

Kein Original
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

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

Judith Schleicher

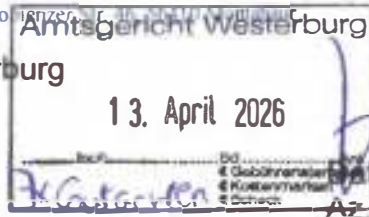
Zertifizierte Sachverständige für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke, von der Industrie- und Handelskammer zu Koblenz öffentlich bestellt und vereidigt, zertifiziert gemäß DIN EN ISO/IEC 17024, ZIS Sprengnetter Zert (AI), entsprechend den Bestimmungen der Urkunde Nr. 0102-002
Mitglied des Expertengremiums Immobilienbewertung Rheinland-Pfalz West und des Gutachterausschusses Osteifel-Hunsrück

ProjektPlus GmbH & Co.KG, Koblenz

Amtsgericht Westerburg

Wörthstr. 14

56457 Westerburg



Datum: 30.03.2026

S-AG/0825/953

PROJEKTPLUS

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

PROJEKTPLUS GmbH & Co.KG

Koblenzer Straße 46

56410 Montabaur

Telefon: 02602 99958-81

Telefax: 02602 99958-82

info@projektplus.org

Bankverbindung

Sparkasse Westerwald-Sieg

IBAN: DE54 5735 1030 0080 0842 47

BIC: MALADE51AK1

Steuernummer

30/202/20991

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

für das mit

zwei Einfamilienhäusern bebaute Grundstück

in 57627 Astart, Hauptstr. 15



Neubau



Altbau

im Zwangsversteigerungsverfahren 13 K 25/25

Der **Verkehrswert** des unbelasteten Grundstücks wurde zum Stichtag 25.10.2025 **ohne Innenbesichtigung** ermittelt mit rd.

362.000,00 €

(in Worten: dreihundertzweiundsechzigtausend Euro)

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 95 Seiten. Es wurde in acht Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen. Zusätzlich erhält das Gericht eine PDF-Datei des Gutachtens.

Wertermittlungsergebnisse
 (in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Einfamilienhausgrundstück** in **57627 Astart, Hauptstr. 15**
 Flur 10 Flurstücksnummer **39/1** Wertermittlungstichtag: **25.10.2025**

Bodenwert					
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m ²]	Fläche [m ²]	Bodenwert (BW) [€]
A - Neubau	baureifes Land	frei	36,81	477,00	17.560,00
B - Altbau	baureifes Land	frei	36,50	589,00	21.500,00
Summe:				1.066,00	39.060,00

Objektdaten						
Grundstücksteil	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BGF [m ²]	WF/NF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
A - Neubau	Einfamilienhaus (Neubau)	206,00	155,00	2018	80	73
B - Altbau	Einfamilienhaus (Altbau)	303,00	132,00	um 1900	80	11

Wesentliche Daten				
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor
A - Neubau	13.764,00	2.804,28 € (20,37 %)	2,50	0,80
B - Altbau	6.019,20	2.327,38 € (38,67 %)	1,60	1,05

Relative Werte	Neubau	Altbau
relativer Bodenwert:	113,26 €/m ² WF/NF	162,88 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-90,32 €/m ² WF/NF	-227,27 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	2.141,94 €/m² WF/NF	227,27 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	24,12	4,98
Verkehrswert/Reinertrag:	30,29	8,13

Ergebnisse	Neubau	Altbau
Ertragswert:	355.000,00 €	25.000,00 €
Sachwert:	323.000,00 €	32.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	332.000,00 €	30.000,00 €
Wertermittlungstichtag	25.10.2025	25.10.2025

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	5
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	5
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
1.3	Vom Gericht geforderte Angaben im Gutachten.....	7
2	Grund- und Bodenbeschreibung	8
2.1	Lage	8
2.1.1	Angaben des statistischen Landesamtes	8
2.1.2	Großräumige Lage	9
2.1.3	Kleinräumige Lage.....	11
2.2	Gestalt und Form.....	13
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	14
2.4	Privatrechtliche Situation	16
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	17
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	17
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	17
2.5.3	Bauordnungsrecht	19
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	19
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	20
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	21
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	21
3.2	Fotoübersichtsplan und Fotos	22
3.3	Einfamilienhaus (Neubau)	25
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	25
3.3.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	26
3.3.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	28
3.3.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	28
3.3.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	29
3.3.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	29
3.4	Einfamilienhaus (Altbau).....	30
3.4.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	30
3.4.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	31
3.4.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	32
3.4.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	32
3.4.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	33
3.4.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	33
3.5	Außenanlagen (Gesamtobjekt).....	34
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	35
4.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke	35
4.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück A - Neubau	36
4.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung	36
4.2.2	Bodenwertermittlung.....	39
4.2.3	Sachwertermittlung.....	44
4.2.4	Ertragswertermittlung	57

4.2.5	Ableitung des Teilgrundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen.....	67
4.2.6	Wert des Teilgrundstücks A - Neubau.....	68
4.3	Wertermittlung für das Teilgrundstück B - Altbau	69
4.3.1	Verfahrenswahl mit Begründung	69
4.3.2	Bodenwertermittlung.....	69
4.3.3	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	70
4.3.4	Sachwertermittlung.....	73
4.3.5	Ertragswertermittlung	82
4.3.6	Ableitung des Teilgrundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen.....	89
4.3.7	Wert des Teilgrundstücks B - Altbau	91
4.4	Verkehrswert	91
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	94
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	94
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	95

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

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit zwei Einfamilienhäusern

Objektadresse: Hauptstr. 15
57627 Astert

Grundbuchangaben: Grundbuch von Astert, Blatt 513, lfd. Nr. 1

Katasterangaben: Gemarkung Astert,
Flur 10, Flurstück 39/1, Größe 1066 m²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Auftraggeber: Amtsgericht Westerburg
Wörthstr. 14
56457 Westerburg
Aktenzeichen des Gerichts: **13 K 25/25**
Beschluss vom 15.08.2025

Gutachtenauftrag: Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Westerburg vom 15.08.2025 soll zur Vorbereitung des Zwangsversteigerungstermins der Verkehrswert des Beschlagnahmeobjektes durch schriftliches Sachverständigengutachten ermittelt werden.

Wertermittlungsstichtag: 25.10.2025 (Tag der letzten Ortsbesichtigung)

Da der Versteigerungstermin zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung noch nicht bekannt ist, wird die Verkehrswertermittlung als Grundlage für die Verkehrswertfestsetzung durch das Versteigerungsgericht nach § 74a Abs. 5 ZVG bezogen auf die allgemeinen Wertverhältnisse und den Zustand zum Tag der Ortsbesichtigung durchgeführt.

Qualitätsstichtag: 25.10.2025 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)

Ortsbesichtigung: Zur ersten Ortsbesichtigung am 18.09.2025 wurden die Prozessparteien durch Einwurf-Einschreiben vom 25.08.2025 fristgerecht eingeladen. Der Sachverständigen wurde zwar geöffnet, aber der Zutritt verwehrt mit dem Hinweis, es sei eine Einigung mit dem Gläubiger in Aussicht.

Zu dem Ortstermin am 25.10.2025 (zweite Ladung) wurde mit Einschreiben vom 18.09.2025 fristgerecht eingeladen.

Teilnehmer am Ortstermin:

die Sachverständigen Judith Schleicher und Dieter Schleicher für Fotos und Hilfe bei der Bestandsaufnahme

Von den Beteiligten ist niemand erschienen und es wurde auch von den Bewohnern nicht geöffnet.

Umfang der Besichtigung etc.:

Beim ersten Besichtigungstermin wurde der Sachverständigen der Zutritt verwehrt, beim zweiten Besichtigungstermin wurde nicht geöffnet. Es fand daher lediglich eine Außenbesichtigung statt.

Eigentümer:

Der Eigentümer ist dem Gericht bekannt und wird aus Datenschutzgründen hier nicht genannt.

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Gericht wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 13.05.2025

Vom Eigentümer wurden keine Unterlagen übergeben.

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft bzw. angefertigt:

- aktuelle Katasterkarte
- Kopien aus der Bauakte mit Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten und Schnitt, Wohnflächenberechnung, Baubeschreibung Gebäude und haustechnische Anlagen)
- Berechnung der Bruttogrundflächen
- Auskünfte zum Bauplanungsrecht, zur Erschließungssituation und zu Ausbaubeiträgen vom Bauamt
- Auskunft aus dem Altlastenkataster
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Information zum Denkmalschutz aus der Denkmalliste des Westerwaldkreises
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

- Auskunft aus der Grundakte hinsichtlich Vereinbarung des Wohnungsrechtes
- Mietangaben des Gutachterausschusses Westerwald-Taunus 2025
- Grundstücksmarktbericht Westerwald-Taunus 2025
- Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025
- allgemeine Auskünfte aus der Internetpräsenz der Gemeinde und der Verbandsgemeinde
- Angaben des statistischen Landesamtes
- topografische Karte und Ortsplan
- Fotos des Objektes

1.3 Vom Gericht geforderte Angaben im Gutachten

- a) ortsübliche Lagebezeichnung: Hauptstr. 15, 57627 Astert
- b) Verdacht auf ökologische Altlasten: nicht gegeben; schriftliche Auskunft aus dem Bodenschutzkataster liegt vor.
- c) Mieter oder Pächter: nicht vorhanden; Objekt war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung augenscheinlich eigengenutzt (Neubau) bzw. durch die Wohnungsberechtigte genutzt (Altbau)
- d) Mieterleistungen gem. § 57 ZVG i.V.m. §§ 566 a,b,c,d BGB bzw. § 547 BGB i.V.m. § 566 BGB: wurden nicht erbracht
- e) Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG: besteht nicht
- f) Gewerbebetrieb: nicht vorhanden
- g) Maschinen/Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden: keine vorhanden
- h) Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des GEG: vermutlich nicht vorhanden
- i) Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen: sind der Sachverständigen nicht bekannt geworden

- k) Verdacht auf Hausschwamm: Es sind keine offensichtlichen Hinweise auf Hausschwamm vorhanden.
- l) Zubehör i.S.d. §§ 97, 98 BGB: nicht vorhanden
- m) baulicher Zustand: Altbau stark sanierungsbedürftig; Neubau augenscheinlich noch nicht komplett fertiggestellt; das Gebäude ist noch nicht verputzt und die Außenanlagen nicht fertiggestellt.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

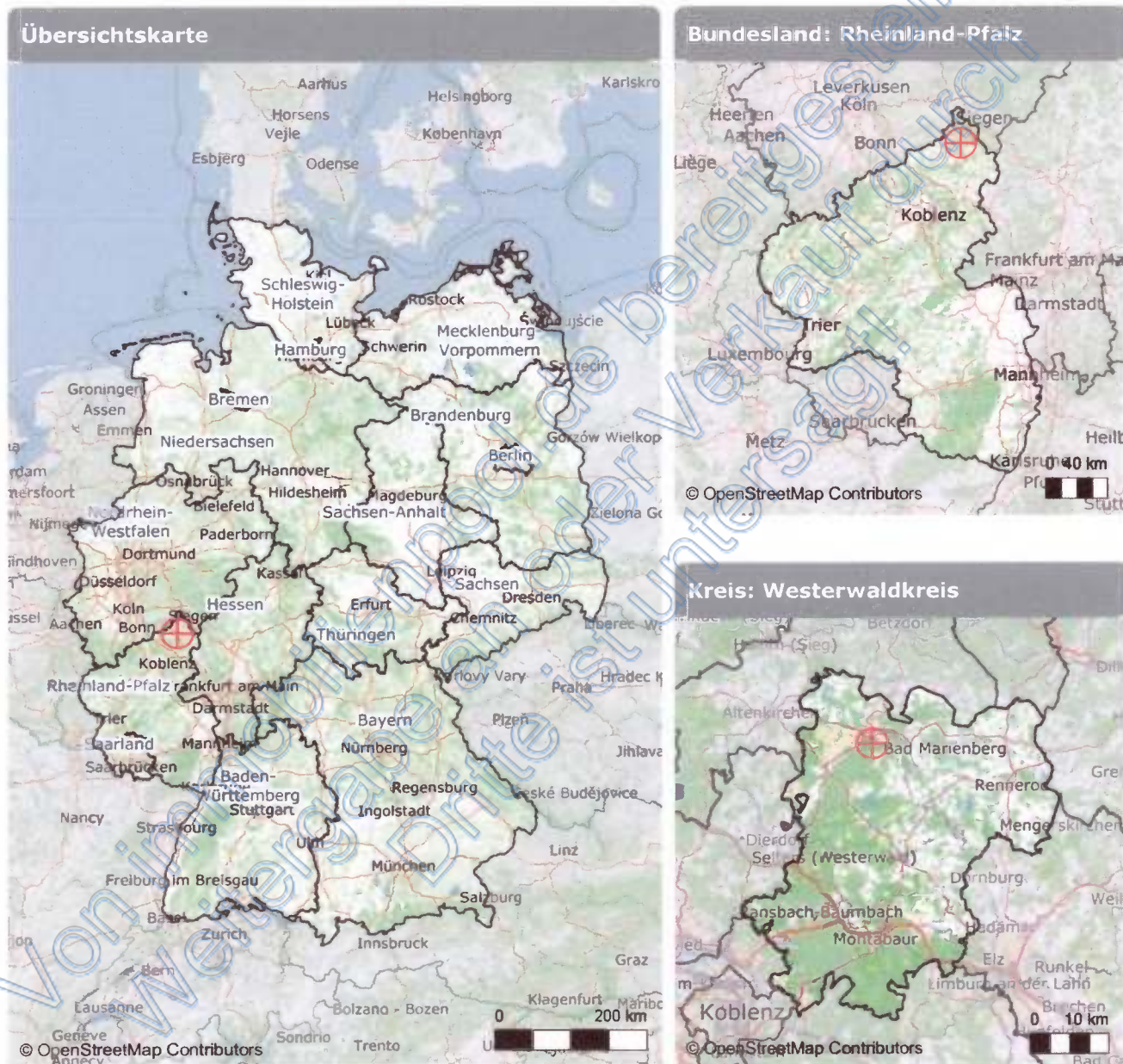
2.1 Lage

2.1.1 Angaben des statistischen Landesamtes

Stand	31.12.2024
Bundesland	Rheinland-Pfalz
Landkreis	Westerwaldkreis
Amtl. Gemeindeschlüssel	07 1 43 204
Ortsname	Astert
Anschrift der Verwaltung	
Straße	
Postleitzahl	
Fläche km ²	2,39
Einwohner gesamt	260
Einwohner je km ²	109

