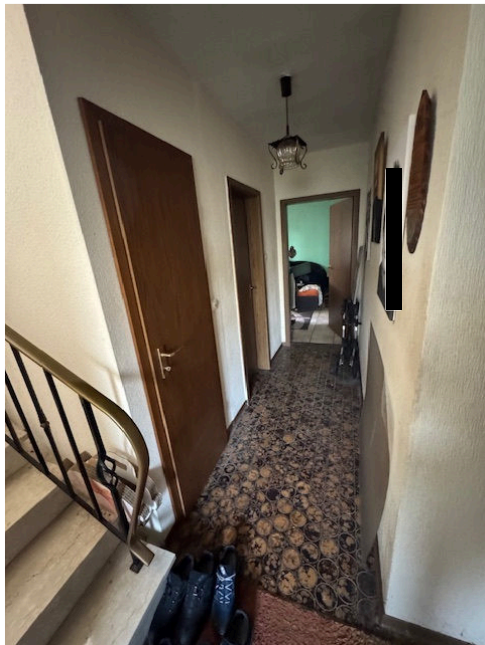


Bild 7: Flur im EG



Bild 8: WC im EG

Fotos

Seite 4 von 6

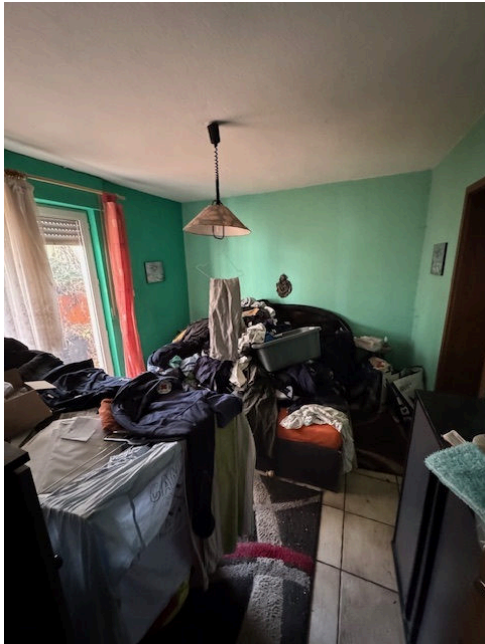


Bild 9: Schlafzimmer im EG



Bild 10: Küche im EG



Bild 11: Wohnzimmer im EG



Bild 12: Terrasse im EG

Fotos

Seite 5 von 6

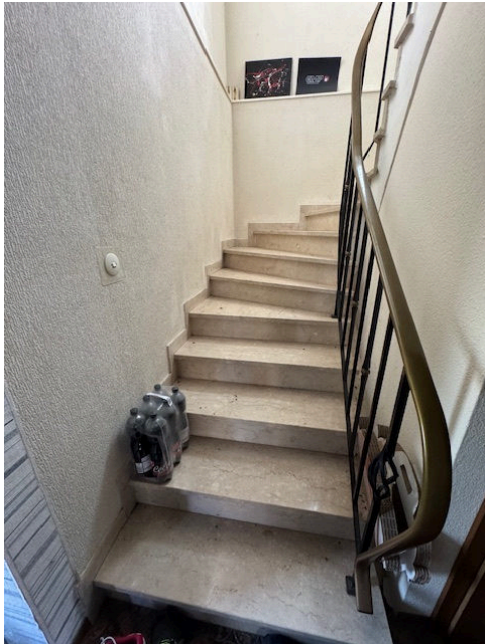


Bild 13: Treppe im EG

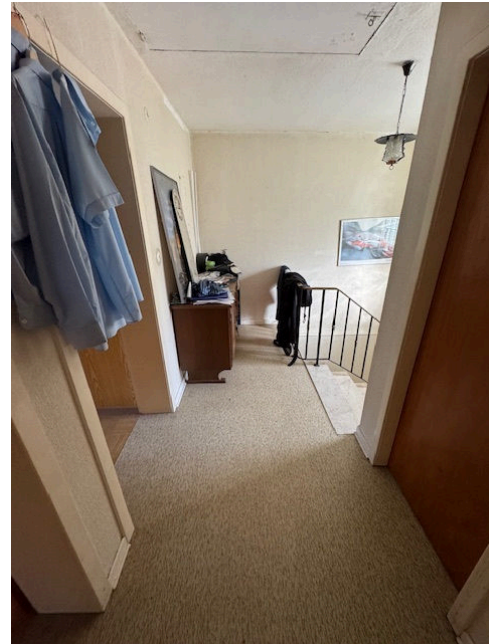


Bild 14: Flur im OG



Bild 15: Schlafzimmer im OG

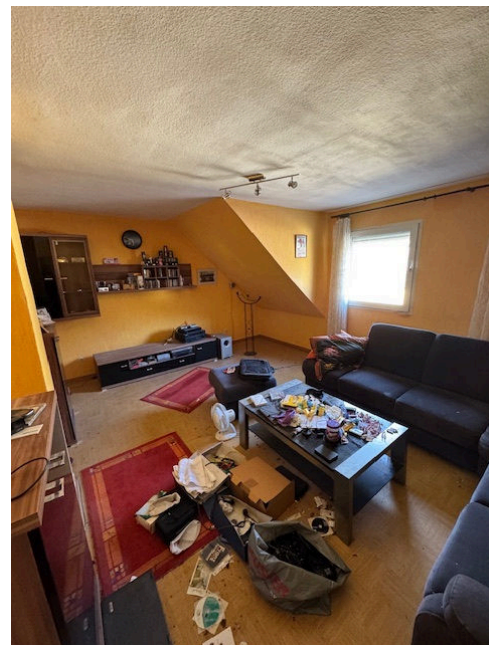


Bild 16: Wohnzimmer im OG

Fotos

Seite 6 von 6



Bild 17: Schlafzimmer im OG

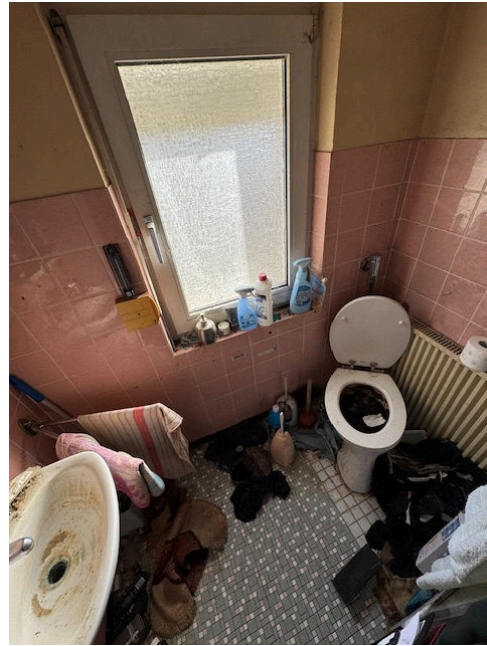


Bild 18: Bad im OG



Bild 19: Garage im KG



Bild 20: Garagenanbau

6.7 Flächenberechnung

6.7.1 Bruttogrundflächenberechnung

Wohnhaus

	Geschoss / Grundrissebene		Flächen- faktor	Breite	Länge	Grundfläche Geschossanteil	Grundfläche Geschoss	Erläuterung
		(+/-)		(m)	(m)	(m ²)	(m ²)	
	Kellergeschoss (KG)	+	1,00	8,77	8,22	72,09		
	Kellergeschoss (KG)	+	1,00	7,00	2,38	16,63		
	Kellergeschoss (KG)	+	1,00	1,77	3,74	6,62	95,34	
	Erdgeschoss (EG)	+	1,00	8,77	8,22	72,09		
	Erdgeschoss (EG)	+	1,00	1,77	3,74	6,62	78,71	
	Obergeschoss (OG)	+	1,00	8,77	8,22	72,09	72,09	
	Dachgeschoss (DG)	+	1,00	8,77	6,00	52,62	52,62	
Gesamtfläche							298,76	m²

Summe Gesamtfläche 298,76 m²

6.7.2 Bruttogrundflächenberechnung

Garage

	Geschoss / Grundrissebene		Flächen- faktor	Breite	Länge	Grundfläche Geschossanteil	Grundfläche Geschoss	Erläuterung
		(+/-)		(m)	(m)	(m ²)	(m ²)	
	Erdgeschoss (EG)	+	1,00	8,53	5,96	50,84		
	Erdgeschoss (EG)	+	1,00	8,15	2,35	19,15	69,99	
Gesamtfläche							69,99	m²

