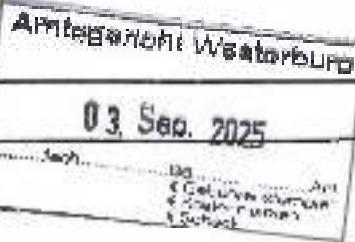




Kein Original
Gutachten!

**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!**



GUTACHTEN

über den Verkehrswert für das mit einem
Einfamilien-Wohnhaus und Garage bebaute Grundstück
in 57642 Alpenrod, Steinenbrück 18,
sowie ein unmittelbar angrenzendes Flurstück
Az.: 13 K 15/25

Süd-Ost-Ansicht

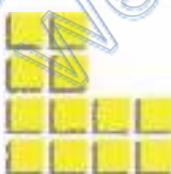


Ost-Ansicht



Verkehrswert: 364.500,00 €

Auftraggeber: Amtsgericht Westerburg
Wörthstraße 14
56457 Westerburg



Sachverständigenbüro Löw

Dipl. Ing. Katrin Begeré

Ferdinand – Dirichs – Straße 15a
55449 Limburg / Lahn

Gutachten über Bauschäden/Baumängel, Verkehrswertschätzungen, Beweissicherungen,
Beratung und Planung, Energieberatung und Bauleitung

Fon: 06431 – 9354-0
Fax: 06431 – 9354-20
E-Mail: loew@architekt-loew.de

G U T A C H T E N
über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem

Einfamilien-Wohnhaus und Garage bebauter Grundstück
in 57642 Alpenrod, Steinenbrück 18,
sowie ein unmittelbar angrenzendes Flurstück

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Alpenrod	3083	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Alpenrod	9	84
Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Alpenrod	3083	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Alpenrod	9	83

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
2	<u>Allgemeine Angaben</u>	4
2.1	<u>Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer</u>	4
2.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
2.3	<u>Fragen aus dem Auftragsschreiben des Amtsgerichts</u>	5
2.4	<u>Angaben zu Grundstück und Bebauung</u>	6
2.5	<u>Rechtliche Gegebenheiten:</u>	10
2.6	<u>Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen</u>	12
3	<u>Ermittlung des Verkehrswerts</u>	13
3.1	<u>Grundstücksdaten, Teilgrundstücke</u>	13
3.2	<u>Wertermittlung für das Teilgrundstück „Flurstück 84“</u>	14
3.2.1	<u>Verfahrenswahl mit Begründung</u>	14
3.2.2	<u>Bodenwertermittlung</u>	15
3.2.3	<u>Sachwertermittlung</u>	16
3.2.3.1	<u>Sachwertberechnung</u>	16
3.2.3.2	<u>Erläuterung zur Sachwertberechnung</u>	17
3.2.4	<u>Ertragswertermittlung</u>	20
3.2.4.1	<u>Ertragswertberechnung</u>	20
3.2.4.2	<u>Erläuterung zur Ertragswertberechnung</u>	21
3.2.5	<u>Wert des Teilgrundstücks „Flurstück 84“</u>	23
3.3	<u>Wertermittlung für das Teilgrundstück „Flurstück 83“</u>	23
3.3.1	<u>Verfahrenswahl mit Begründung</u>	23
3.3.2	<u>Bodenwertermittlung</u>	24
3.3.3	<u>Vergleichswertermittlung</u>	25
3.3.4	<u>Erläuterung zur Vergleichswertberechnung</u>	25
3.3.5	<u>Wert des Teilgrundstücks „Flurstück 83“</u>	25
3.4	<u>Abschließende Gesamtbeurteilung</u>	26
3.5	<u>Verkehrswert</u>	27
4	<u>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software</u>	28
4.1	<u>Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung</u>	28
4.2	<u>Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten</u>	29
4.3	<u>Verwendete fachspezifische Software</u>	29
5	Anlagen	30

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Westerburg
Wörthstraße 14
56457 Westerburg

Eigentümer lt. Grundbuch:
-zu ½-
und

1, geb. Mons -zu ½-

2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 08.07.2025

Tag der Ortsbesichtigung: 08.07.2025

Der Termin für die Ortsbesichtigung wurde auf den 08.07.2025 festgesetzt und den Parteien durch Schreiben (Schuldner per Einschreiben) vom 03.06.2025 mitgeteilt.

Die Eigentümer waren bei dem Termin anwesend. Auf Wunsch des Eigentümers verzichtete die Eigentümerin die nicht mehr im Objekt wohnt, auf eine Innenbesichtigung. Seitens der Gläubigerin nahm niemand an der Ortsbesichtigung teil.

Das Bewertungsgrundstück war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung zugänglich, so dass alle Grundstücksbereiche und Gebäudeteile (soweit techn. möglich) in Augenschein genommen werden konnten. Der Spitzboden war nicht zugänglich.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurde auch die bautechnische Aufnahme des Bewertungsobjekts vorgenommen. Die Gebäudemerkmale wurden dabei, soweit in der Örtlichkeit nicht feststellbar bzw. überprüfbar, den Bauakten entnommen.

Teilnehmer am Ortstermin:

Fotodokumentation:

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden Fotografien erstellt, die die tatsächlichen Eigenschaften, bewertungsrelevante Zustandsmerkmale und die Lage der Bewertungsobjekte zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung zeigen.

2.3 Fragen aus dem Auftragsschreiben des Amtsgerichts

Ist das Objekt nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt und ein Verwalter bestellt?

Das Bewertungsobjekt ist nicht nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt, somit ist auch kein Verwalter bestellt.

Welche Mieter oder Pächter sind vorhanden?

Es sind keine Mieter vorhanden, das Objekt wird von eigen genutzt.

Wurden Mieterleistungen gem. § 57 ZVG etc. erbracht?

Nein, es wurden keine Mieterleistungen gem. § 57 ZVG etc. erbracht, da das Objekt bisher eigen genutzt ist.

Besteht eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG?

Es besteht keine Wohnpreisbindung, da es sich bei dem Objekt um keine öffentlich geförderte Sozialwohnung handelt.

Wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art u. Inhaber)?

Nach Auskunft der Verbandsgemeinde ist kein Gewerbebetrieb gemeldet.

Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt werden (Art und Umfang)?

Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden.

Ist ein Energiepaß gemäß der Energieeinsparverordnung ausgestellt?

Der Sachverständigen liegt kein Energiepaß vor. Weder von den Schuldndern noch von der Gläubigerin wurden angeforderte Unterlagen vorgelegt.

Ist Zubehör im Sinne der §§ 97, 98 BGB vorhanden? (Wert bitte gesondert angeben)

Es ist kein Zubehör im Sinne der §§ 97 und 98 BGB vorhanden.

Liegen Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen vor?