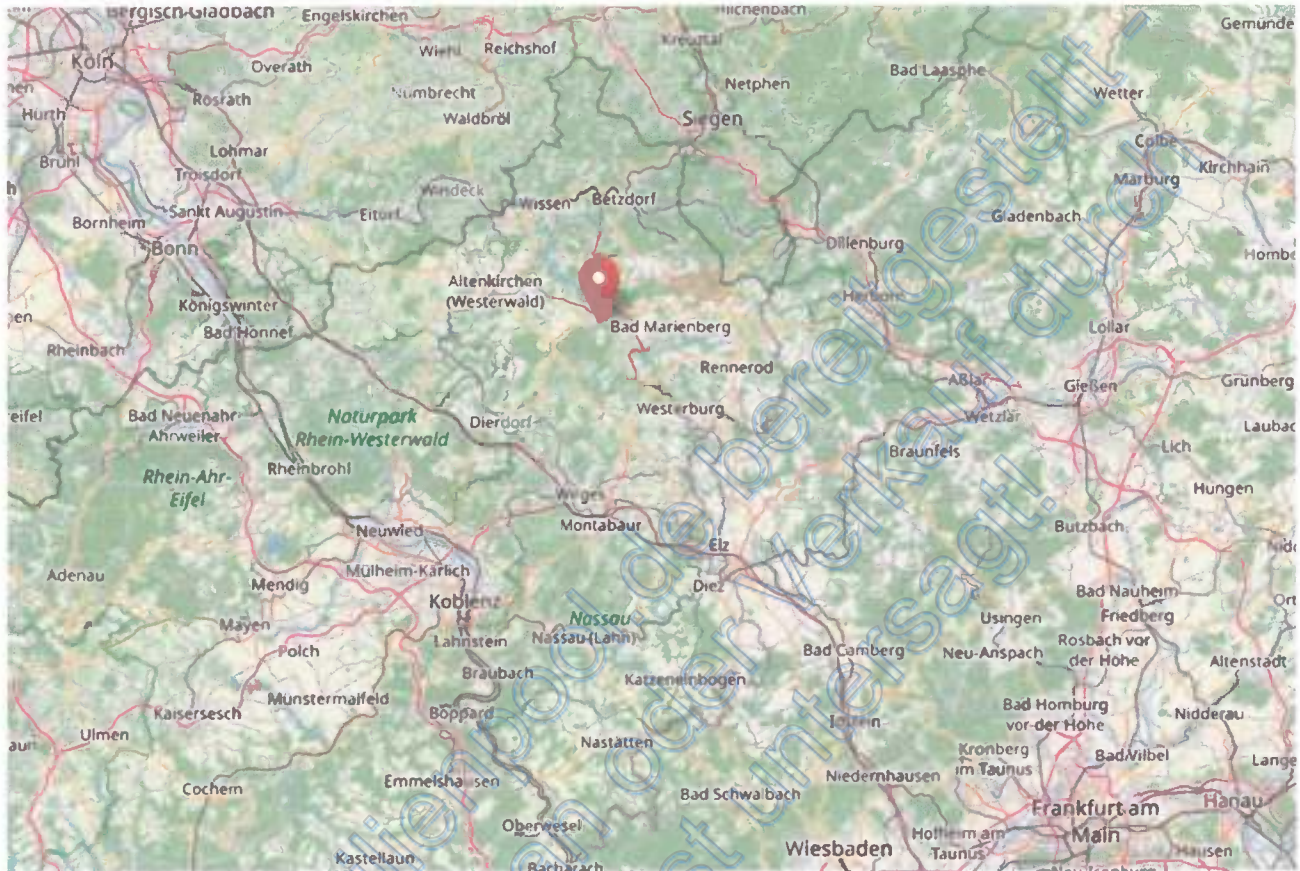
2.1.2 Großräumige Lage

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



Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2020

Auszug aus der topografischen Karte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts:



Quelle: OpenStreetMap© OpenStreetMap-Mitwirkende
Aktualität: online

Bundesland: Rheinland-Pfalz

Kreis: Westerwaldkreis

Ort und Einwohnerzahl: Astert, 260 Einwohner Stand 31.12.2024

überörtliche Anbindung /
Entfernungen: nächstgelegene größere Städte: Koblenz ca. 59 km

Landeshauptstadt: Mainz ca. 122 km

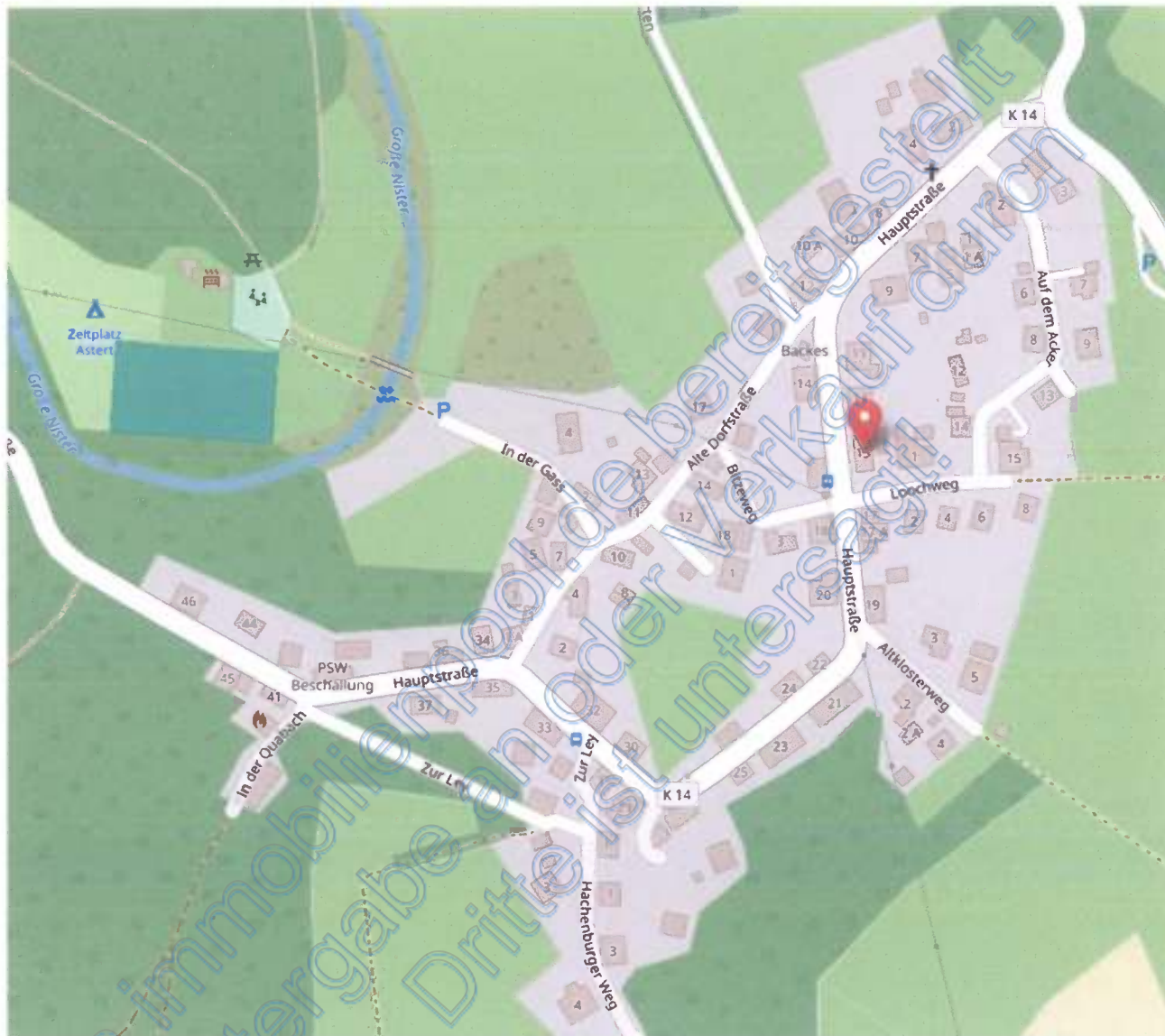
Bundesstraßen: B 414 ca. 3 km

Autobahnzufahrt: A 3 AS Ransbach-B. (38) ca. 29 km

Bahnhof: Hachenburg ca. 6 km

Flughafen: Köln/Bonn ca. 66 km

2.1.3 Kleinräumige Lage



Auszug aus dem Ortsplan mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

Quelle: OpenStreetMap© OpenStreetMap-Mitwirkende

Aktualität: online

innerörtliche Lage:

Ortskern;
öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe;
Kindergarten und Grundschule in Müschenbach ca. 2 km entfernt,
Bahnhof, weiterführende Schulen, Ärzte, Krankenhaus und Verbandsgemeindeverwaltung in Hachenburg ca. 6 km entfernt;
gute Wohnlage

Wohnlagen

-  Einfache Wohnlage
-  Mittlere Wohnlage
-  Gute Wohnlage
-  Sehr gute Wohnlage
-  Top Wohnlage

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

Beeinträchtigungen:

Topografie:

2.2 Gestalt und Form

Auszug aus der Katasterkarte mit
Kennzeichnung des Bewertungs-
objekts (Maßstab verändert):

Quelle: LiKaR-Liegenschaftskarte,
Landesamt für Vermessung
und Geobasisinformation
Rheinland-Pfalz, Koblenz

Aktualität: online

Gestalt und Form:

Straßenfront: ca. 41 m;

mittlere Tiefe: ca. 26 m;

Grundstücksgröße: 1.066 m²

Bemerkungen:

fast rechteckige Grundstücksform; Eckgrundstück

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

klassifizierte Straße (Kreisstraße K14) mit mäßigem Verkehr



Hauptstraße Richtung Süden; links das Bewertungs-
grundstück

Hauptstraße Richtung Norden; das Bewertungsgrund-
stück befindet sich rechts



Loochstraße Richtung Osten; links das Bewertungs-
grundstück / Zufahrt zum Altbau

Straßenausbau:

Hauptstraße voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt;
Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit As-
phalt;
Loochstraße voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt;
Gehwege nicht vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitun-
gen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom und Wasser aus öffentlicher Ver-
sorgung;
Kanalanschluss (Mischsystem); Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung ;
eingefriedet durch Hecken, Holz- und Maschendraht-
zaun

Baugrund, Grundwasser (soweit
augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund;
keine Grundwasserschäden

Altlasten:

Der Sachverständigen liegt eine schriftliche Bestäti-
gung der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord
in Montabaur vor (Abbildung siehe Folgeseite). Altlas-
ten sind dort nicht verzeichnet. Es wird daher von Alt-
lastenfreiheit des Bewertungsgrundstücks ausgegan-
gen.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Bau-
grund- und Grundwassersituation insoweit berück-
sichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bo-
denrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausge-
hende vertiefende Untersuchungen und Nachfor-
schungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte
Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grund-
buchauszug vom 13.05.2025 vor. Hiernach besteht in
Abteilung II des Grundbuchs von Astert, Blatt 513, fol-
gende wertbeeinflussende Eintragung:

lfd. Nr. 1: gelöscht

lfd. Nr. 2: gelöscht

lfd. Nr. 3: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit
(Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht)

Das Recht lfd. Nr. 3 wird auftragsgemäß gesondert
bewertet. Ansonsten erfolgt die Wertermittlung auf-
tragsgemäß lastenfrei.

Herrschervermerke:

sind im Bestandsverzeichnis des Grundbuches nicht
eingetragen und der Sachverständigen auch ander-
weitig nicht bekannt geworden

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind der Sachverständigen nicht bekannt geworden.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Der Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 18.09.2025 vor. Es sind keine Baulasten eingetragen.