Summe Gesamtfläche 69,99 m²

6.7.3 Wohnflächenberechnung

Erdgeschoss (EG)

Raumbezeichnung	Raum-Nr	(+/-)	Flächenfaktor	Breite (m)	Länge (m)	Grundfläche (m ²)	Drempel (m)	auf Länge (m)	Dachneigung (°)	Abzug (m ²)	Wohnfläche Raumanteil (m ²)	Wohnfläche Raum (m ²)	Erläuterung
Windfang	1	+	1,00	1,53	2,22	3,40					3,40	3,40	
Flur	2	+	1,00	3,98	1,06	4,22					4,22		
Flur	2	-	1,00	1,03	0,15	-0,15					-0,15		Treppe
Flur	2	+	1,00	1,07	1,54	1,65					1,65	5,72	
Abstellkammer	3	+	1,00	0,90	0,90	0,81					0,81	0,81	
WC	4	+	1,00	1,61	2,13	3,43					3,43	3,43	
Schlafzimmer	5	+	1,00	3,99	3,33	13,29					13,29	13,29	
Terrasse	6	+	0,25	8,20	2,00	4,10					4,10	4,10	
Küche	7	+	1,00	2,84	4,00	11,36					11,36		
Küche	7	-	1,00	0,64	0,33	-0,21					-0,21	11,15	Kamin
Wohnzimmer	8	+	1,00	5,06	2,56	12,95					12,95		
Wohnzimmer	8	+	1,00	3,83	1,43	5,48					5,48	18,43	
Terrasse	9	+	0,25	6,75	2,38	4,01					4,01	4,01	
Gesamtfläche												64,34	m²

Obergeschoss (OG)

Raumbezeichnung	Raum-Nr	(+/-)	Flächenfaktor	Breite (m)	Länge (m)	Grundfläche (m ²)	Drempel (m)	auf Länge (m)	Dachneigung (°)	Abzug (m ²)	Wohnfläche Raumanteil (m ²)	Wohnfläche Raum (m ²)	Erläuterung
Flur	1	+	1,00	4,01	1,44	5,77					5,77	5,77	
Bad	2	+	1,00	1,91	1,75	3,34					3,34	3,34	
Schlafzimmer	3	+	1,00	4,10	3,42	14,02					14,02	14,02	
Wohnzimmer	4	+	1,00	5,30	4,06	21,52					19,72		
							0,73	1,89	39,00	1,80			
Wohnzimmer	4	-	1,00	0,54	0,32	-0,17					-0,17	19,55	Kamin
Schlafzimmer	5	+	1,00	2,82	4,06	11,45					10,59	10,59	
							0,73	0,90	39,00	0,86			
Gesamtfläche												53,27	m²
Summe Wohnfläche Gebäude												117,61 m²	