Bauauflagen und baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind laut Verbandsgemeinde nicht bekannt.

Besteht Verdacht auf Haus-schwamm, tierischer Schädlings-be-fall und / oder Altlasten?

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte kein tierischer oder pflanzlicher Schädlingsbefall festgestellt werden.

Anhaltspunkte für das Vorhandensein gesundheitsgefährdender Baustoffe waren nicht erkennbar.

Es wird aber ausdrücklich daraufhin gewiesen, dass detaillierte Untersuchungen hierüber nicht angestellt wurden und auch nicht Aufgaben eines Verkehrswertgutachtens sind. Näheres hierzu kann nur ein spezielles Fachgutachten erbringen.

Bei der Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungs-freie Bodenverhältnisse ("Altlastenfreiheit") unterstellt.

2.4 Angaben zu Grundstück und Bebauung

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, 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.

Bewertungsgrundstück:

Die Wertermittlung erstreckt sich auf zwei zusammenhängende Flurstücke in einem Neubaugebiet am westlichen Ortsrand von Alpenrod, einer Gemeinde im Westerwaldkreis, die der Verbandsgemeinde Hachenburg angehört.

Das Flurstück 84, welches mit einem Einfamilien-Wohnhaus und einer Garage bebaut ist, hat eine polygonale Grundstücksform bei einer Größe von 679 m².

Das bebaute Grundstück ist ortsüblich erschlossen und steigt von der Straße im Süd-Osten zu den nord-westlich angrenzenden Feldlagen an, so dass die Erschließung des Kellergeschosses ebenerdig erfolgen kann. Der Garten ist nord-westlich orientiert.

Bei dem ebenfalls zum Bewertungsumfang gehörenden Flurstück 83 handelt es sich um eine 70 m² großes, schmal zugeschnittenes Grundstück. Das Flurstück wurde zum Teil mit der o.g. Garage überbaut. Hierfür wurde bei der Bewertung der Barwert einer Überbaurente ermittelt (siehe Anhang).

Für das Gebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Lagebezeichnung
des Grundstücks:

Die Lagebezeichnung des Liegenschaftskatasters und des Grundbuchs stimmen mit den örtlichen Gegebenheiten überein.

Die tatsächliche Nutzung des Grundstücks am Bewertungstichtag entspricht den Angaben des Liegenschaftskatasters.

Baugrund, Grundwasser:

Das Bewertungsgrundstück weist einen gewachsenen, normal tragfähigen Baugrund auf (soweit augenscheinlich ersichtlich).

Es besteht keine Gefahr von Grundwasser-, Berg- und Hochwasserschäden.

Anmerkung:

Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt.

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

Verkehrs-, Wohn- und Geschäftslage:

Die Ortsgemeinde Alpenrod ist wie die gesamte Verbandsgemeinde Hachenburg dem ländlichen Raum zuzuordnen. Die Anbindung der Ortsgemeinde an die Region ist als mäßig einzustufen. Der öffentliche Personen-Nahverkehr wird nur durch Buslinien abgewickelt.

Der nächste Autobahnanschluss (A 3) befindet sich ca. 30 km entfernt in Montabaur. Die Anbindung erfolgt ab Langenhahn über die B 255.

Die Wohnlage ist aufgrund der ruhigen Lage am Ortsrand als gut anzusehen. Positiv wirkt sich der Zuschnitt des Grundstückes mit sich aufweitendem Gartenbereich aus.

Infrastruktur:

Alpenrod ist eine Gemeinde im Westerwaldkreis, welche aus den Ortsteilen Alpenrod, Dehlingen und Hirtscheid besteht. Alpenrod erfüllt keine zentralörtlichen Funktionen, diese werden von Hachenburg, dem Hauptort der Verbandsgemeinde sowie den benachbarten Städten Westerburg und Bad Marienberg übernommen.

In Alpenrod sind bis auf eine Metzgerei keine Geschäfte des täglichen Bedarfs vorhanden. Der nächste Verbrauchermarkt und eine Apotheke befinden sich in Nistertal.

Eine Grundschule und ein Kindergarten sind in Alpenrod, weiterführende und berufsbildende Schulen in Westerburg, eine Haupt- und Realschule in Hachenburg und das nächste Gymnasium in Bad Marienberg vorhanden.

Einrichtungen von Bank und Post sowie der nächste Zahnarzt und das nächste Krankenhaus befinden sich in Hachenburg.

Gebäude:

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Einfamilien-Wohnhaus und einer Garage bebaut.

Das 2011 als Fertighaus der in Holzständerkonstruktion auf einem massiven Kellergeschoss errichtete Wohnhaus ist eingeschossig, voll unterkellert und hat ein ausgebautes Dachgeschoss mit hohem Kniestock und flach geneigtem Satteldach. Die Dacheindeckung besteht aus Betondachsteinen, die Fassaden sind verputzt, als Fenster wurden dreifachverglasierte Kunststoff-Elemente eingebaut. Die Rollläden sind über eine Handkurbel zu bedienen. Die Zugangstür zum Kellergeschoss besteht aus einer Aluminiumtür mit dreifachverglastem Lichtausschnitt. Die erdgeschossige Haustür ist als Holzelement mit isolierverglastem Lichtausschnitt ausgeführt.

Die Geschosstreppe ist als halbgewendelte Holzwangentreppe ausgeführt, von der Unterkellerung führt ein massiver Treppenlauf in das Erdgeschoss. Der Spitzboden wird vom Flur des Dachgeschosses über eine Öffnung in der Decke erreicht.

Der Keller verfügt über Filigranplattendecken, die sonstigen Geschossdecken bestehen aus Holzbalken.

Die Beheizung erfolgt mittels Fertig-Heizkörper über eine Gasherde der Fa. Viessmann aus dem Baujahr des Wohnhauses. Warmwasser wird sowohl mit der Gasherde als auch über eine Solarthermie-anlage erzeugt und in einem Speicher vorgehalten. Der Heizraum befindet sich im Erdgeschoss. Das Wohnhaus verfügt über eine zentrale Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung.

Die auf Kellerniveau angebaute Garage wurde 2013 in Massivbauweise errichtet. Das Flachdach der Garage dient als Dachterrasse, deren Umwehrung aus einer massiven, verputzten Brüstung besteht. An die Garage schließt sich ein Flachdach in Form einer Balkonplatte mit niedriger Attikausbildung an, die als Vordach den seitlichen Zugang zur Garage und die Zugangstür zum Wohnhaus auf Kellerniveau überdeckt.