Denkmalschutz:

Das Objekt ist in der Denkmaltopografie von Rheinland-Pfalz und der Denkmalliste des Westerwaldkreises nicht als Baudenkmal erfasst. Die Sachverständige geht daher davon aus, dass Denkmalschutz nicht besteht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

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

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan "Viermorgen" mit Rechtskraft seit 07.07.2000, folgende Festsetzungen:

WA = allgemeines Wohngebiet;
II = 0 Vollgeschosse (max.);
9,5 m = 9,5 m max. Firsthöhe;
GRZ = 0,3 (Grundflächenzahl);
GFZ = 0,6 (Geschossflächenzahl);
Einzel- und Doppelhausbebauung;
Satteldächer, Dachneigung 25-40°

Der Neubau wurde trotz abweichender Dachform (flach geneigtes Pultdach) genehmigt.

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

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Eine Baugenehmigung liegt vor.

Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch (außer der abweichenden, aber genehmigten Dachform) nicht festgestellt.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle und formelle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

Begründung:

Das Grundstück ist bebaut und es besteht ein jederzeit durchsetzbarer Rechtsanspruch auf Wiederbebauung.

Definition:

Baureifes Land sind bebaubare Flächen, die in ortsüblicher Weise ausreichend erschlossen sind. Der BGH spricht von "Bauland".

Die Qualitätsstufe "Bauland" setzt voraus, dass dem Eigentümer ein nach dem Bauplanungs- und Bauordnungsrecht jederzeit durchsetzbarer Anspruch auf Bebauung seines Grundstücks in seinem gegenwärtigen Zustand zusteht (BGH-Urteil vom 14.6.1984 III ZR 41/83).

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Hinsichtlich eventueller Ausbaubeiträge liegt der Sachverständigen folgende Auskunft vom Bauamt der Verbandsgemeinde Hachenburg vor (Zitat):

"Nach der derzeitigen Sach- und Rechtslage fallen für das Grundstück Flur 10, Flurstücks-Nr. 39/1- Hauptstraße 15 in Astert keine Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) mehr an.

Ausbaubeiträge nach den Regelungen des KAG werden bei künftigen Ausbaumaßnahmen über die wiederkehrenden Straßenausbaubeiträge nach der Satzung der Ortsgemeinde Astart zur Erhebung von wiederkehrenden Beiträgen für den Ausbau von Verkehrsanlagen vom 14.12.2023 abgerechnet. Aktuell liegen uns keine Informationen bezüglich einer geplanten Ausbaumaßnahme seitens der Ortsgemeinde vor."

Es kann daher davon ausgegangen werden, dass in naher Zukunft keine Ausbaubeiträge für das Bewertungsgrundstück anfallen.

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit zwei Einfamilienhäusern bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Der Neubau ist eigengenutzt, der Altbau zumindest im Erdgeschoss durch die Wohnungsberechtigte genutzt. Ob diese auch das Obergeschoss nutzt oder ob dieses leersteht, ist der Sachverständigen nicht bekannt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbe-
sichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herlei-
tung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und
vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen
können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind.
Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unter-
lagen, 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. offen-
sichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhande-
nen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt wor-
den. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu
lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheits-
schädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

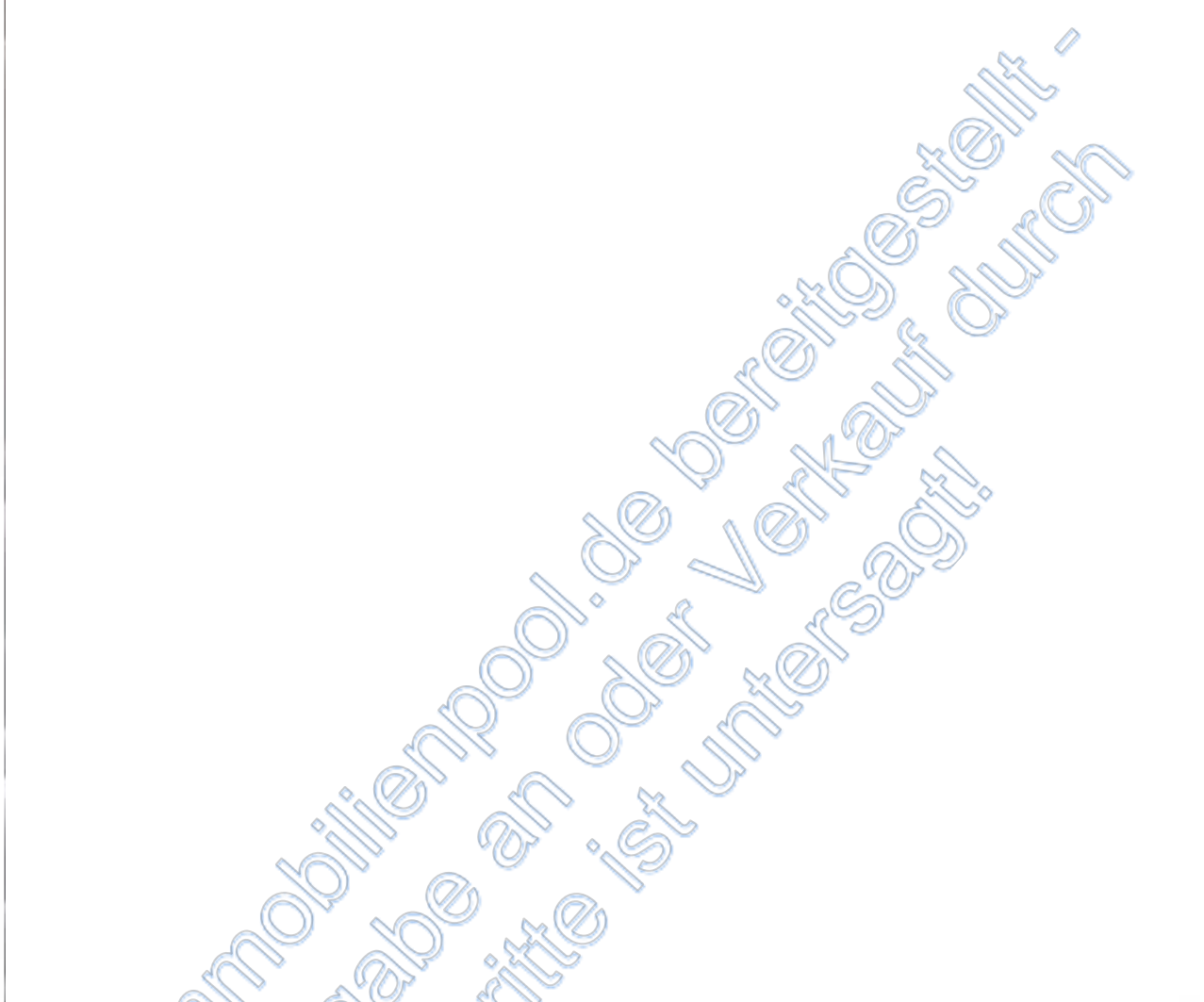
Insbesondere wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72
GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen
gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden
müssen.

Wichtiger Hinweis:

**Eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Da der Altbau von außen vernachlässigt
und sanierungsbedürftig aussieht, wird davon ausgegangen, dass der Zustand innen
ähnlich und eine Kernsanierung erforderlich ist. Die Bewertung erfolgt zustandsnah
ohne Unterstellung von Sanierungen und Modernisierungen.**

Die Kostenschätzung hinsichtlich der baulichen Mängel stellt kein Angebot (Leistungsver-
zeichnis) dar und ersetzt nicht die Architektenleistungen gem. HOAI § 15 Phasen 6 und 7
sowie ggf. das Einholen von Angeboten von Fachbetrieben.

3.2 Fotoübersichtsplan und Fotos



Fotoübersichtsplan mit Kennzeichnung der Aufnahmerichtung nachfolgender Außenfotos



Foto 1: Hauptstraße Richtung Süden;
links das Bewertungsgrundstück



Foto 2: Hauptstraße Richtung Norden; das
Bewertungsgrundstück ist rechts hinter
dem Standort des Fotografen



Foto 3: Straßenansicht Neubau aus Westen



Foto 4: Eingangsbereich Neubau



Foto 5: Ansicht aus Nord-Westen



Foto 6: Westgiebel



Foto 7: Vorgarten



Foto 8: Straßenansicht Altbau aus Westen



Foto 9: Straßensicht Gesamtgebäude aus Westen



Foto 10: Altbau mit Garten; hinter der Hecke rechts im Bild befindet sich der Hof des Altgebäudes



Foto 11: Bewertungsgrundstück aus Süd-Westen



Foto 12: Südgiebel des Altbaus



Foto 13: Südgiebel mit östlichem Grundstücksteil (rechts neben dem Haus)



Foto 14: Rückansicht aus Süd-Osten



Foto 15: Loochweg Richtung Osten; links
das Bewertungsgrundstück

Foto 16: Loochweg Richtung Westen; das
Bewertungsgrundstück befindet
sich hinten rechts (Pfeil)

3.3 Einfamilienhaus (Neubau)

Die nachfolgende Beschreibung basiert aufgrund fehlender Innenbesichtigung auf der vorliegenden Baubeschreibung und der Außenbesichtigung.

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Einfamilienhaus (Neubau), ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt;
zweigeschossig;
nicht unterkellert;
Pultdach;
einseitig an den Altbau angebaut

Baujahr: 2018

Die Baugenehmigung stammt aus dem Jahr 2017, daher wird das Baujahr bzw. die Bezugsfertigkeit auf 2018 geschätzt.

Modernisierung: keine

Energieeffizienz: Ein Energieausweis liegt der Sachverständigen nicht vor.

Barrierefreiheit: nicht gegeben

Erweiterungsmöglichkeiten: keine

Außenansicht: unverputzt

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	tragende Stahlbeton-Bodenplatte
Keller:	nicht unterkellert
Umfassungs- und Innenwände:	Hohlblockmauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	laut Baubeschreibung Stahlbetontreppe
Hauseingangsbereich:	Eingangstür aus Kunststoff mit Lichtausschnitt; Klingelanlage mit Videofunktion. Die Eingangstreppe fehlt noch.
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten <u>Dachform:</u> Pultdach <u>Dacheindeckung:</u> laut Baubeschreibung Sandwich-Elemente mit 140 mm Polyuretan-Hartschaumdämmung; augenscheinlich vermutlich Folienabdichtung auf Dämmung (von außen nicht genau einsehbar)

3.3.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz (Mischsystem)
Elektroinstallation:	nicht bekannt; durchschnittliche bis gute Ausstattung unterstellt
Heizung:	laut Baubeschreibung Zentralheizung Luft-Wärmepumpe zzgl. Einzelfeuerstätte im Wohnzimmer; ob der Ofen tatsächlich vorhanden ist, ist der Sachverständigen nicht bekannt.

Lüftung: laut Baubeschreibung keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

Warmwasserversorgung: zentral über Heizung

3.3.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen: nicht bekannt; durchschnittliche Ausstattung unterstellt

Fenster: Kunststofffenster; mittlere Ausstattung unterstellt

Türen: Eingangstür:
Kunststofftür mit Lichtausschnitt

Zimmertüren:
laut Baubeschreibung Holztüren mit Futter und Bekleidung; Decklage aus Schichtstoffplatten, Dekor Esche weiß

sanitäre Installation: siehe Grundrisse;
ob die Ausstattung entsprechend der Zeichnung vorhanden ist, ist der Sachverständigen nicht bekannt. Es wurde eine gute Ausstattung unterstellt.

Küchenausstattung: nicht in der Wertermittlung enthalten

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

3.3.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: keine

Der geplante Balkon im Obergeschoss wurde nicht realisiert.

besondere Einrichtungen: laut Baubeschreibung Einzelofen im Wohnzimmer; ob dieser tatsächlich eingebaut wurde, ist der Sachverständigen nicht bekannt. In der Wertermittlung bleibt er daher unberücksichtigt.

Besonnung und Belichtung: gut

Bauschäden und Baumängel:

- Außenputz fehlt
- Treppe zum Hauseingang fehlt
- Außenanlagen nicht fertig gestellt

Ob die Terrasse im EG vorhanden und fertiggestellt ist, war von der Straße aus nicht zu erkennen. Es erfolgte hierfür daher kein Ansatz.

wirtschaftliche Wertminderungen: keine

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist gut. Das Objekt ist bewohnt, aber zumindest von außen noch nicht fertiggestellt.

3.4 Einfamilienhaus (Altbau)

Die nachfolgende Beschreibung basiert aufgrund fehlender Innenbesichtigung auf der Außenbesichtigung.

3.4.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Einfamilienhaus (Altbau), ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; teilweise oder ganz unterkellert; nicht ausgebautes Datteldach; einseitig mit neuem Einfamilienhaus angebaut

Baujahr: nicht bekannt; geschätzt auf um 1900

Modernisierung: vermutlich keine in den letzten 15 Jahren

Energieeffizienz: Ein Energieausweis liegt der Sachverständigen nicht vor.