Aufteilung/Ausstattung:

Das Wohnhaus verfügt im Kellergeschoss straßenseitig über Räume mit Wohnraumqualität. Dabei handelt es sich um zwei ineinander übergehende Räume, von denen ein Raum vom Vorgarten über eine Haustür erschlossen werden kann und der zweite in den Flur des Kellergeschosses führt. Vom Flur mit Treppenaufgang sind ein geplantes Duschbad und zwei hangseitige Kellerräume zu erschließen. Über eine massive, halbgewendelte Geschosstreppe gelangt man in das Erdgeschoss, das auch direkt über eine Haustür im Bereich der nordöstlichen Trauffassade erschlossen werden kann. Vom Hauseingang auf Erdgeschossniveau, den man über einen äußeren Treppenaufgang erreicht, gelangt man in einen Flur mit Zugang zum Heizraum, einem Gäste-WC und der Diele. Die erdgeschossige Diele wurde offen zur Kellertreppe und der Treppe in das Dachgeschoss sowie zum Wohn-Esszimmer ausgeführt; auch die Küche wurde offen in den Wohnbereich integriert. Von der Diele ist außerdem ein Arbeitszimmer zu erschließen. Im Dachgeschoss befinden sich ein als Empore ausgebildeter Flur mit Zugang zu einem Bad, einem Schlafzimmer mit baulich abgetrennter Ankleide und zwei Kinderzimmern.

Die Wohnfläche im Erd- und Dachgeschoss beläuft sich auf rd. 158 m² zuzüglich rd. 10 m² anteilig anzurechnende Terrassenfläche. Hinzu kommen die Wohnflächen der beiden Räume mit Wohnraumqualität im Kellergeschoss, samt hälflicher Flurfläche, mit rd. 33 m², so dass eine Gesamt-Wohnfläche von rd. 200 m².

Die Ausstattung der Räumlichkeiten entspricht einem mittleren Standard. Die Böden sind mit Laminat bzw. Fliesen belegt, das Bad im Dachgeschoss verfügt über einen Vinylboden. Die Wände in den Flurbereichen wurden rau verputzt, ansonsten wurde größtenteils tapziert, die Decken überwiegend paneelverkleidet.

Das Gäste-WC ist türhoch gefliest und beinhaltet ein wandhängendes WC und ein kleines Waschbecken. Das Bad wurde verputzt, teilweise türhoch und teilweise halbhoch gefliest. Es ist mit einer Eck-Badewanne, einer Dusche mit Linienentwässerung, einem wandhängenden WC, einem Waschbecken und einem Handtuch-Heizkörper ausgestattet.

Baulicher Zustand:

Das Wohnhaus befindet sich in einem befriedigenden baulichen Zustand. Es besteht ein leichter Unterhaltungsstau bzw. Fertigstellungsbedarf.

Der Sockel, der im Bereich der Standarmatur der Badewanne ausgebildet wurde, weist einen Fertigstellungsbedarf hinsichtlich der Fliesenarbeiten auf. Der Zugang von der Dachterrasse zum angrenzenden Vordach wurde lediglich provisorisch versperrt. Hier fehlt eine Absturzsicherung, da dieser Flachdachbereich auch vom Wohnbereich über ein bodentiefes Fenster erreicht werden kann.

Die verputzte Brüstung im Bereich der Dachterrasse zeigt dunkle Verfärbungen und Ablaufspuren.

Außenanlagen:

Die Außenanlagen des Bewertungsgrundstückes befinden sich in einem größtenteils vernachlässigten Zustand.

Der Vorgarten wurde bekiest und die Wegebefestigung mittels Rechteckplatten hergestellt, die Zufahrt zur Garage ist gepflastert. Der Garten ist verwildert und war daher nicht zugänglich. Im Anschluss an die gartenseitige Giebelfassade wurde ein Holzdeck ausgebildet, außerdem wurde im Bereich der nord-östlichen Grundstücksgrenze ein Gartenhaus in Holzkonstruktion aufgestellt. Einfriedigungen in Form von Zäunen oder dergleichen sind nicht vorhanden. Im Luftbild ist zu erkennen, dass der Garten terrassiert angelegt wurde. Der Hangbereich im Anschluss an das Holzdeck und die Wiesenfläche entlang der nord-westlichen Giebelfassade sind mit Bodendeckern bewachsen.

Besonderheiten des Auftrags:

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in diesem Gutachten aufgeführten besonderen wertbeeinflussenden Umstände 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 Ursachenforschung und Kostenermittlung durchzuführen zu lassen.

Es wird weiter ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine Untersuchungen über

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

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.

2.5 Rechtliche Gegebenheiten:

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In Abteilung II des Grundbuchs von Alpenrod
Blatt 3083

bestehen keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Grundbuch nach dem Stand vom 07.04.2025

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen werden.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.

Ausweisung im Flächen-nutzungsplan:

Flächenausweisung nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung (Bauflächen) gem. § 1 BauNVO:

Wohnbaufläche (W)

Bebauungsplan:

Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans i.S.d. § 30 BauGB.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Name:	Vorn auf der Wurst
Art der baul. Nutzung:	WA (allgemeines Wohngebiet)
Maß der baul. Nutzung:	GRZ: 0,4 GFZ: 0,6
Zahl der Vollgeschosse:	II

Baugenehmigung:

Für die baulichen Anlagen auf dem Bewertungsgrundstück lagen Bauunterlagen vor. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

2.6 Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Baugesetzbuch – BauGB
Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV Wertermittlungsrichtlinie – WertR 2006
Landesbauordnung
einschlägige Fachliteratur und Tabellenwerke
Grundbuchauszug, Flurkarte
Straßenkarte, Topografische Karte
Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitte, etc.), Baubeschreibung
Wohn-, bzw. Nutzflächen- und Kubaturberechnung
Erforderliche Daten der Wertermittlung aus eigener Bibliothek
Vergleichskaufpreise aus der eigenen Sammlung
Bodenrichtwerte und Auskünfte des Gutachterausschusses
Bodenrichtwertkarte
Flächennutzungsplan und ggf. Bebauungsplan (soweit vorhanden)
örtliche Feststellungen,
Fotografien

Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an Dritte ist untersagt!

3 Ermittlung des Verkehrswerts

3.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilien-Wohnhaus und Garage bebaute Grundstück in 57642 Alpenrod, Steinenbrück 18, zum Wertermittlungstichtag 08.07.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.	
Alpenrod	3083	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Alpenrod	9	84	679 m ²
Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.	
Alpenrod	3083	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Alpenrod	9	83	70 m ²

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
Flurstück 84	Einfamilien-Wohnhaus und Garage	679 m ²
Flurstück 83	Überbau Garage	70 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		749 m ²

3.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück „Flurstück 84“

3.2.1 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 Wertermittlungstichtag.

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 unbaut 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. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilstücken selbstständig verwertbar sind.

3.2.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt 70,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2024. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksfläche (f)	= 600 m ²

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 08.07.2025
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	= 679 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 08.07.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 70,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	08.07.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	70,00 €/m ²		
Fläche (m ²)	600	679	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	70,00 €/m ²		

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	70,00 €/m ²	
Fläche	×	679 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	47.530,00 € <u>rd. 47.500,00 €</u>	

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 08.07.2025 insgesamt 47.500,00 €.

3.2.3 Sachwertermittlung

3.2.3.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilien-Wohnhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	812,00 €/m ² BGF	245,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	299,00 m ²	51,00 m ²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	242.788,00 €	12.495,00 €
Baupreisindex (BPI) 08.07.2025 (2010 = 100)	x	187,2/100	187,2/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	454.499,14 €	23.390,64 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	454.499,14 €	23.390,64 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		66 Jahre	68 Jahre
• prozentual		17,50 %	15,00 %
• Faktor	x	0,825	0,85
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	374.961,79 €	19.882,04 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)			3.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	374.961,79 €	22.882,04 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	397.843,83 €
+ vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	19.892,19 €
= vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	417.736,02 €
+ beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	47.500,00 €
= vorläufiger Sachwert	465.236,02 €
× Sachwertfaktor	0,80
= marktangepasster vorläufiger Sachwert	372.188,82 €
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	9.440,00 €
= Sachwert	362.748,82 €
rd. 363.000,00 €	

3.2.3.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF)) wurde von mir anhand der vorliegenden Grundrisse durchgeführt. Die Gebäudefläche der Garage wurde mit Hilfe des Flächenermittlungstools aus der digitalen Liegenschaftskarte entnommen.

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.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Gebäude: Garage

Bezeichnung	Zeitwert
Ausbildung Dachterrasse	3.000,00 €
Summe	3.000,00 €

Baupreisindex

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

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (397.843,83 €)	19.892,19 €
Summe	19.892,19 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

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

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

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- 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 Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal 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.
• Werterhöhung durch Überbau auf Flurstück 83 (siehe Anlage)	560,00 €
• Absturzsicherung Dachterrasse/Vordach	-2.000,00 €
• Fertigstellungsarbeiten	-5.000,00 €
• Rodung Garten	-3.000,00 €
Summe	-9.440,00 €

3.2.4 Ertragswertermittlung

3.2.4.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete	
			monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilien-Wohnhaus inkl. Garage	Wohnung	200,00	1.250,00	15.000,00
Summe		200,00	1.250,00	15.000,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) 15.000,00 €

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)

(vgl. Einzelauflistung)

jährlicher Reinertrag

Reinertragsanteil des Bodens

2,80 % von 47.500,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))

Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWerTV 21)

bei LZ = 2,80 % Liegenschaftszinssatz

und RND = 66 Jahren Restnutzungsdauer

- 3.024,00 €

= 11.976,00 €

- 1.330,00 €

= 10.646,00 €

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen

× 29,943

= 318.773,18 €

beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)

+ 47.500,00 €

vorläufiger Ertragswert

= 366.273,18 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- 9.440,00 €

Ertragswert

= 356.833,18 €

rd. 357.000,00 €

3.2.4.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden für die Räume mit Wohnraumqualität im Kellergeschoss von mir durchgeführt. Die Wohnfläche im Erd- und Dachgeschoss wurde aus den vorliegenden Unterlagen entnommen.

Rohertrag

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

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- 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 €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

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

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.) Garagen (Gar.)	1 Whg. × 359,00 € 1 Gar. × 47,00 €	359,00 € 47,00 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.) Garagen (Gar.)	158,00 m ² × 14,00 €/m ² 1 Gar. × 106,00 €	2.212,00 € 106,00 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		300,00 €
Summe			3.024,00 €

Liegenschaftzinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftzinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
 - der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
 - 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 Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
 - des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftzinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdata-portal
- 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.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
• Werterhöhung durch Überbau auf Flurstück 83 (siehe Anlage)	560,00 €	
• Absturzsicherung Dachterrasse/Vordach	-2.000,00 €	
• Fertigstellungsarbeiten	-5.000,00 €	
• Rodung Garten	-3.000,00 €	
Summe		-9.440,00 €

3.2.5 Wert des Teilgrundstücks „Flurstück 84“

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

Der Sachwert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. 363.000,00 € ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück „Flurstück 84“ wird zum Wertermittlungsstichtag 08.07.2025 mit rd.

363.000,00 €

geschätzt.

3.3 Wertermittlung für das Teilgrundstück „Flurstück 83“

3.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 1 ImmoWerTV). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWerTV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
 - der Lage und
 - dem Entwicklungszustand gegliedert und
 - nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
 - dem abgabenrechtlichen Zustand und
 - der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt
- hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 3 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, Lagemarkale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

3.3.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt 70,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2024. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	= frei

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 08.07.2025
Entwicklungsstufe	= geordnetes Rohbauland
Grundstücksfläche (f)	= 70 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 08.07.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 70,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	08.07.2025	x 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	70,00 €/m ²		
Fläche (m ²)	70	x 1,000		
Entwicklungsstufe	baureifes Land	geordnetes Rohbauland	x 0,500	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	35,00 €/m ²		

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	35,00 €/m ²	
Fläche	x	70 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	2.450,00 €	
	rd.	<u>2.450,00 €</u>	

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 08.07.2025 insgesamt 2.450,00 €.

3.3.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „Flurstück 83“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	2.450,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	- 930,00 €
Vergleichswert	<u>1.520,00 €</u>
	rd.
	<u>1.500,00 €</u>

3.3.4 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
• Wertminderung durch Überbau (siehe Anlage)	- 930,00 €
Summe	- 930,00 €

3.3.5 Wert des Teilgrundstücks „Flurstück 83“

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

Der Sachwert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. 1.500,00 € ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück „Flurstück 83“ wird zum Wertermittlungsstichtag 08.07.2025 mit rd.

1.500,00 €

geschätzt.

3.4 Abschließende Gesamtbeurteilung

Die Wertermittlung erstreckt sich auf zwei zusammenhängende Flurstücke in einem Neubaugebiet am westlichen Ortsrand von Alpenrod, einer Gemeinde im Westerwaldkreis, die der Verbandsgemeinde Hachenburg angehört.

Das Flurstück 84, welches mit einem Einfamilien-Wohnhaus und einer Garage bebaut ist, hat eine polygonale Grundstücksform bei einer Größe von 679 m². Bei dem ebenfalls zum Bewertungsumfang gehörende Flurstück 83 handelt es sich um eine 70 m² große, schmal zugeschnittene Verkehrsfläche, die zum Teil mit der o.g. Garage überbaut wurde.