Barrierefreiheit: nicht gegeben

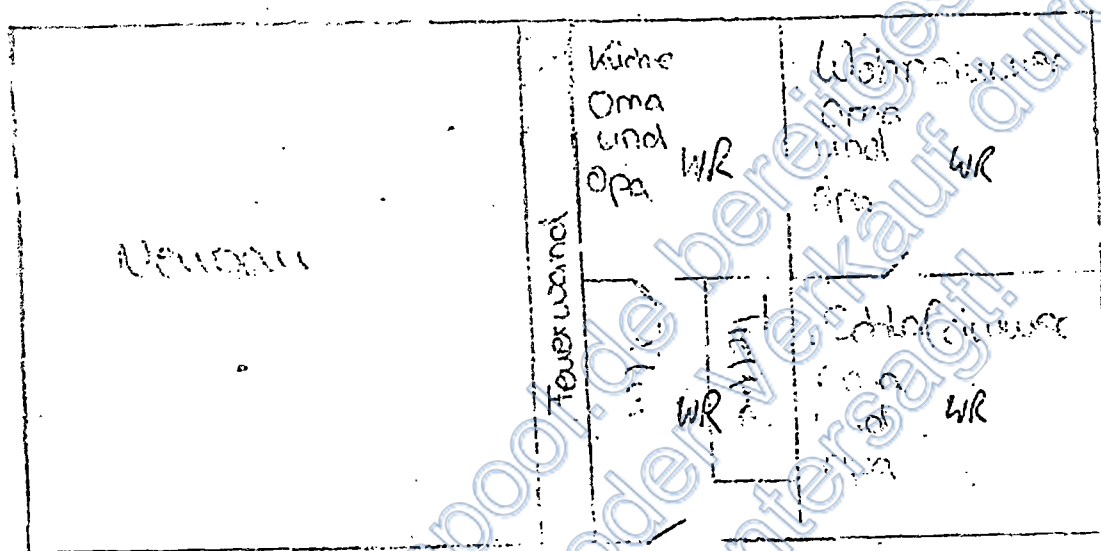
Erweiterungsmöglichkeiten: Das Dachgeschoss ist ggf. ausbaufähig. Eine diesbezügliche Baugenehmigung ist der Sachverständigen nicht bekannt geworden.

Außenansicht: Vorderseite zur Hauptstraße hin verschiefert, Giebel im EG Sichtfachwerk mit Putz und Anstrich, darüber verschiefert, Rückseite unverputzt

3.4.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss: nicht bekannt

Erdgeschoss: Flur, Küche, Schlaf- und Wohnzimmer



Grundrisskizze aus dem Übertragungsvertrag (nicht maßstabsgerecht)

Obergeschoss: nicht bekannt

Dachgeschoss: nicht bekannt, vermutlich 1 großer Speicherraum

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

Konstruktionsart:	Holzfachwerk
Fundamente:	nicht bekannt, vermutlich Bruchstein
Keller:	Bruchsteinmauerwerk
Umfassungswände:	Holzfachwerk mit Bimsausmauerung
Innenwände:	nicht bekannt, vermutlich Holzfachwerk
Geschossdecken:	nicht bekannt; Obergeschosse vermutlich Holzbalken
Treppen:	nicht bekannt, vermutlich einfache Holztreppen
Hauseingangsbereich:	gute zweiflügelige alte Holztür mit Kassetten und Lichtausschnitten mit schmiedeeisernen Verzierungen; Klingelanlage
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Natschiefer (erneuerungsbedürftig); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zink Der Anschluss zwischen Alt- und Neubau ist auf der Rückseite schadhaft und offensichtlich nur notdürftig ausgebessert.

3.4.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz (Mischsystem)
Elektroinstallation:	nicht bekannt; einfache Ausstattung unterstellt
Heizung:	nicht bekannt; einfache Ausstattung unterstellt

Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	nicht bekannt; vermutlich dezentral über Durchlauferhitzer oder Boiler

3.4.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen:	nicht bekannt; einfache Ausstattung unterstellt
Fenster:	Fenster aus Holz, vermutlich tlw. noch einfach verglast; keine Rollläden
Türen:	<u>Eingangstür:</u> zweiflügelige alte Holztür mit Kassetten und Lichtauschnitten mit schmiedeeisernen Verzierungen <u>Zimmertüren:</u> nicht bekannt, vermutlich einfache Holztüren
sanitäre Installation:	nicht bekannt; einfache Ausstattung unterstellt
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Grundrissgestaltung:	nicht bekannt; vermutlich für das Baujahr zeittypisch; gemäß Skizze im dem Wohnungsrecht zugrunde liegenden Vertrag im EG ein gefangenes Zimmer, das nur durch Küche oder Schlafzimmer erreichbar ist; kein WC im EG

3.4.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	<ul style="list-style-type: none">• Eingangstreppe• Eingangsüberdachung• einfache Überdachung Terrasse
besondere Einrichtungen:	nicht bekannt
Besonnung und Belichtung:	vermutlich gut bis befriedigend
Bauschäden und Baumängel:	Das Gesamtobjekt erscheint (von außen beurteilt) kernsanierungsbedürftig.

wirtschaftliche Wertminderungen: vermutlich "gefangene" Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen); dies ist oft in alten Bauernhäusern der Fall und wäre zumindest im EG durch Einziehen eines Flures heilbar. Ein Wertabschlag erfolgt nicht.

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist befriedigend bis ausreichend. Es bestehen ein augenscheinlich (von außen gesehen) ein erheblicher Unterhaltungstau und allgemeiner Renovierungsbedarf. Das Gesamtgebäude erscheint kernsanierungsbedürftig.

3.5 Außenanlagen (Gesamtobjekt)

- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz,
- Wegebefestigung Polygonalplatten,
- Hofbefestigung Kies,
- Einfriedung (Hecken),
- kleinere Gartenanlagen und Pflanzungen (Altbau).

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit zwei Einfamilienhäusern bebaute Grundstück in 57627 Astert, Hauptstr. 15 zum Wertermittlungsstichtag 25.10.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Astert	513	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Astert	10	39/1	1.066 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
A - Neubau	Einfamilienhaus	477 m ²
B - Altbau	Einfamilienhaus	589 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		1.066 m ²

4.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück A - Neubau

4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

4.2.1.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren** und
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1, Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der im **gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls**, insbesondere der **Eignung der zur Verfügung stehenden Daten**, zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

4.2.1.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden. Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten** (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

4.2.1.2 Zu den herangezogenen Verfahren

4.2.1.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichspreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV). Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichspreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können (§ 9 Abs. 1 ImmoWertV). Das setzt voraus, dass sie nach

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt –, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

4.2.1.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV).

Vergleichswertverfahren

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall **nicht möglich**, weil keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist.

Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um **kein typisches Renditeobjekt** handelt. Dennoch wird das Ertragswertverfahren angewendet. Dies ist wie folgt begründet:

- Auch bei mit dem Bewertungsobjekt vergleichbaren Grundstücken kalkuliert der Erwerber die Rendite seines Objekts, z. B. die eingesparte Miete, die eingesparten Steuern oder die möglichen Fördermittel.
- Für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücksarten stehen die für marktkonforme Ertragswertermittlungen erforderlichen Daten (marktüblich erzielbare Mieten, Liegenschaftszinssätze) zur Verfügung.
- Die Anwendung eines zweiten Wertermittlungsverfahrens ist grundsätzlich zur Ergebnisstützung unverzichtbar.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (in erster Näherung Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer, aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Sachwertobjekt** angesehen werden kann.

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 35 – 39 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

4.2.2 Bodenwertermittlung

4.2.2.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **34,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	700 m ²
Grundstückstiefe (t)	=	40 m

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

4.2.2.2 Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	25.10.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	477 m ²
Grundstückstiefe (t)	=	26 m
Topografie	=	leicht hängig

4.2.2.3 Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 25.10.2025 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)	=	34,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	25.10.2025	× 1,050	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,000	E2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	35,70 €/m ²
Fläche (m ²)	700	477	× 1,031	E3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Tiefe (m)	40	26	× 1,000	E4
Topografie	keine Angabe	leicht hängig	× 1,000	E5
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	36,81 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	36,81 €/m²
Fläche	×	477 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	17.558,37 € rd. 17.560,00 €

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 25.10.2025 insgesamt **17.560,00 €**.

4.2.2.4 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 Zeitliche Anpassung

Gemäß Information des Gutachterausschusses Westerwald-Taunus vom 04.04.2025 sind die Bodenwerte in Mischgebieten im Westerwaldkreis in 2024 leicht angestiegen. Die Angabe beschränkt sich jedoch auf einen einzigen Wert im gesamten Westerwaldkreis und ist mit Vorsicht zu betrachten. Die Sachverständige hält für das Bewertungsgrundstück zum Wertermittlungsstichtag einen Zuschlag von 5 % (entspricht 3 %/Jahr) für sachgerecht.

Bodenpreisentwicklung zum BRW 1.1.2024 in den Kreisen / Verbandsgemeinden zum Stichtag **01.12.2024**

Gebietseinheit	W				M			
	Anzahl	Faktor rd.	Bodenwert-niveau	Tendenz	Anzahl	Faktor rd.	Bodenwert-niveau	Tendenz
WWT	400	1,10	105 €/m ²	↗	126	1,15	70 €/m ²	↗
Kreis								
AK	80	1,15	60 €/m ²	↗	36	1,05	50 €/m ²	↗
NR	80	1,10	160 €/m ²	↗	40	1,25	95 €/m ²	→
RL	65	1,00	125 €/m ²	↘	16	1,05	55 €/m ²	→
WW	175	1,15	95 €/m ²	↗	34	1,10	70 €/m²	↗

Informationsveranstaltung GA WWT

04.04.2025

Folie 30

Quelle: Skript zur Informationsveranstaltung für den Gutachterausschuss WWT vom 04.04.2025

E2 Anpassung an die Art der baulichen Nutzung

Das Bewertungsgrundstück liegt direkt im Randbereich des Bebauungsplanes und direkt an der Hauptstraße (siehe Abbildung Bebauungsplan Seite 18). Es weist somit eher die Merkmale eines dörflichen Mischgebietes aus. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

E3 Anpassung an die Grundstücksgröße

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

Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025, Tabelle 4.5-22 Seite 237 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten. Die Tabelle ist auf der Folgeseite abgebildet.

Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten $UK = 1,7034 \times F^{-0,086}$ (mit F = Grundstücksfläche)	
Grundstücksfläche [m ²]	Umrechnungskoeffizient
100	1,14
200	1,08
300	1,05
400	1,02
500	1,00
600	0,99
700	0,97
800	0,96
900	0,95
1.000	0,94
1.100	0,93
1.200	0,93
1.300	0,92
1.400	0,91
1.500	0,91

Tab. 4.5-22: Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten für Wohnbauland in Rheinland-Pfalz

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	477	1,000
Vergleichsobjekt	700	0,970

Anpassungsfaktor = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = 1,031

E4 Anpassung an die Grundstückstiefe

Da die Tiefe des Bewertungsgrundstücks bei rd. 26 m liegt, ist keine Anpassung erforderlich gemäß nachfolgender Tabelle aus dem Grundstücksmarktbericht Westerwald 2024:

Umrechnungskoeffizienten für die Grundstückstiefe (Tabelle)

Tiefe (m)	U _{koef}	Tiefe (m)	U _{koef}	Tiefe (m)	U _{koef}
30 m	1,00	53 m	0,87	68 m	0,76
35 m	1,00	54 m	0,86	69 m	0,75
40 m	1,00	55 m	0,85	70 m	0,74
41 m	0,99	56 m	0,85	71 m	0,74
42 m	0,98	57 m	0,84	72 m	0,73
43 m	0,97	58 m	0,83	73 m	0,73
44 m	0,96	59 m	0,82	74 m	0,72
45 m	0,95	60 m	0,82	75 m	0,71
46 m	0,94	61 m	0,81	76 m	0,71
47 m	0,93	62 m	0,80	77 m	0,70
48 m	0,92	63 m	0,79	78 m	0,70
49 m	0,91	64 m	0,79	79 m	0,69
50 m	0,90	65 m	0,78	80 m	0,68
51 m	0,89	66 m	0,77	85 m	0,66
52 m	0,88	67 m	0,76	90 m	0,64

Tabelle 4: Grundstückstiefenumrechnungskoeffizienten zum Stichtag 01.01.2024

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

E5 Anpassung an die Topografie

Da nahezu alle Grundstücke in der Bodenrichtwertzone eine leichte Hanglage haben, ist dieser Umstand im Bodenrichtwert bereits enthalten. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

4.2.3 Sachwertermittlung

4.2.3.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2.3:2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

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

Normalherstellungskosten

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

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

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind. Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

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

4.2.3.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus (Neubau)
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010) (Herleitung siehe Seite 49 ff.)	=	1.081,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF) (Berechnung siehe Folgeseite)	x	206,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Einzelaufstellung und Berechnung siehe Seite 51)	+	6.000,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	228.686,00 €
Baupreisindex (BPI) 25.10.2025 (2010 = 100) (Erläuterung siehe Seite 52)	x	189,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	433.588,66 €
Regionalfaktor (Erläuterung siehe Seite 52)	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	433.588,66 €
Alterswertminderung		
• Modell (Erläuterung siehe Seite 54)		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND) (Herleitung siehe Seite 53)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND) (Herleitung siehe Seite 53 f.)		73 Jahre
• prozentual		8,75 %
• Faktor	x	0,9125
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	395.649,65 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		395.649,65 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (Einzelaufstellung und Berechnung siehe Seite 52 f.)	+	7.912,99 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	403.562,64 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	17.560,00 €
vorläufiger Sachwert	=	421.122,64 €
Sachwertfaktor (Erläuterungen siehe Seiten 46 und 54 f.)	x	0,80
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge (siehe Seite 56)	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	336.898,11 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Einzelaufstellung und Berechnung siehe Seite 56)	-	14.000,00 €
Sachwert	=	322.898,11 €
	rd.	323.000,00 €

4.2.3.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Die Berechnungen erfolgen aus Rohbaumaßen auf der Grundlage von Bauzeichnungen

Gebäude: Einfamilienhaus (Neubau), Hauptstr. 15, 57627 Astert

Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge	Breite	Brutto-Grundfläche (m ²)
			(m)	(m)	Bereich a oder b
EG	+	1,00	12,390	8,920	110,52
EG	-	1,00	1,670	4,525	-7,56
OG	+	1,00	12,390	8,920	110,52
EG	-	1,00	1,670	4,525	-7,56
Summe in m²					205,92

Herstellungskosten

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

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			1,0		
Dach	15,0 %				1,0	
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %				1,0	
Heizung	9,0 %			0,2	0,4	0,4
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			0,5	0,5	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	65,8 %	30,6 %	3,6 %

Hinweis: Bei der nachfolgenden Tabelle handelt es sich nicht um die Beschreibung des Ausstattungsstandards des Bewertungsobjekts, sondern lediglich um eine allgemeine Beschreibung der Ausstattungsstandardstufe zur besseren Nachvollziehbarkeit des gewählten Standards!