Das 2011 als **Fertighaus** der [REDACTED] in Holzständerkonstruktion auf einem massiven Kellergeschoss errichtete Wohnhaus ist eingeschossig, voll unterkellert und hat ein ausgebautes Dachgeschoss mit hohem Kniestock und flach geneigtem Satteldach. Die Dacheindeckung besteht aus Betondachsteinen, die Fassaden sind verputzt, als Fenster wurden dreifachverglaste Kunststoff-Elemente eingebaut.

Die Wohnfläche im Erd- und Dachgeschoss beläuft sich auf rd. 158 m² zuzüglich rd. 10 m² anteilig anzurechnende Terrassenfläche. Hinzu kommen die Wohnflächen der beiden Räume mit Wohnraumqualität im Kellergeschoss, samt halbfiriger Flurfläche, mit rd. 33 m², so dass eine Gesamt-Wohnfläche von rd. 200 m². Die Ausstattung der Räumlichkeiten entspricht einem mittleren Standard.

Die Beheizung erfolgt mittels Fertig-Heizkörper über eine Gastherme der Fa. Viessmann aus dem Baujahr des Wohnhauses. Warmwasser wird sowohl mit der Gastherme als auch über eine Solarthermieanlage erzeugt und in einem Speicher vorgehalten.

Das Wohnhaus befindet sich in einem befriedigenden baulichen Zustand. Es besteht ein leichter Unterhaltungsstau bzw. Fertigstellungsbedarf. Die Außenanlagen sind größtenteils verwildert.

Die Verkäuflichkeit ist aufgrund der Lage in einem ruhigen Wohngebiet am Ortsrand als gut anzusehen.

3.5 Verkehrswert

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
Flurstück 84	Einfamilien-Wohnhaus und Garage	679,00 m ²	363.000,00 €
Flurstück 83	tlw. mit Garage überbaut	70,00 m ²	1.500,00 €
Summe		749,00 m ²	364.500,00 €

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilien-Wohnhaus und Garage bebaute Grundstück in
57642 Alpenrod, Steinenbrück 18,

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Alpenrod	3083	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Alpenrod	9	84

wird zum Wertermittlungsstichtag 08.07.2025 mit rd.

363.000 €

in Worten: **drei hundert dreiundsechzigtausend Euro**

geschätzt.

Der Verkehrswert für das teilweise mit der o.g. Garage überbaute Flurstück in 57642 Alpenrod,

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Alpenrod	3083	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Alpenrod	9	83

wird zum Wertermittlungsstichtag 08.07.2025 mit rd.

1.500 €

in Worten: **eintausend fünf hundert Euro**

geschätzt.

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

Limburg, den 02. September 2025



4 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

4.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWerV:

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

BauNVO:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

ErbbauRG:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFlV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

WMR:

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

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz – MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

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

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagetechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

4.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

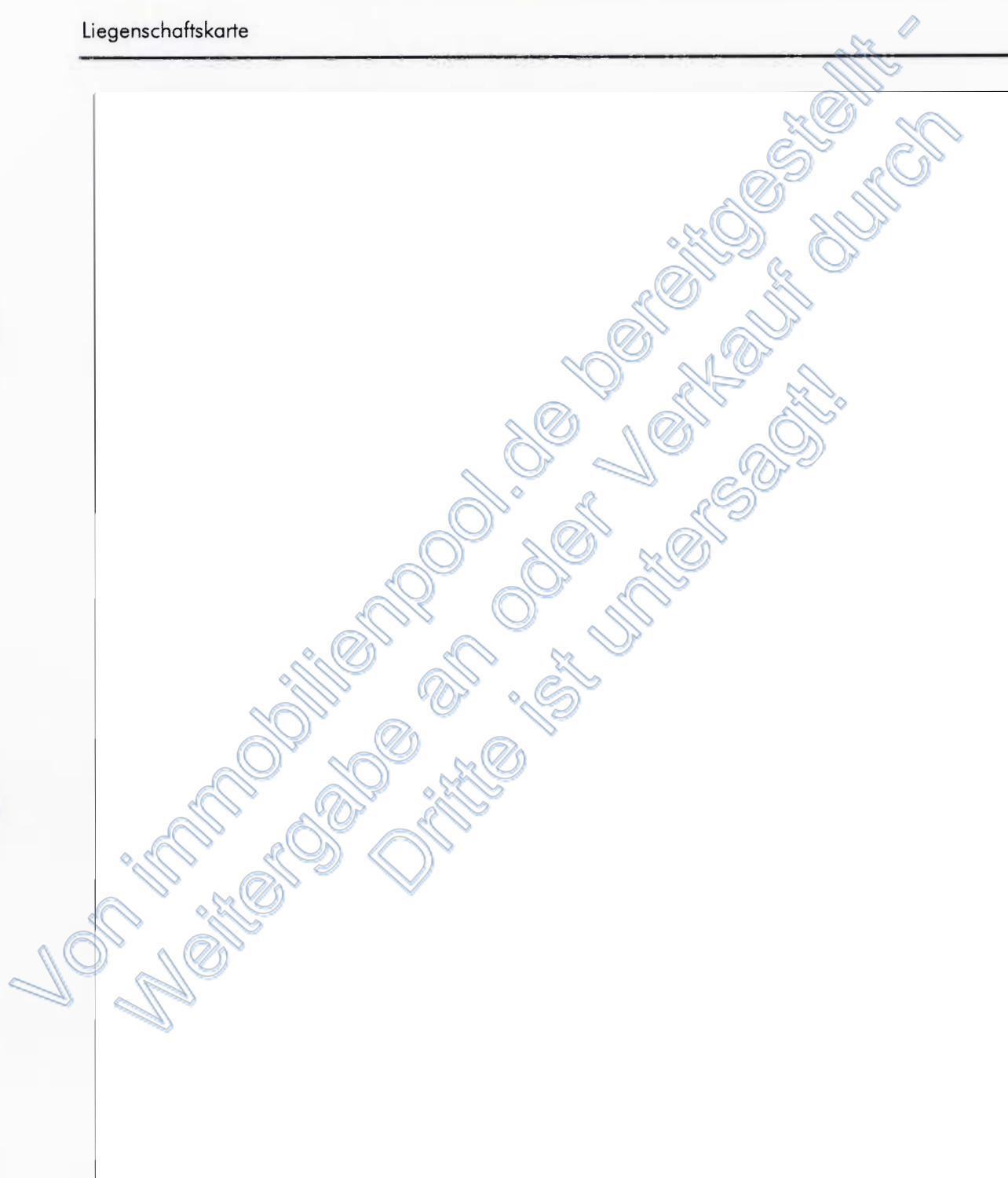
- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWerV. 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

4.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 13.08.2024) erstellt.