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
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	
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
Standardstufe 5	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen
Standardstufe 4	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus (Neubau)

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudetyp: EG, OG, nicht unterkellert, FD oder flach geneigtes Dach

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	785,00	0,0	0,00
2	870,00	0,0	0,00
3	1.000,00	65,8	658,00
4	1.205,00	30,6	368,73
5	1.510,00	3,6	54,36
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.081,09 gewogener Standard = 3,4 (entspricht mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard)			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		1.081,09 €/m² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter		
• Objektgröße	×	1,000
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	1.081,09 €/m² BGF
	rd.	1.081,00 €/m² BGF

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Bauteile	
Überdachung Terrasse (Teilbereich Dach) - Zuschlag	6.000,00 €
Balkon - entgegen Bauzeichnung nicht vorhanden	0,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	6.000,00 €

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 (= 189,6) verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Baukostenregionalfaktor

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

- Regionalfaktor gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV [11] = 1,00

Auszug aus dem Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 Seite 111

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

An Außenanlagen (Gesamtobjekt) sind vorhanden:

- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz,
- Wegebefestigung Polygonalplatten,
- Hofbefestigung Kies,
- Einfriedung (Hecken),
- kleinere Gartenanlagen und Pflanzungen (Altbau).

Außenanlagen betragen i.d.R. 2 - 8 % der Gebäudezeitwerte. Im vorliegenden Fall sind am Neubau die Außenanlagen nicht fertig gestellt. Die Sachverständige hält einen Ansatz von 2 % im unteren Spannenbereich für sachgerecht.

Außenanlagen (Teilbereich Neubau)	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 2,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (395.649,65 €)	7.912,99 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer	
Bauwerksgruppe	Gesamtnutzungsdauer
reistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	80
Mehrfamilienhäuser	80
Wohnhäuser mit Mischnutzung	80
Geschäftshäuser	60
Bürogebäude, Banken	60
Gemeindezentren, Saalbauten, Veranstaltungsgebäude	40
Kindergärten, Schulen	50
Wohnheime, Alten- und Pflegeheime	50
Krankenhäuser, Tageskliniken	40
Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen	40
Sporthallen, Freizeitbäder, Heilbäder	40
Verbrauchermärkte, Autohäuser	30
Kauf- und Warenhäuser	50
Einzelgaragen	60

Quelle: ImmoWertV21

Gruppe: Gesamtnutzungsdauern

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 Instandhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus (Neubau)

Das 2018 errichtete Gebäude wurde nicht modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 2018 = 7 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 7 Jahre =) 73 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 73 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 2018.

Alterswertminderung

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

- Abschreibung linear [%] = $(\text{GND-RND})/\text{GND} \times 100$ bzw. Alterswertminderungsfaktor nach § 38 ImmoWertV [11] mit dem Verhältnis RND zu GND

Tab. 4.2-1: Wertermittlungsmodell für Sachwertfaktoren für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke

Auszug aus Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 Seite 111

Sachwertfaktor

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

Gemarkung	Nr.	Gemeinde	Landkreis/kreisfreie Stadt	Marktsegment LGMB 2021 (01.01.2020)	Marktsegment LGMB 2023 / 2025 (01.01.2022) / (01.01.2024)
Astert	0424	Astert	Westerwaldkreis	1	1

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

- der Angaben im Grundstücksmarktbericht Westerwald 2024 Seite 28 ff. sowie Tabelle 11 Seite 44
- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses in seiner Auswertung zum 31.03.2025 sowie
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle

bestimmt:

vorläufiger Sachwert [€]	Bodenwertniveau [€/m ²]					
	30 €/m ²	60 €/m ²	90 €/m ²	120 €/m ²	180 €/m ²	240 €/m ²
100.000	0,97	1,02	1,04	1,06	1,09	1,11
125.000	0,94	0,98	1,01	1,03	1,06	1,07
150.000	0,91	0,96	0,98	1,00	1,03	1,04
175.000	0,89	0,93	0,96	0,97	1,00	1,02
200.000	0,87	0,91	0,94	0,95	0,98	1,00
225.000	0,85	0,89	0,92	0,93	0,96	0,98
250.000	0,84	0,88	0,90	0,92	0,94	0,96
275.000	0,83	0,86	0,89	0,90	0,93	0,94
300.000	0,81	0,85	0,87	0,89	0,91	0,93
325.000	0,80	0,84	0,86	0,88	0,90	0,92
350.000	0,79	0,83	0,85	0,87	0,89	0,91
375.000	0,78	0,82	0,84	0,86	0,88	0,90
400.000	0,77	0,81	0,83	0,85	0,87	0,89
425.000	0,77	0,80	0,82	0,84	0,86	0,88
450.000	0,76	0,79	0,81	0,83	0,85	0,87
475.000	0,75	0,79	0,81	0,82	0,84	0,86
500.000	0,74	0,78	0,80	0,81	0,84	0,85
525.000	0,74	0,77	0,79	0,81	0,83	0,84
550.000	0,73	0,77	0,79	0,80	0,82	0,84
575.000				0,79	0,81	0,83
600.000				0,79	0,81	0,82
625.000				0,78	0,80	0,82
650.000				0,78	0,80	0,81

Quelle: Ableitung Gutachterausschuss Westerwald-Taunus zum Stichtag 25.02.2025

Kreuz-Interpolation

	S1	Si	S2
	30	34	60
Z1 400000	0,77	0,78	0,81
Zi 421000	0,77	0,77	0,80
Z2 425000	0,77	0,77	0,80

Aufgrund der geringen zeitlichen Differenz zwischen dem Tag der Ableitung und dem Wertmittlungsstichtag ist nach Einschätzung der Sachverständigen ein Zuschlag von 0,03 ausreichend sachgerecht, sodass sich ein Sachwertfaktor von 0,8 ergibt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise ggf. nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich. Im vorliegenden Fall ist dies nicht notwendig.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Baumängel	-14.000,00 €
<ul style="list-style-type: none">• Eingangstreppe zur Haustür fehlt - kein Abzug, da in Herstellungskosten nicht angesetzt• Außenanlagen nicht fertig - kein Abzug, da lediglich mit 2 % für Hausanschlüsse angesetzt• Außenputz fehlt	-14.000,00 €
Summe	-14.000,00 €

4.2.4 Ertragswertermittlung

4.2.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

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

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

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

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

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

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.2.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

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

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

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

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV)

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegen-

schaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

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

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,

- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).
- Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.2.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Nutzung/Lage		(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus (Neubau)	Wohnung	155,00	7,40	1.147,00	13.764,00

Das Gebäude war am Besichtigungstermin augenscheinlich eigengenutzt. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) (Herleitung siehe Seite 62 f.)	13.764,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung Seite 63 f.)	– 2.804,28 €
jährlicher Reinertrag	= 10.959,72 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,50 % von 17.560,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 439,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 10.520,72 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 2,50 % Liegenschaftszinssatz (Herleitung siehe Seite 64 f.) und RND = 73 Jahren Restnutzungsdauer (Herleitung siehe Seite 53 f.)	× 33,405
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 351.444,65 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 17.560,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 369.004,65 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge (siehe Seite 66)	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 369.004,65 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Einzelaufstellung und Berechnung siehe Seite 56)	– 14.000,00 €
Ertragswert	= 355.004,65 €
	rd. 355.000,00 €

4.2.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohnflächen

Die Berechnungen der Wohnflächen wurden den Objektunterlagen entnommen und lediglich stichprobenartig auf Plausibilität und rechnerische Richtigkeit geprüft.

BERECHNUNG DER WOHNFLÄCHE (WF):

ERDGESCHOSS

Diele	: (1,955 x 3,095)	=	6,05 qm
Flur	: (4,385 x 1,135)	=	4,98 qm
WC	: (1,895 x 1,845)	=	3,50 qm
Flur	: (3,27 x 1,27)	=	4,15 qm
Bad/WC	: (2,02 x 3,095)	=	6,25 qm
Waschen/Trocknen	: (3,27 x 3,53) - (0,32 x 0,32)	=	11,44 qm
Heizung			
Kochen	: (3,075 x 4,03) - (1,405 x 0,695) x 0,5	=	11,90 qm
Wohnen/Essen	: (6,605 x 4,855) - (1,405 x 0,695) x 0,5	=	31,58 qm
		=	79,85 qm

OBERGESCHOSS

Flur	: (2,76 x 1,135)	=	3,13 qm
Bad/WC	: (2,02 x 3,095)	=	6,25 qm
Kind I	: (3,275 x 4,98) - (0,32 x 0,32)	=	16,21 qm
Kind II	: (3,015 x 4,855)	=	14,64 qm
Ankleide	: (4,465 x 3,095) + (0,50 x 1,845)	=	11,65 qm
Bad/WC	: (3,075 x 4,03) - (1,535 x 0,76) x 0,5	=	11,81 qm
Schlafen	: (3,475 x 4,855) - (1,535 x 0,76) x 0,5	=	16,29 qm
		=	79,98 qm

GESAMT - WOHNFLÄCHE

Erdgeschoss	=	79,85 qm
Obergeschoss	=	79,98 qm
zusammen	=	159,83 qm
abzgl. 3 % für Putz	= -	4,79 qm
WOHNFLÄCHE gesamt	=	155,04 qm

**BERECHNUNG
 DER WOHNFLÄCHE
 nach DIN 283**

BAUVORHABEN:

ABBRUCH EINES SCHEUNEN-
 GEBÄUDES und WIEDERAUF-
 FÜR WOHNZWECKE

BAUGRUNDSTÜCK:
 HAUPTSTRASSE 15
 57627 ASTERT

baurechtlich geprüft

09. OKT 2017

Verdacht gemäss Bauverordn. d. Ld. Rheinland-Pfalz
 Bauverordn. d. Ld. Rheinland-Pfalz
 TA

Rohhertrag

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

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage der Mieltabelle für Wohnungsmieten im Bereich Westerwald-Taunus Stand 5/2025 als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Mieltabelle (Stand 05/2025) für den Bereich Westerwald-Taunus (WWT)										
Die Basis für die Ertragswerte bildet die Mietsammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses WWT. Zur Ableitung der marktüblich erzielbaren Nettokaltmieten wurden in der Zeit vom 01.01.2024 bis 31.12.2024 insgesamt 405 Angebotsmieten untersucht und plausibilisiert. Durch die Eliminierung der Ausreisser flossen noch 336 Mieten in die Auswertung und Ableitung der Mieltabelle ein. Die durchschnittlichen Mieten in der Stichprobe für den Bereich Westerwald-Taunus sind in der nachfolgenden Tabelle abgedruckt.										
Lage / Bodenrichtwert	- marktübliche (=nachhaltig) erzielbare Nettokaltmiete (2025) im Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen für eine Wohnung in einem Mehrfamilienwohnhaus aus dem Baujahr ~2004 mit einem guten energetischen Standard und mittlerer bis gehobener Ausstattung (~ 3,5). Das zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen zugrunde gelegte Modell ist im LGMB 2023 unter Punkt 4.3.2 ab Seite 158 definiert									
WFL	60 m²		80 m²		100 m²		120 m²		150 m²	
BRW										
540 €/m²	- 7,70 €/m²	460 €	- 7,60 €/m²	610 €	- 7,50 €/m²	750 €	- 7,40 €/m²	890 €	- 7,20 €/m²	1.080 €
60,- €/m²	- 7,90 €/m²	470 €	- 7,80 €/m²	620 €	- 7,70 €/m²	770 €	- 7,60 €/m²	910 €	- 7,40 €/m²	1.110 €
90,- €/m²	- 8,20 €/m²	490 €	- 8,10 €/m²	650 €	- 8,00 €/m²	800 €	- 7,90 €/m²	950 €	- 7,70 €/m²	1.160 €
120,- €/m²	- 8,50 €/m²	510 €	- 8,40 €/m²	670 €	- 8,30 €/m²	830 €	- 8,20 €/m²	980 €	- 8,00 €/m²	1.200 €
150,- €/m²	- 8,80 €/m²	530 €	- 8,70 €/m²	700 €	- 8,60 €/m²	860 €	- 8,50 €/m²	1.020 €	- 8,30 €/m²	1.250 €
200,- €/m²	- 9,30 €/m²	560 €	- 9,20 €/m²	740 €	- 9,10 €/m²	910 €	- 8,90 €/m²	1.070 €	- 8,70 €/m²	1.310 €
260,- €/m²	- 9,80 €/m²	590 €	- 9,70 €/m²	780 €	- 9,60 €/m²	960 €	- 9,40 €/m²	1.130 €	- 9,20 €/m²	1.380 €
Die Mietsätze für Einfamilienhäuser (EFH, DHH o.ä.) sind entsprechend der erweiterten Nutzungsmöglichkeiten um ca. 6% bis zu 12% zu erhöhen. Mieten im Penthaus sind um ca. 5% zu erhöhen.										