AN H A N G – Nr. 1

Liegenschaftskarte



A N H A N G – Nr. 2

Bodenrichtwertkarten

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

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

AN H A N G – Nr. 3

Auszug Baulistenverzeichnis

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

ANHANG - Nr. 4

Wohnflächenberechnung und Gebäudegrundflächen

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Wohnhaus, Steinenbrück 18, 57642 Alpenrod

Mieteinheit: Wohnnutzung KG

Die Berechnung erfolgt aus:

- Fertigmaßen
 Rohbaumaßen
 Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:

- örtlichem Aufmaß (08.07.2025)
 Bauzeichnungen
 örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

- nach WoFlV
 DIN 283
 DIN 277

Ifd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum- Nr.	(+/-)	ggf. Besonderheit	Flächen- faktor / Sonderform	Länge (m)	Putz- abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz- abzug Breite (m)	Grund- fläche (m ²)	Gewichts- faktor (Wohnwert) (k)	Wohn- fläche Raumteil (m ²)	Wohn- fläche Raum (m ²)	Erläu- terung
1	Flur	1	+	zur Hälfte angesetzt *)		1,00	3,390	0,000	2,110	0,000	7,15	0,50	3,58	3,58
2	Büro 2	2	+			1,00	5,160	0,000	3,580	0,000	18,47	1,00	18,47	18,47
3	Büro 1	3	+			1,00	1,490	0,000	0,250	0,000	0,37	1,00	0,37	10,72
4	Büro 1	3	+			1,00	3,580	0,000	2,890	0,000	10,35	1,00	10,35	10,72
Summe Wohnfläche Kellergeschoss											32,77	m ²		

*) Flurfläche zur Hälfte der Wohnfläche zugeschlagen, da Flur auch der Erschließung der Kellerräume dient

Seite 2

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Wohnhaus, Steinenbrück 18, 57642 Alpenrod

Die Berechnung erfolgt aus

- Fertigmaßen
 Rohbaumaßen
 Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

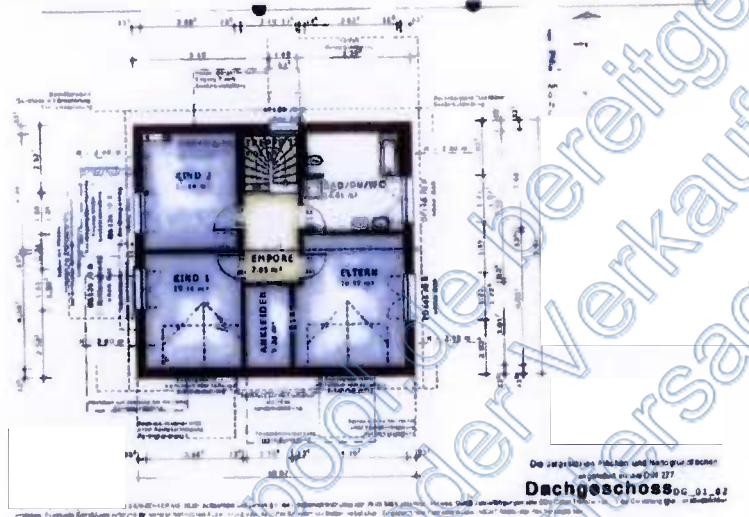
- örtlichem Aufmaß
 Bauzeichnungen
 örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

Mfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+-)	Flächen- faktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m ²)				Erläuterung
							Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	DG	+	1,00	10,670	9,420	a oder b	100,51				
2	EG	+	1,00	10,670	9,420	a oder b	100,51				
3	KG	+	1,00	10,550	9,300	a oder b	98,12				
							Summe	299,14		m ²	
							Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt	299,14		m ²	

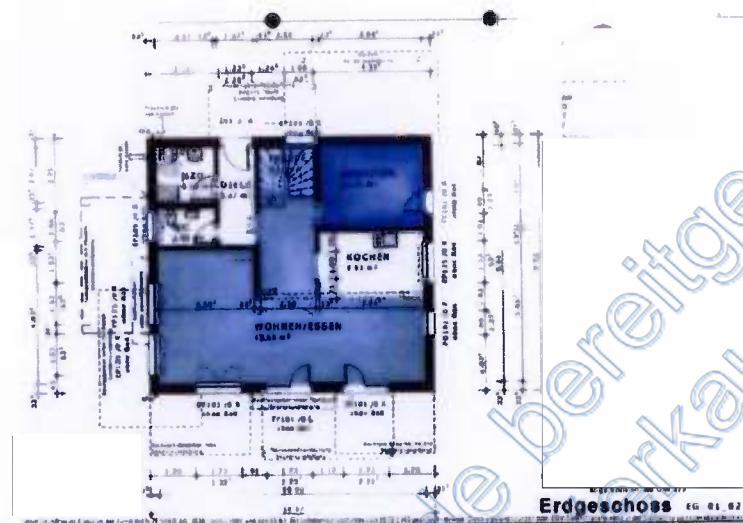
ANHANG – Nr. 5

Kopien aus der Bauakte

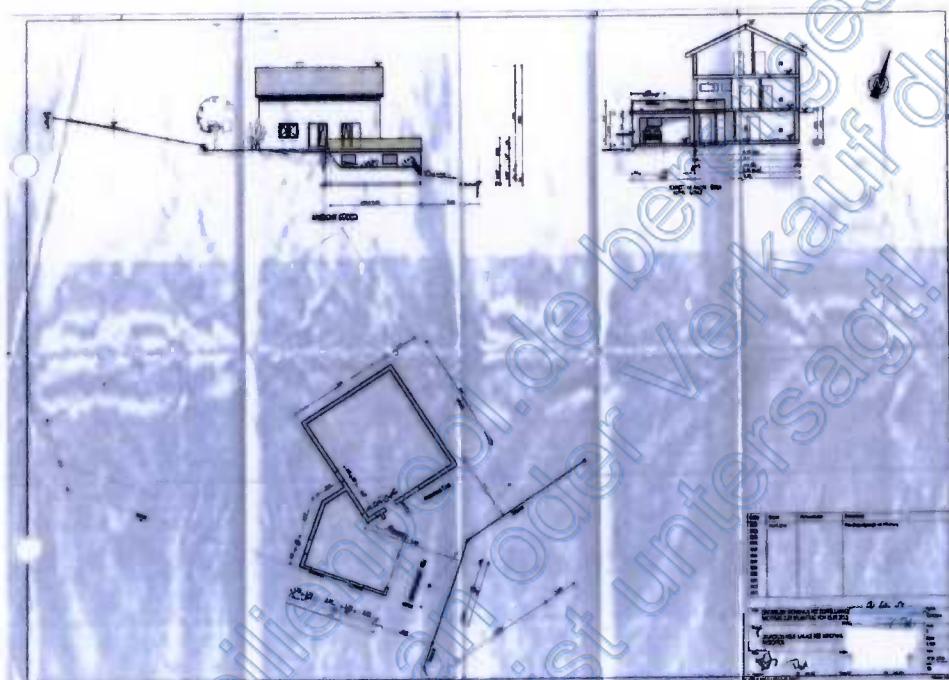
Einfamilienhaus
57642 Alpenrod, Steinenbrück 18



Einfamilienhaus
57642 Alpenrod, Steinenbrück 18



Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an Oder Vorkauf durch
Dritte ist untersagt!



Von immobilienagentur.de bereitgestellt -
Weitergabe an Dritte ist untersagt!
Oder Verkauf durch

A N H A N G – Nr. 6

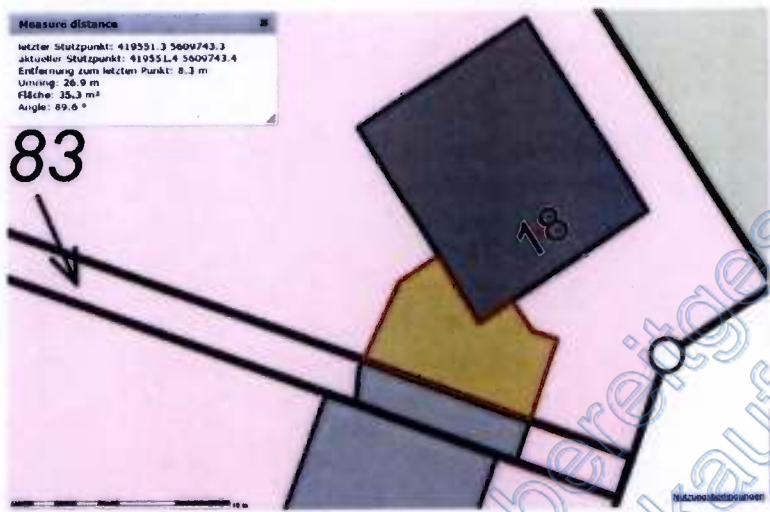
Ermittlung Überbaurente

Bodenwert des durch Überbau begünstigten Grundstücks	
Begünstigtes Grundstück: 57642 Alpenrod (Flurstück 84)	
Gemarkung:	Alpenrod
Flur:	9
Flurstück(e):	84
Grundstücksgröße (m ²):	679
Wertermittlungsstichtag:	08.07.2025
1. Bodenwert des unbelasteten Grundstücks	
1.1 Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag (€/m ²):	70,00
1.2 Grundstücksgröße (m ²):	679,00
Bodenwert (€): (Bodenwert pro m ² x Grundstücksgröße)	47.530,00
2. Bodenwerterhöhung aufgrund erhöhter Nutzbarkeit	
2a) Werterhöhung aufgrund zusätzlicher Nutzung der überbauten Grundstücksfläche	
2a-1 Angemessener (Erbbau) Zinssatz (%):	4,50
2a-2 Überbaute (oder zusätzlich nutzbare) Grundstücksfläche (m ²):	16,00
2a-3 Restnutzungsdauer des überbauten Gebäude Teils (Jahre):	66,00
2a-4 Kapitalisierungszinssatz (%):	2,50
2a-5 Jährlich nachschüssiger Zeitrentenbarwertfaktor:	32,160578
2a-6 Korrekturfaktor wegen jährlich vorschüssiger Zahlungsweise:	1,025
Werterhöhung 2a) (€): (1,1 x 2a-1 x 2a-2 x 2a-5 x 2a-6)	1661,42
2b) Werterhöhung des begünstigten Grundstücks	
2b.1) Werterhöhung durch Vergrößerung der GFZ des begünstigten Grundstücks	
2b.1.-1 GFZ (zulässig):	0,8
2b.1.-2 GFZ-Koeffizient 1:	0,88
2b.1.-3 GFZ (möglich):	0,85
2b.1.-4 GFZ Koeffizient 2:	0,91
2b.1.-5 Bodenwert(€/m ²) bei GFZ 1,04:	72,39
Werterhöhung 2b1) (€): (1,2 x (1,1 x 2b1.-5))	1.620,34
2b.2) Umrechnung der Werterhöhung unter 2b.1) auf die Dauer der Überbauung	
2b2.-1 Prozentsatz [als Dezimalzahl]:	0,045
2b2.-2 Ewiger Rentenbarwertfaktor (jährlich nachschüssig):	22,2222
2b2. Werterhöhung (€): (Wert 2b1 x 2b2.-2 x 2a-5)	2.345,00
3. Barwert der Überbaurente nach §912 BGB	
3 -1 Überbaurente (€/ Jahr):	104,56
3 -2 Kapitalisierungsdauer (Jahre):	66,00
3 -4 Kapitalisierungszinssatz (%):	2,50
3 -5 Jährlich nachschüssiger Zeitrentenbarwertfaktor:	32,160578
3 -6 Korrekturfaktor wegen jährlich vorschüssiger Zahlungsweise:	1,025
Barwert der Überbaurente(€): (3 -1 x 3 -5 x 3 -6)	3.446,84
4. Bodenwert des begünstigten Grundstücks	
4 -1 Unbelasteter Bodenwert (€): (von 1)	47.530,00
4 -2 Bodenwerterhöhung aufgrund Nutzungsverbesserungen (€) (Wert 2a + Wert 2b2)	4.006,42
4 -3 Barwert der Überbaurente (€) (von 3)	3.446,84
Begünstigter Bodenwert (€): (4 -1 + 4 -2 + 4 -3)	48.089,57
Werterhöhung durch Überbau	559,57
	rd. 560,00