Die so ermittelte ortsübliche Miete von 7,20 €/m² muss noch an das Bewertungsobjekt angepasst werden:

EG			Mieltabelle der Geschäftsstelle des GAA WWT			Version: 5/2025				
1	2	3	4		5	6	7		8	9
Bodenrichtwert	Ausstattungsstandard	Basismiete (€/m²)	Anpassung an die			Zu-/Abschläge zum Mietwert wg.				
in der Lage		WF ~ 100 m² Standard ~ 3,5, Eßzenzkl.: D Baujahr ~ 2004 Stichtag 2025	Wohnfläche	(fiktives) Baujahr	Stichtag/Jahr (ab 2008)	Einfamilienwohnhaus	Besondere Lage, Hochwasser usw.	Energetische Qualität, Barrierefreiheit, usw.		
Ø in W/WA			155 m²	2018	2025	6%	0%	0%		
34 €/m²	3,4	7,21	6,91	7,03	7,03	7,45	7,45	7,45		

Die ortsübliche Miete wird festgesetzt auf gerundet 7,40 €.

Folgende Umrechnungskoeffizienten wurden verwendet:

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

Bewirtschaftungskosten

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

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

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten	1 Wohnung × 359,00 €	359,00 €
Instandhaltungskosten	155,00 m ² × 14,00 €/m ²	2.170,00 €
Mietausfallwagnis	2,0 % vom Rohertrag	275,28 €
Summe		2.804,28 €

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

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der Angaben im Grundstücksmarktbericht Westerwald-Taunus 2024, Seite 41 sowie der zeitlich angepassten Auswertung des Gutachterausschusses zum Stichtag 31.03.2025 bestimmt und entsprechend der nachfolgend abgebildeten Tabelle mit 2,0 % zum Stichtag 01.03.2025 abgeleitet und anschließend an den Wertermittlungstichtag angepasst..

Liegenschaftszinssätze für bebaute Einfamilienwohngrundstücke								
Bereich: Westerwald-Taunus				Anbauweise: feststehend				
Kaufdatum: 01.07.2023		bis: 31.03.2025		Formel: $LZ = a + b \cdot \ln(\text{rel. RND}) + c \cdot \text{BWN} + d \cdot \text{Wfl}$				
Stichtag: 01.03.2025								
Datenreihe		Regressionsformel (ln(rel.RND); BWN; Wfl)						
a	0,020763115			c	4,284585-05	BWN		Referenz-Wfl
b	0,004944	rel.RND		d	1,573165-05	VFL		160 m ²
Bodenwertniveaus								
rel. RND	30 €/m ²	60 €/m ²	75 €/m ²	90 €/m ²	120 €/m ²	180 €/m ²	240 €/m ²	400 €/m ²
20%	1,7%	1,6%	1,9%	1,9%	2,0%	2,3%	2,6%	3,2%
25%	1,8%	1,9%	2,0%	2,0%	2,2%	2,4%	2,7%	3,4%
30%	1,9%	2,0%	2,1%	2,1%	2,2%	2,5%	2,8%	3,6%
35%	1,9%	2,1%	2,1%	2,2%	2,3%	2,6%	2,8%	3,5%
40%	2,0%	2,1%	2,2%	2,3%	2,4%	2,6%	2,9%	3,5%
45%	2,1%	2,2%	2,3%	2,3%	2,4%	2,7%	3,0%	3,6%
50%	2,1%	2,2%	2,3%	2,4%	2,5%	2,8%	3,0%	3,7%
55%	2,2%	2,3%	2,4%	2,4%	2,5%	2,8%	3,1%	3,7%
60%	2,2%	2,3%	2,4%	2,5%	2,6%	2,8%	3,1%	3,8%
65%	2,2%	2,4%	2,4%	2,5%	2,6%	2,9%	3,1%	3,8%
70%	2,3%	2,4%	2,5%	2,5%	2,7%	2,9%	3,2%	3,9%
75%	2,3%	2,4%	2,5%	2,6%	2,7%	3,0%	3,2%	3,9%
80%	2,3%	2,5%	2,5%	2,6%	2,7%	3,0%	3,2%	3,9%
85%	2,4%	2,5%	2,6%	2,6%	2,8%	3,0%	3,3%	4,0%
90%	2,4%	2,5%	2,6%	2,7%	2,8%	3,0%	3,3%	4,0%
95%	2,4%	2,6%	2,6%	2,7%	2,8%	3,1%	3,3%	4,0%
100%	2,5%	2,6%	2,6%	2,7%	2,8%	3,1%	3,4%	4,0%

Die relative Restnutzungsdauer (RND) berechnet sich wie folgt:
 73 J. RND / 80 J. Gesamtnutzungsdauer = 0,9125 = rd. 91 %

Kreuz-Interpolation

	S1	Si	S2
	30	34	60
Z1 90	2,4	2,41	2,5
Zi 91	2,40	2,42	2,52
Z2 95	2,4	2,43	2,6

Zeitliche Anpassung nach dem Stichtag 01.02.2025 nach Auswertung Oberer Gutachter-
 ausschuss:

+0,04 % => 2,42 % + 0,04 = 2,46 % = rd. 2,5 %

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich. Im vorliegenden Fall ist dies nicht notwendig.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst. (siehe Seite 53).

Restnutzungsdauer

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

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

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung Seite 53 f..

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind (Einzelaufstellung und Berechnungen siehe Seite 56).

4.2.5 Ableitung des Teilgrundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen

4.2.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ dieses Verkehrswertgutachten enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

4.2.5.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

4.2.5.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **323.000,00 €**,
der **Ertragswert** mit rd. **355.000,00 €** ermittelt.

4.2.5.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV.

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in sehr guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für die Ertragswertermittlung in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** 1,00 (c) \times 1,00 (d) = **1,000** und
das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** 0,40 (a) \times 1,00 (b) = **0,400**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[323.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 355.000,00 \text{ €} \times 0,400] \div 1,400 = \text{rd. } \underline{\underline{332.000,00 \text{ €}}}$.

4.2.6 Wert des Teilgrundstücks A - Neubau

Der **Wert für das Teilgrundstück A - Neubau** wird zum Wertermittlungsstichtag 25.10.2025 ohne Innenbesichtigung mit rd.

332.000,00 €

(in Worten: dreihundertzweiunddreißigtausend Euro)

geschätzt.

Dies entspricht einem

- Verkehrswert pro m² Wohnfläche von: $332.000,00 \text{ €} : 155 = \underline{2.141,94 \text{ €}}$
- Vielfachen des Jahresrohertrages von: $332.000,00 \text{ €} : 13.764,00 \text{ €} = \underline{24,12}$
- Vielfachen des Jahresreinertrages von: $332.000,00 \text{ €} : 10.959,72 \text{ €} = \underline{30,29}$

4.3 Wertermittlung für das Teilgrundstück B - Altbau

4.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

siehe Erläuterungen zu Teilgrundstück Neubau

4.3.2 Bodenwertermittlung

4.3.2.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Abbildung der Bodenrichtwertkarte siehe Seite 39.

Der **Bodenrichtwert** beträgt **34,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	700 m ²
Grundstückstiefe (t)	=	40 m

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

4.3.2.2 Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	25.10.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	589 m ²
Grundstückstiefe (t)	=	26 m
Topografie	=	leicht hängig

4.3.2.3 Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 25.10.2025 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)	= 34,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	25.10.2025	× 1,050	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,000	E2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 35,70 €/m ²	
Fläche (m ²)	700	589	× 1,021	E3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Tiefe (m)	40	26	× 1,000	E4
Topografie	keine Angabe	leicht hängig	× 1,000	E5
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 36,45 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	36,45 €/m²	
Fläche	×	589 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	21.469,05 € rd. 21.500,00 €	

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 25.10.2025 insgesamt **21.500,00 €**.

4.3.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 Zeitliche Anpassung

Gemäß Information des Gutachterausschusses Westerwald-Taunus vom 04.04.2025 sind die Bodenwerte in Mischgebieten im Westerwaldkreis in 2024 leicht angestiegen. Die Angabe beschränkt sich jedoch auf einen einzigen Wert im gesamten Westerwaldkreis und ist mit Vorsicht zu betrachten. Die Sachverständige hält für das Bewertungsgrundstück zum Wertermittlungsstichtag einen Zuschlag von 5 % (entspricht 3 %/Jahr) für sachgerecht.

Bodenpreisentwicklung zum BRW 1.1.2024 in den Kreisen / Verbandsgemeinden zum Stichtag **01.12.2024**

Gebietseinheit	W				M			
	Anzahl	Faktor rd.	Bodenwert-niveau	Tendenz	Anzahl	Faktor rd.	Bodenwert-niveau	Tendenz
WWT	400	1,10	105 €/m ²	↗	126	1,15	70 €/m ²	↗
Kreis								
AK	80	1,15	60 €/m ²	↗	36	1,05	50 €/m ²	↗
NR	80	1,10	160 €/m ²	↗	40	1,25	95 €/m ²	↗
RL	65	1,00	125 €/m ²	↗	16	1,05	55 €/m ²	↗
WW	175	1,15	95 €/m ²	↗	34	1,10	70 €/m²	↗

E2 Anpassung an die Art der baulichen Nutzung

Das Bewertungsgrundstück liegt direkt im Randbereich des Bebauungsplanes und direkt an der Hauptstraße (siehe Abbildung Bebauungsplan Seite 18). Es weist somit eher die Merkmale eines dörflichen Mischgebietes aus. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

E3 Anpassung an die Grundstücksgröße

Grundsätzlich gilt: Je kleiner eine Grundstücksfläche ist, umso niedriger ist der absolute Bodenwert. Damit steigt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen höheren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche. Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025, Tabelle 4.5-22 Seite 237 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten.

Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten $UK = 1,7034 \times F^{-0,086}$ (mit F = Grundstücksfläche)	
Grundstücksfläche [m ²]	Umrechnungskoeffizient
100	1,14
200	1,08
300	1,05
400	1,02
500	1,00
600	0,99
700	0,97
800	0,96
900	0,95
1.000	0,94
1.100	0,93
1.200	0,93
1.300	0,92
1.400	0,91
1.500	0,91

Tab. 4.5-22: Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten für Wohnbauland in Rheinland-Pfalz

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	589	0,990
Vergleichsobjekt	700	0,970

Anpassungsfaktor = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = 1,021

E4 Anpassung an die Grundstückstiefe

Da die Tiefe des Bewertungsgrundstücks bei rd. 26 m liegt, ist keine Anpassung erforderlich gemäß nachfolgender Tabelle aus dem Grundstücksmarktbericht Westerwald 2024:

Umrechnungskoeffizienten für die Grundstückstiefe (Tabelle)

Tiefe (m)	U _{koef}	Tiefe (m)	U _{koef}	Tiefe (m)	U _{koef}
30 m	1,00	53 m	0,87	68 m	0,76
35 m	1,00	54 m	0,86	69 m	0,75
40 m	1,00	55 m	0,85	70 m	0,74
41 m	0,99	56 m	0,85	71 m	0,74
42 m	0,98	57 m	0,84	72 m	0,73
43 m	0,97	58 m	0,83	73 m	0,73
44 m	0,96	59 m	0,82	74 m	0,72
45 m	0,95	60 m	0,82	75 m	0,71
46 m	0,94	61 m	0,81	76 m	0,71
47 m	0,93	62 m	0,80	77 m	0,70
48 m	0,92	63 m	0,79	78 m	0,70
49 m	0,91	64 m	0,79	79 m	0,69
50 m	0,90	65 m	0,78	80 m	0,68
51 m	0,89	66 m	0,77	85 m	0,66
52 m	0,88	67 m	0,76	90 m	0,64

Tabelle 4: Grundstückstiefenumrechnungskoeffizienten zum Stichtag 01.01.2024

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

E5 Anpassung an die Topografie

Da nahezu alle Grundstücke in der Bodenrichtwertzone eine leichte Hanglage haben, ist dieser Umstand im Bodenrichtwert bereits enthalten. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

4.3.4 Sachwertermittlung

Erläuterungen siehe Teilbereich Neubau

4.3.4.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus (Altbau)
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010) (Herleitung siehe Seite 74 ff.)	=	456,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF) (Berechnung siehe Folgeseite)	x	303,00 m ²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	138.168,00 €
Baupreisindex (BPI) 25.10.2025 (2010 = 100) (siehe Seite 77)	x	189,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	261.966,53 €
Regionalfaktor (Erläuterung siehe Seite 77)	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	261.966,53 €
Alterswertminderung		
• Modell (Erläuterung siehe Seite 79)		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND) (Herleitung siehe Seite 78)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND) (Herleitung siehe Seite 79)		11 Jahre
• prozentual		86,25 %
• Faktor	x	0,1375
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	36.020,40 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert) (Einzelaufstellung und Berechnung siehe Seite 76 f.)	+	250,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	36.270,40 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		36.270,40 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (Einzelaufstellung und Berechnung siehe Seite 77 f.)	+	1.450,82 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	37.721,22 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	21.500,00 €
vorläufiger Sachwert	=	59.221,22 €
Sachwertfaktor (Erläuterungen siehe Seiten 46 und 79 ff.)	x	1,05
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge (siehe Seite 81)	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	62.182,28 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe Seite 81)	-	30.000,00 €
Sachwert	=	32.182,28 €
	rd.	32.000,00 €

4.3.4.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17); bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Die Berechnungen erfolgen aus Rohbaumaßen auf der Grundlage von Bauzeichnungen.