Bodenwert des mit einem Überbau belasteten Grundstücks

Überbautes Grundstück: 57642 Alpenrod (Flurstück 83)	
Gemarkung:	Alpenrod
Flur:	9
Flurstück(e):	83
Grundstücksgröße (m ²):	70
Wertermittlungstichtag:	08.07.2025
1. Bodenwert des unbelasteten Grundstücks	
1.1 Bodenwert zum Wertermittlungstichtag (€/m ²):	35,00
1.2 Grundstücksgröße (m ²):	70,00
Bodenwert (€): (Bodenwert pro m ² x Grundstücksgröße)	2.450,00
2. Bodenwertminderung aufgrund eingeschränkter Nutzbarkeit	
2a) Wertminderung wegen entgangener Nutzung der überbauten Grundstücksfläche	
2a-1 Angemessener (Erbbau) Zinssatz (%):	4,50
2a-2 Überbaute (vom Eigentümer nicht mehr nutzbare) Grundstücksfläche (m ²):	16,00
2a-3 Restnutzungsdauer des überbauten Gebäude(teil)s (Jahre):	66,00
2a-4 Kapitalisierungszinssatz (%):	2,50
2a-5 Jährlich nachschüssiger Zeitrentenbarwertfaktor:	32,160578
2a-6 Korrekturfaktor wegen jährlich vorschüssiger Zahlungsweise:	1,025
Wertminderung 2a) (€): (1,1 x 2a-1 x 2a-2 x 2a-5 x 2a-6)	830,71
2b) Wertminderung des Restgrundstücks	
2b.1) Wertminderung durch Reduzierung der GFZ des Restgrundstücks	
2b.1.-1 GFZ (zulässig):	0,8
2b.1.-2 GFZ-Koeffizient 1:	0,88
2b.1.-3 GFZ (möglich):	0,00
2b.1.-4 GFZ-Koeffizient 2:	0,00
2b.1.-5 Bodenwert (€/m ²) bei GFZ 0,71:	0,00
Wertminderung 2b1) (€): (1,2 x (1,1 / 2b1.-5))	2.450,00
2b.2) Umrechnung der Wertminderung unter 2b.1) auf die Dauer der Überbauung	
2b2.-1 Prozentsatz (als Dezimalzahl)	0,045
2b2.-2 Ewiger Rentenbarwertfaktor (jährlich nachschüssig):	22,2222
2b2. Wertminderung (€): (Wert 2b1 . 2b2.-2 x 2a-5)	3.545,70
3. Barwert der Überbaurente nach §912 BGB	
3 - 1 Überbaurente (€/Jahr):	104,56
3 - 2 Kapitalisierungsdauer (Jahre):	66,00
3 - 4 Kapitalisierungszinssatz (%):	2,50
3 - 5 Jährlich nachschüssiger Zeitrentenbarwertfaktor:	32,160578
3 - 6 Korrekturfaktor wegen jährlich vorschüssiger Zahlungsweise:	1,025
Barwert der Überbaurente (€): (3 - 1 x 3 - 5 x 3 - 6)	3.446,84
4. Bodenwert des belasteten Grundstücks	
4 - 1 Unbelasteter Bodenwert (€): (von 1)	2.450,00
4 - 2 Bodenwertminderung aufgrund Nutzungseinschränkungen (€) (Wert 2a + Wert 2b2)	4.376,41
4 - 3 Barwert der Überbaurente (€) (von 3)	+ 3.446,84
Belasteter Bodenwert (€): (4 - 1 - 4 - 2 + 4 - 3)	1.520,43
Wertminderung durch Überbau	929,57
	rd. 930,00

Ermittlung der Überbaurente nach § 912 BGB		
Überbautes Grundstück in :	57642 Alpenrod, Steinenbrück 18	
Flur:	9	
Flurstück(e):	83	
Grundstücksgröße:	70,00 m ²	
Datum des Überbaus:	2011	
Stichtag der Ermittlung der Überbaurente:	08.07.2025	
1. Ermittlung der (Teil)Überbaurente zum Zeitpunkt der Grenzüberschreitung aus der Verzinsung der überbauten Fläche wegen entgangener Nutzung		
1.1 Bodenwert zum Zeitpunkt der Grenzüberschreitung (€/m ²):	28,00	
1.2 Angemessener (Erbbau) Zinssatz (%):	4,50	
1.3 überbaute (oder vom Eigentümer nicht mehr nutzbare) Grundstücksfläche (m ²):	rd. 16 m ²	
(Teil) Überbaurente (€/Jahr)	20,16	€/Jahr
2. Ermittlung der (Teil) Überbaurente zum Zeitpunkt der Grenzüberschreitung aus der Wertminderung des Restgrundstücks		
2a Wertminderung durch Reduzierung der GFZ des Restgrundstücks		
2a-1 GFZ (zulässig)	0,80	
2a-2 GFZ-Koeffizient 1	0,88	
2a-3 GFZ (möglich)	0,00	
2a-4 GFZ-Koeffizient 2	0,00	
2a-5 Bodenwert (€/m ²) bei GFZ 0,00	0,00	€/m ² [1.1 : 2a-2 x 2a-4]
2a-6 Grundstücksgröße	70,00 m ²	
(Gesamt)Wertminderung des Restgrundstück:	1960,00	€ [2a-6 x (1.1 / 2a-5)]
3. Ermittlung der (Gesamt) Überbaurente		
3 -1 Gesamtwertminderung des Restgrundstücks	1960,00	€ [von 2]
3 -2 ewiger Rentenbarwerffaktor (jährlich vorsch.)	23,22222	
3 -3 (Teil) Überbaurente aus der Wertminderung	84,40	€/Jahr [2 -1 : 3 -2]
3 -4 (Teil) Überbaurente	20,16	€/Jahr [von 1]
(Gesamt)Überbaurente nach § 912 BGB	104,56	€/Jahr [3 -3 + 3 -4]



Garagenanteil Flurstück 84 = rd. 35 m²



Garagenanteil auf Flurstück 83 überbaut = rd. 16 m²

BGF Garage gesamt = rd. 51 m²

Anlage 7: Fotodokumentation



Bild 1: Süd-Ost-Ansicht



Bild 2: Süd-Ansicht



Bild 3: Ost-Ansicht



Bild 4: Nord-Ost-Ansicht m. Garten



Bild 5: Souterrain - Büraum

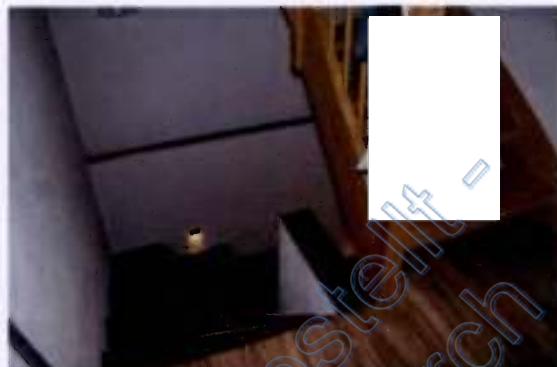


Bild 6: Geschosstreppe



Bild 7: EG – Gäste-WC



Bild 8: Wohn-, Essbereich

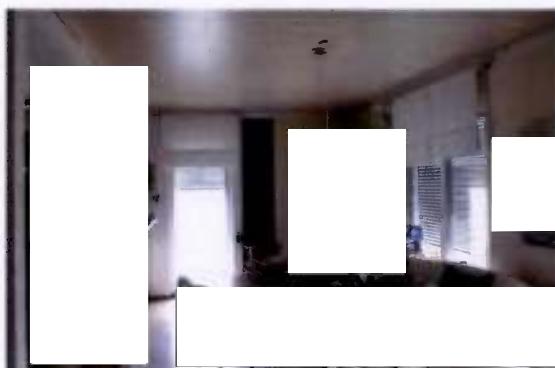


Bild 9: Wohn-, Essbereich m.Küchenbe-
reich



Bild 10: Garage



Bild 11: Dachterrasse