Gebäude: Einfamilienhaus (Altbau), Hauptstr. 15, 57627 Astert

Die Berechnung erfolgt aus Fertigmaßen auf der Grundlage des Katasters.

Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Brutto-Grundfläche (m ²) Bereich a oder b
KG	+	1,00	8,800	8,600	75,68
EG	+	1,00	8,800	8,600	75,68
OG	+	1,00	8,800	8,600	75,68
DG	+	1,00	8,800	8,600	75,68
Summe in m²					302,72

Herstellungskosten

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

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus (Altbau) / Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,7			0,3	
Dach	15,0 %	0,4		0,6		
Fenster und Außentüren	11,0 %	1,0				
Innenwände und -türen	11,0 %	1,0				
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	44,1 %	40,0 %	9,0 %	6,9 %	0,0 %

Hinweis: Bei der nachfolgenden Tabelle handelt es sich nicht um die Beschreibung des Ausstattungsstandards des Bewertungsobjekts, sondern lediglich um eine allgemeine Beschreibung der Ausstattungsstandardstufe zur besseren Nachvollziehbarkeit des gewählten Standards!

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Standardstufe 4	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)
Dach	
Standardstufe 1	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 1	Einfachverglasung; einfache Holztüren
Innenwände und -türen	
Standardstufe 1	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise 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: Einfamilienhaus (Altbau)

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	570,00	44,1	251,37
2	635,00	40,0	254,00
3	730,00	9,0	65,70
4	880,00	6,9	60,72
5	1.100,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = gewogener Standard = 2,0 (entspricht einfachem Ausstattungsstandard)			631,79

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		631,79 €/m ² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter		
• Objektgröße	×	1,000
• Fachwerkhäuser (Nadelholz)	×	0,850
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• ggf. nur teilunterkellert oder Kriechkeller (Risikoabschlag)	×	0,850
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	456,47 €/m² BGF
	rd.	456,00 €/m² BGF

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile	
Eingangstreppe	150,00 €
Eingangsüberdachung	100,00 €
Holzüberdachung Terrasse - ohne Wert	0,00 €
Besondere Einrichtungen (vermutlich keine vorhanden)	0,00€
Summe	250,00 €

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 (= 189,6) verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Baukostenregionalfaktor

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

- Regionalfaktor gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV [11] = 1,00

Auszug aus dem Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 Seite 111

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

An Außenanlagen (Gesamtobjekt) sind vorhanden:

- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz,
- Wegebefestigung Polygonalplatten,
- Hofbefestigung Kies,
- Einfriedung (Hecken),
- kleinere Gartenanlagen und Pflanzungen (Altbau).

Außenanlagen betragen i.d.R. 2 - 8 % der Gebäudezeitwerte. Im vorliegenden Fall sind am Altbau lediglich einfache, teils vernachlässigte Außenanlagen vorhanden. Die Sachverständige hält einen Ansatz von 4 % im unteren Mittelbereich der Spanne für sachgerecht.

Außenanlagen (Teilbereich Altbau)	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (36.270,40 €)	1.450,82 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer	
Bauwerksgruppe	Gesamtnutzungsdauer
reistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	80
Mehrfamilienhäuser	80
Wohnhäuser mit Mischnutzung	80
Geschäftshäuser	60
Bürogebäude, Banken	60
Gemeindezentren, Saalbauten, Veranstaltungsgebäude	40
Kindergärten, Schulen	50
Wohnheime, Alten- und Pflegeheime	50
Krankenhäuser, Tageskliniken	40
Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen	40
Sporthallen, Freizeitbäder, Heilbäder	40
Verbrauchermärkte, Autohäuser	30
Kauf- und Warenhäuser	50
Einzelgaragen	60

Quelle: ImmoWertV21

Gruppe: Gesamtnutzungsdauern

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 Instandhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus (Altbau)

Das 1900 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.
 In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1900 = 125 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 125 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 11 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1956.

Alterswertminderung

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

- Abschreibung linear [%] = $(\text{GND} - \text{RND}) / \text{GND} \times 100$ bzw. Alterswertminderungsfaktor nach § 38 ImmoWertV [11] mit dem Verhältnis RND zu GND

Tab. 4.2-1: Wertermittlungsmodell für Sachwertfaktoren für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke
 Auszug aus Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 Seite 111

Sachwertfaktor

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

Gemarkung	Nr.	Gemeinde	Landkreis/kreisfreie Stadt	Marktsegment LGMB 2021 (01.01.2020)	Marktsegment LGMB 2023 / 2025 (01.01.2022) / (01.01.2024)
Astert	0424	Astert	Westerwaldkreis	1	1

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

- der Angaben im Grundstücksmarktbericht Westerwald 2024 Seite 28 ff. sowie Tabelle 11 Seite 44
 - der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses in seiner Auswertung zum 31.03.2025 sowie
 - der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle
- bestimmt:

vorläufiger Sachwert [€]	Bodenwertniveau [€/m ²]					
	30 €/m ²	60 €/m ²	90 €/m ²	120 €/m ²	180 €/m ²	240 €/m ²
100.000	0,97	1,02	1,04	1,06	1,09	1,11
125.000	0,94	0,98	1,01	1,03	1,06	1,07
150.000	0,91	0,96	0,98	1,00	1,03	1,04
175.000	0,89	0,93	0,96	0,97	1,00	1,02
200.000	0,87	0,91	0,94	0,95	0,98	1,00
225.000	0,85	0,89	0,92	0,93	0,96	0,98
250.000	0,84	0,88	0,90	0,92	0,94	0,96
275.000	0,83	0,86	0,89	0,90	0,93	0,94
300.000	0,81	0,85	0,87	0,89	0,91	0,93
325.000	0,80	0,84	0,86	0,88	0,90	0,92
350.000	0,79	0,83	0,85	0,87	0,89	0,91
375.000	0,78	0,82	0,84	0,86	0,88	0,90
400.000	0,77	0,81	0,83	0,85	0,87	0,89
425.000	0,77	0,80	0,82	0,84	0,86	0,88
450.000	0,76	0,79	0,81	0,83	0,85	0,87
475.000	0,75	0,79	0,81	0,82	0,84	0,86
500.000	0,74	0,78	0,80	0,81	0,84	0,85
525.000	0,74	0,77	0,79	0,81	0,83	0,84
550.000	0,73	0,77	0,79	0,80	0,82	0,84
575.000				0,79	0,81	0,83
600.000				0,79	0,81	0,82
625.000				0,78	0,80	0,82
650.000				0,78	0,80	0,81

Quelle: Ableitung Gutachterausschuss Westerwald-Taunus zum Stichtag 25.02.2025

Kreuz-Interpolation

		S1	Si	S2
		30	34	60
Z1	100000	0,97	0,98	1,02
Zi	60000	1,02	1,02	1,07
Z2	150000	0,91	0,92	0,96

Aufgrund der geringen zeitlichen Differenz zwischen dem Tag der Ableitung und dem Wertermittlungsstichtag ist nach Einschätzung der Sachverständigen ein Zuschlag von 0,03 ausreichend und sachgerecht, sodass sich ein Sachwertfaktor von 1,05 ergibt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise ggf. nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich. Im vorliegenden Fall ist dies nicht notwendig.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-30.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> dringend notwendige Reparaturen (<u>reiner Erhaltungsaufwand</u>) über die Restnutzungsdauer von 11 Jahren 	-30.000,00 €

4.3.5 Ertragswertermittlung

Erläuterungen siehe Ertragswertermittlung Neubau

4.3.5.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus (Altbau)	Wohnung	132,00	3,80	501,60	6.019,20

Das Gebäude war am Besichtigungstermin vermutlich zumindest im Erdgeschoss durch die Wohnungsbe-
 rechtigte bewohnt. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokalt-**
miete durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmie- ten) (Herleitung siehe Seite 84 f.)	6.019,20 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung Seite 85 f.)	- 2.327,38 €
jährlicher Reinertrag	= 3.691,82 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,60 % von 21.500,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	- 344,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 3.347,82 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 1,60 % Liegenschaftszinssatz (Herleitung siehe Seite 87) und RND = 11 Jahren Restnutzungsdauer (Herleitung siehe Seite 79)	× 10,013
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 33.521,72 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 21.500,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 55.021,72 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge (siehe Seite 88)	- 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 55.021,72 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe Seite 81)	- 30.000,00 €
Ertragswert	= 25.021,72 €
	rd. 25.000,00 €

4.3.5.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohnfläche

Die Wohnfläche ist der Sachverständigen nicht bekannt. Weder liegen Grundrisse vor noch war aufgrund fehlender Innenbesichtigung ein Aufmaß möglich. Ersatzweise erfolgt die Berechnung der Wohnfläche über Umrechnungskoeffizienten und Bruttogrundfläche. Diese ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Brutto-Grundfläche : Wohn-/Nutzfläche (nach Sprengnetter)						
Anzahl (n) der Geschosse	Gebäude mit Keller (m ² : m ²)			Gebäude ohne Keller (m ² : m ²)		
	Flach- dach ¹⁾	ohne DG- Ausbau ²⁾	mit DG- Ausbau ³⁾	Flach- dach ⁴⁾	ohne DG- Ausbau ⁵⁾	mit DG- Ausbau ⁶⁾
1	2,56	3,29 (3,13)	2,14	(1,22) ⁷⁾	2,01 (1,91)	1,42
2	1,92	2,29	1,83	1,28	1,65	1,37
3	1,71	1,95	1,69	1,28	1,53	1,35
4	1,60	1,79	1,60	1,28	1,46	1,34
5	1,54	1,68	1,55	1,28	1,43	1,33
6	1,50	1,62	1,51	1,28	1,40	1,32
7	1,47	1,57	1,48	1,28	1,39	1,31
8	1,44	1,53	1,46	1,28	1,37	1,31
9	1,42	1,51	1,44	1,28	1,36	1,31
10	1,41	1,48	1,42	1,28	1,36	1,31
11	1,40	1,47	1,41	1,28	1,35	1,30

Tab. 2-2: BGF : Wohn-/Nutzfläche (synthetische Berechnung nach Sprengnetter über die den NHK 2000 zugrunde liegenden Normgebäude; Stand: März 2002)

Quelle: Sprengnetter in [1], Kapitel 3.11

$$\begin{aligned}
 \text{Bruttogrundfläche } 303 \text{ m}^2 : \text{Wohnfläche } X &= 2,29 & \text{I x Wohnfläche } X &: 2,29 \\
 \text{Bruttogrundfläche } 303 \text{ m}^2 : 2,29 &= \text{Wohnfläche } X & & \\
 303 \text{ m}^2 : 2,29 &= 132 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} & &
 \end{aligned}$$

Das entspricht 66 m² Wohnfläche je Vollgeschoss.

Wohnfläche im VG 66 m² : Bruttogrundfläche EG bzw. OG 75,68 m² = 0,87

Die Wohnfläche je Vollgeschoss liegt damit rd. 13 % unterhalb der Bruttogrundfläche je Vollgeschoss. Das erscheint plausibel.

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 der Mieltabelle für Wohnungsmieten im Bereich Westerwald-Taunus Stand 5/2025 als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Mieltabelle (Stand 05/2025) für den Bereich Westerwald-Taunus (WWT)										
Die Basis für die Ertragswerte bildet die Mietsammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses WWT. Zur Ableitung der marktüblich erzielbaren Nettokaltmieten wurden in der Zeit vom 01.01.2024 bis 31.12.2024 insgesamt 405 Angebotsmieten untersucht und plausibilisiert. Durch die Eliminierung der Ausreisser flossen noch 336 Mieten in die Auswertung und Ableitung der Mieltabelle ein. Die durchschnittlichen Mieten in der Stichprobe für den Bereich Westerwald-Taunus sind in der nachfolgenden Tabelle abgedruckt.										
Lage / Bodenrichtwert	- marktübliche (=nachhaltig) erzielbare Nettokaltmiete (2025) im Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen für eine Wohnung in einem Mehrfamilienwohnhaus aus dem Baujahr ~2004 mit einem guten energetischen Standard und mittlerer bis gehobener Ausstattung (~ 3,5). Das zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen zugrunde gelegte Modell ist im LGMB 2023 unter Punkt 4.3.2 ab Seite 158 definiert.									
WFL	60 m²		80 m²		100 m²		120 m²		150 m²	
BRW										
≤ 40 €/m²	- 7,70 €/m²	460 €	- 7,60 €/m²	610 €	- 7,50 €/m²	750 €	- 7,40 €/m²	890 €	- 7,20 €/m²	1.080 €
60,- €/m²	- 7,90 €/m²	470 €	- 7,80 €/m²	620 €	- 7,70 €/m²	770 €	- 7,60 €/m²	910 €	- 7,40 €/m²	1.110 €
90,- €/m²	- 8,20 €/m²	490 €	- 8,10 €/m²	650 €	- 8,00 €/m²	800 €	- 7,90 €/m²	950 €	- 7,70 €/m²	1.160 €
120,- €/m²	- 8,50 €/m²	510 €	- 8,40 €/m²	670 €	- 8,30 €/m²	830 €	- 8,20 €/m²	980 €	- 8,00 €/m²	1.200 €
150,- €/m²	- 8,80 €/m²	530 €	- 8,70 €/m²	700 €	- 8,60 €/m²	860 €	- 8,50 €/m²	1.020 €	- 8,30 €/m²	1.250 €
200,- €/m²	- 9,30 €/m²	560 €	- 9,20 €/m²	740 €	- 9,10 €/m²	910 €	- 8,90 €/m²	1.070 €	- 8,70 €/m²	1.310 €
250,- €/m²	- 9,80 €/m²	590 €	- 9,70 €/m²	780 €	- 9,60 €/m²	960 €	- 9,40 €/m²	1.130 €	- 9,20 €/m²	1.380 €
Die Mietansätze für Einfamilienwohnhäuser (EFH, DHH o.ä.) sind entsprechend der erweiterten Nutzungsmöglichkeiten um ca. 6% bis zu 12% zu erhöhen. Mieten im Penthaus sind um ca. 8% zu erhöhen.										

Kreuz-Interpolation

	S1	Si	S2
	120	132	150
Z1 40	7,40	7,32	7,20

Die so ermittelte Grundmiete von 7,32 €/m² muss noch an das Bewertungsobjekt angepasst werden:

EG			Mietabelle der Geschäftsstelle des GAA WWT			Version: 5/2025		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Bodenrichtwert	Ausstattungsstandard	Basismiete (€/m ²) WF ~ 100 m ² Standard ~ 3,5, Effizienzkl. D Baujahr ~ 2004 Stichtag 2025	Anpassung an die			Zu-/Abschläge zum Mietwert wg.		
in der Lage			Wohnfläche	(fiktives) Baujahr	Stichtag/Jahr (ab 2008)	Einfamilienwohnhaus	Besondere Lage, Hochwasser usw.	Energetische Qualität, Barrierefreiheit, usw.
Ø in W/WA			132 m ²	1956	2025	6%	0%	0%
34 €/m ²	2,0	3,86	3,76	3,59	3,59	3,81	3,81	3,81
Kalkulierte Nettokaltmiete: ~ 3,80 €/m ²					Netto Kaltmiete laut Mietvertrag:		€ =>	,00 €/m ²

Das fiktive Baujahr ermittelt sich aus Wertermittlungsstichtag 2025 + Restnutzungsdauer 11 Jahre - Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre = 1956. Aufgrund des Alters, des Zustands, des schlechten energetischen Standards und des geringen Ausstattungsstandards wurde die ortsübliche Miete ermittelt mit rd. 3,80 €/m².

Folgende Umrechnungskoeffizienten wurden u.a. verwendet:

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

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	1 Wohnung × 359,00 €	359,00 €
Instandhaltungskosten	132,00 m ² × 14,00 €/m ²	1.848,00 €
Mietausfallwagnis	2,0 % vom Rohertrag	120,38 €
Summe		2.327,38 €

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

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der Angaben im Grundstücksmarktbericht Westerwald-Taunus 2024, Seite 41 sowie der zeitlich angepassten Auswertung des Gutachterausschusses zum Stichtag 31.03.2025 bestimmt und entsprechend der nachfolgend abgebildeten Tabelle mit 2,0 % zum Stichtag 01.03.2025 abgeleitet. Da der Wertermittlungsstichtag hiervon nur geringfügig abweicht, ist keine weitere Anpassung erforderlich.

Liegenschaftszinssätze für bebaute Einfamilienwohnhausgrundstücke								
Bereich: Westerwald-Taunus				Arbeitsweise: feistehend				
Kaufdatum von:	01.07.2023	bis	31.03.2025	Formel: $LZ = a + b \cdot \ln(\text{rel. RND}) + c \cdot \text{BWN} + d \cdot \text{WI}$				
Stichtag:	01.03.2025							
Datenansätze		Regressionsformel: $\ln(\text{rel. RND})$; BWN; WI						
a	0,020763115			c	4,26458E-05: BWN			Referenz-WI
b	0,0049447: rel.RND			d	1,57516E-05: WFL			300 m²
Bodenwertniveau								
rel. RND	30 €/m²	60 €/m²	75 €/m²	90 €/m²	120 €/m²	180 €/m²	240 €/m²	400 €/m²
20%	1,7%	1,6%	1,9%	1,9%	2,1%	2,1%	2,6%	3,2%
25%	1,8%	1,9%	2,0%	2,0%	2,2%	2,4%	2,7%	3,4%
30%	1,9%	2,0%	2,1%	2,1%	2,2%	2,5%	2,8%	3,4%
35%	1,9%	2,1%	2,1%	2,2%	2,3%	2,6%	2,8%	3,5%
40%	2,0%	2,1%	2,2%	2,3%	2,4%	2,6%	2,9%	3,6%
45%	2,1%	2,2%	2,3%	2,3%	2,4%	2,7%	3,0%	3,6%
50%	2,1%	2,2%	2,3%	2,4%	2,5%	2,8%	3,0%	3,7%
55%	2,2%	2,3%	2,4%	2,4%	2,5%	2,8%	3,1%	3,7%
60%	2,2%	2,3%	2,4%	2,5%	2,6%	2,8%	3,1%	3,8%
65%	2,2%	2,4%	2,4%	2,5%	2,6%	2,9%	3,1%	3,8%
70%	2,3%	2,4%	2,5%	2,5%	2,7%	2,9%	3,2%	3,9%
75%	2,3%	2,4%	2,5%	2,6%	2,7%	3,0%	3,2%	3,9%
80%	2,3%	2,5%	2,5%	2,6%	2,7%	3,0%	3,2%	3,9%
85%	2,4%	2,5%	2,6%	2,6%	2,8%	3,0%	3,3%	4,0%
90%	2,4%	2,5%	2,6%	2,7%	2,8%	3,0%	3,3%	4,0%
95%	2,4%	2,6%	2,6%	2,7%	2,8%	3,1%	3,3%	4,0%
100%	2,5%	2,6%	2,6%	2,7%	2,8%	3,1%	3,4%	4,0%

Die relative Restnutzungsdauer (RND) berechnet sich wie folgt:
 $11 \text{ J. RND} / 80 \text{ J. Gesamtnutzungsdauer} = 0,1375 = \text{rd. } 14 \%$

Kreuz-Interpolation

		S1	Si	S2
		30	34	60
Z1	20	1,7	1,71	1,8
Zi	14	1,58	1,59	1,68
Z2	25	1,8	1,81	1,9

Zeitliche Anpassung nach dem Stichtag 01.02.2025 nach Auswertung Oberer Gutachterausschuss: $+0,04 \%$ => $1,59 \%$ + $0,04 \%$ = $1,63 \%$ = rd. $1,6 \%$

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich. Im vorliegenden Fall ist das nicht notwendig.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst. (siehe Seite 78).

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 Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung Seite 79.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind (Einzelaufstellung und Berechnungen siehe Seite 81).

4.3.6 Ableitung des Teilgrundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen

4.3.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ dieses Verkehrswertgutachten enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

4.3.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

4.3.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **32.000,00 €**,
der **Ertragswert** mit rd. **25.000,00 €** ermittelt.

4.3.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV.

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in sehr guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für die Ertragswertermittlung in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht 1,00 (c)** × 1,00 (d) = **1,000** und
das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht 0,40 (a)** × 1,00 (b) = **0,400**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[32.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 25.000,00 \text{ €} \times 0,400] \div 1,400 = \text{rd. } \underline{\underline{30.000,00 \text{ €}}}$.

Plausibilisierung:

Der Altbau befindet sich augenscheinlich in einem sehr schlechten Bauzustand im Spannungsfeld zwischen Sanierung und Abriss. Im Grundstücksmarktbericht Westerwald-Taunus 2024 hat der Gutachterausschuss ab Seite 14 ff. Liquidationsobjekte ausgewertet. Von den Ergebnissen trifft auf den vorliegenden Altbau folgendes zu:

<u>Gegebenheiten</u>	<u>Beurteilung</u>
<ul style="list-style-type: none">- alle Bodenwertniveaus,- Gebäude ist bewohnt/bewohnbar,- (sehr) schadhaft- Abbruch ist nicht geboten, eine Instandsetzung ist mit hohem Aufwand möglich	In solchen Fällen kann davon ausgegangen werden, dass der Bodenwert plus ein Zuschlag für das Gebäude in einer Größenordnung von ca. 10.000,- bis 40.000,- € gezahlt wird (geschätzt ca. 50,- bis 120,- €/m ² BGF). Ein höheres Bodenwertniveau begünstigt in Abhängigkeit des Gesamtzustands einen höheren Zuschlag.

Das Gebäude ist durch die Wohnungsberechtigte weiterhin bewohnt. Eine Sanierung erscheint mit hohem finanziellen Aufwand möglich, jedoch nicht unbedingt wirtschaftlich. In der Wertermittlung wurden lediglich Instandhaltungsaufwendungen unterstellt, jedoch keine Modernisierungen, um die Bewohnbarkeit bis zum Ende der Restnutzungsdauer bzw. dem Ableben der Wohnungsberechtigten zu gewährleisten.

Die Wertermittlung hat einen Wert von rd. 30.000,00 € ergeben bei einem (fiktiv unbebauten) Bodenwert von rd. 21.500,00 €. Der Verkehrswert liegt somit 8.500,00 € über dem Bodenwert und wird durch die Auswertung des Gutachterausschusses bestätigt.

4.3.7 Wert des Teilgrundstücks B - Altbau

Der Wert für das Teilgrundstück B - Altbau wird zum Wertermittlungsstichtag 25.10.2025 ohne Innenbesichtigung mit rd.

30.000,00 €

(in Worten: dreißigtausend Euro)

geschätzt.

Dies entspricht einem

- Verkehrswert pro m² Wohnfläche von: 30.000,00 € : 132 = 227,27 €
- Vielfachen des Jahresrohertrages von: 30.000,00 € : 6.019,20 € = 4,98
- Vielfachen des Jahresreinertrages von: 30.000,00 € : 3.691,82 € = 8,13

4.4 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
A - Neubau	Einfamilienhaus	477,00 m ²	332.000,00 €
B - Altbau	Einfamilienhaus	589,00 m ²	30.000,00 €
Summe		1.066,00 m ²	362.000,00 €

Der Verkehrswert für das mit zwei Einfamilienhäusern bebaute Grundstück in 57627 Astart, Hauptstr. 15

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Astart	513	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Astart	10	39/1

wird zum Wertermittlungsstichtag 25.10.2025 ohne Innenbesichtigung mit rd.

362.000 €

in Worten: dreihundertzweiundsechzigtausend 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.

Montabaur, den 30. März 2026


Judith Schleicher



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

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 250.000,00 € begrenzt.

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

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

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

5.2. Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, 32.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [6] Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremiums für Immobilienwerte
- [7] Landesgrundstücksmarkbericht Rheinland-Pfalz 2025
- [8] Grundstücksmarktbericht Westerwald 2024
- [9] Mietauswertungen des Gutachterausschusses Westerwald-Taunus 2025
- [10] Dahlhaus, Krings: Baukosten 2024/25, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, Wingen Verlag Essen
- [11] WFA – Wertermittlungsforum Aktuell – Zeitschrift für Bewertungssachverständige, Eigenverlag Sprengnetter, Sinzig
- [12] Vogels, Manfred: Grundstücks- und Gebäudewertermittlung – marktgerecht -, Bauverlag GmbH, Wiesbaden und Berlin, 5. überarbeitete Auflage
- [13] Ross, Brachmann, Holzner: Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, Th. Oppermann Verlag, Hannover, 30. Auflage
- [14] Kleiber: online