

Kein Original  
Gutachten!

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

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

Dipl. - Kfm. Steffen Löw



Gepriüfte Fachkompetenz  
Zertifizierter Sachverständiger  
ZIS Sprengnetzer Zert. (WS)

Gesicherte Marktkompetenz  
Mitglied Experteigentum  
Rudolf-Mühlhölzer

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



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

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

**Datum: 03.03.2026 / m**

**Az. des Gerichts: 13 K 54/25**

## GUTACHTEN

über die Einzelwerte und den Gesamtverkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück in 57629 Schmidthahn, Langenbaumer Straße 16 sowie für ein unbebautes Grundstück im Außenbereich von 57629 Schmidthahn



Der Gesamtverkehrswert der Grundstücke wurde zum Wertermittlungsstichtag 09.12.2025 ermittelt mit rd.

**154.600,00 €**

**Keine Innenbesichtigung**

### Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 63 Seiten. Es wurde in neun Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Die **Einzelwerte** der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
A - Flurstück 49	unbebaut (Grünland)	6.934 m <sup>2</sup>	5.600,00 €
B - Flurstück 12	Wohnhaus	1.948 m <sup>2</sup>	149.000,00 €
<b>Summe</b>		<b>8.882 m<sup>2</sup></b>	<b>154.600,00 €</b>

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

**Inhaltsverzeichnis****Seite**

1.	Allgemeine Angaben .....	4
1.1	Zum Auftrag .....	5
1.1.1	Verkehrs- und Geschäftslage .....	5
1.1.2	Lagebezeichnung .....	5
1.1.3	Baulicher Zustand .....	5
1.1.4	Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen .....	5
1.1.5	Hausschwamm .....	5
1.1.6	Mieter .....	5
1.1.7	Mieterleistung .....	5
1.1.8	Wohnpreisbindung .....	5
1.1.9	Gewerbe .....	5
1.1.10	Maschinen oder Betriebseinrichtungen .....	6
1.1.11	Energieausweis .....	6
1.1.12	Zu der privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation .....	6
1.2	Zu den Objekten .....	6
1.3	Zu den Ausführungen in diesem Gutachten .....	8
1.4	Allgemeine Maßgaben .....	8
2.	Grundstücksbeschreibung .....	11
2.1	Grundstücksdaten .....	11
2.2	Tatsächliche Eigenschaften .....	11
2.2.1	Lage des Grundstücks innerhalb des Ortsteils (Flurstück 12) .....	11
2.2.2	Lage der Verbandsgemeinde .....	12
2.2.3	Infrastruktur .....	12
2.3	Planungsrechtliche Gegebenheiten .....	12
2.3.1	Flächennutzungsplan .....	12
2.3.2	Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 35 BauGB (Flurstück 49) .....	13
2.3.3	Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB (Flurstück 12) .....	13
2.3.4	Bodenordnung .....	13
2.3.5	Entwicklungsstufen und Erschließungszustände .....	13
2.3.6	Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten (Flurstück 12) .....	14
2.4	Grundstücksbeschaffenheiten .....	14
2.5	Erschließung (Flurstück 12) .....	14
2.6	Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten (Flurstück 12) .....	14
2.7	Baugrund, Grundwasser .....	15
2.8	Immissionen, Altlasten .....	15
2.9	Rechtliche Gegebenheiten .....	15
3.	Exemplarische Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen .....	16
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	16
3.2	Wohnhaus .....	16
3.2.1	Exemplarische Beschreibung der Ausstattung .....	19
4.	Ermittlung der Verkehrswerte .....	20
4.1	Wertermittlung für das Teilgrundstück A - Flurstück 49 .....	21
4.1.1	Verfahrenswahl mit Begründung .....	21
4.1.2	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Teilbereich Grünlandzahl 34“ .....	22
4.1.2.1	Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs .....	22
4.1.3	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Teilbereich Grünlandzahl 34“ .....	23
4.1.3.1	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe .....	24
4.1.3.2	Vergleichswertberechnung .....	24
4.1.4	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Teilbereich Grünlandzahl 29“ .....	25
4.1.4.1	Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs .....	25
4.1.5	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Teilbereich Grünlandzahl 29“ .....	26
4.1.5.1	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe .....	26
4.1.5.2	Vergleichswertberechnung .....	26
4.1.6	Wert des Teilgrundstücks A - Flurstück 49 .....	26
4.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück B - Flurstück 12 .....	27
4.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung .....	27
4.2.2	Bodenwertermittlung .....	27
4.2.2.1	Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks .....	28
4.2.3	Sachwertermittlung .....	29
4.2.3.1	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe .....	30
4.2.3.2	Sachwertberechnung .....	34
4.2.3.3	Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	35
4.2.4	Wert des Teilgrundstücks B - Flurstück 12 .....	39
4.3	Verkehrswerte .....	40
5.	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....	42
6.	Verzeichnis der Anlagen .....	43

## 1. Allgemeine Angaben

### Angaben zu den Bewertungsobjekten

**Art der Bewertungsobjekte:** a) unbebautes Grundstück (Grünland)  
b) Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus

**Objektadresse:** 57629 Schmidhahn  
Langenbaumer Straße 16

**Grundbuchangaben:**

Grundbuch	Blatt	laufende Nummern
Schmidhahn	498	a) 2 b) 1

**Katasterangaben:**

Gemarkung	Flur	Flurstücke	Größe
Schmidhahn	12	a) 49 b) 12	6.934 m <sup>2</sup> 1.948 m <sup>2</sup>

### Angaben zum Auftraggeber

**Auftraggeber:** Amtsgericht Westerburg  
Wörthstraße 14  
56457 Westerburg  
  
Auftrag vom 28.10.2025

### Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

**Grund der Gutachtenerstellung:** Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

**Wertermittlungsstichtag:** 09.12.2025

**Tag der Ortsbesichtigung:** 09.12.2025

## **1.1 Zum Auftrag**

### **1.1.1 Verkehrs- und Geschäftslage**

siehe Punkt 2.2.1 des Gutachtens

### **1.1.2 Lagebezeichnung**

Die im Beschluss genannten Lagebezeichnungen sind deckungsgleich mit der Örtlichkeit.

### **1.1.3 Baulicher Zustand**

siehe Punkt 3.2 des Gutachtens

### **1.1.4 Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen**

Es wurden keine Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen bekannt.

### **1.1.5 Hausschwamm**

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

### **1.1.6 Mieter**

Das Objekt steht vermutlich leer.

### **1.1.7 Mieterleistung**

Es ist nicht bekannt, ob Mieterleistungen vorhanden sind.

### **1.1.8 Wohnpreisbindung**

Es ist nicht bekannt, ob eine Wohnpreisbindung besteht.

### **1.1.9 Gewerbe**

Unter der Objektadresse ist kein Gewerbe gemeldet.

### 1.1.10 Maschinen oder Betriebseinrichtungen

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

### 1.1.11 Energieausweis

Es wurde kein Energieausweis vorgelegt.

### 1.1.12 Zu der privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation

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

## 1.2 Zu den Objekten

### Gegenstand der Bewertung und Grundstückssituation

Gegenstand der vorliegenden Verkehrswertermittlung ist die Bewertung von zwei Grundstücken in der Ortslage von Schmidthahn, einem Ortsteil der Ortsgemeinde Steinebach an der Wied im Westerwald.

**Flurstück 49** befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich und stellte sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung als Grünland dar. Hinweise auf ein bestehendes Pachtverhältnis lagen dem Sachverständigen nicht vor.

**Flurstück 12** ist mit einem Wohngebäude bebaut und befindet sich in Ortsrandlage innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (Innenbereich).

**Es ist explizit darauf hinzuweisen, dass im Rahmen des Ortstermins kein Zutritt zum Gebäude sowie zum Grundstück gewährt wurde. Zudem wurden weder von den Verfahrensbeteiligten noch von den zuständigen Bauämtern prüffähige Objektunterlagen (z. B. Grundrisse, Baugenehmigungen) zur Verfügung gestellt. Die Begutachtung erfolgte daher ausschließlich auf Basis des äußeren Augenscheins von öffentlichem Straßenland aus.**

### **Gebäudecharakteristik und baulicher Zustand**

Soweit dies durch die straßenseitige Inaugenscheinnahme beurteilt werden konnte, handelt es sich bei dem aufstehenden Gebäude um ein Wohnhaus, dessen ursprüngliches Baujahr vermutlich in den 1950er Jahren zu verorten ist. Der Baukörper wurde offensichtlich zu einem späteren, nicht genau bekannten Zeitpunkt rückseitig erweitert. Aufgrund der Kubatur und der äußeren Anmutung ist nicht auszuschließen, dass es sich um ein Mehrfamilienwohnhaus handelt, wobei die tatsächliche Nutzung mangels Innenbesichtigung nicht abschließend verifiziert werden konnte.

Hinsichtlich des Modernisierungsgrades war feststellbar, dass vermutlich die Fenster überwiegend neueren Baujahres sind. Weitergehende wesentliche Modernisierungsmaßnahmen an der Gebäudehülle waren straßenseitig nicht erkennbar. Der optische Gesamteindruck lässt auf eine ältere Immobilie schließen, bei der seit einigen Jahren keine wesentlichen werterhaltenden Maßnahmen mehr durchgeführt wurden. Es ist daher mit hoher Wahrscheinlichkeit von einem erheblichen Unterhaltungstau sowie einem defizitären energetischen Standard auszugehen.

### **Bewertung der Außenanlagen und Bausubstanz**

Die Außenanlagen sowie die Fassade präsentieren sich in einem altersgemäßen, teils vernachlässigten Zustand. Beide Bereiche sind zumindest überarbeitungsbedürftig, teilweise auch erneuerungsbedürftig. Diesem Umstand wurde im Rahmen der Wertermittlung durch einen pauschalen Abschlag innerhalb der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) Rechnung getragen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um eine Schätzung handelt, um die Wertminderung modellhaft abzubilden.

### **Wahl des Wertermittlungsverfahrens**

Da weder der exakte Ausbaustandard noch die Ausstattungsqualität oder die genaue Wohnfläche bekannt sind, fehlen wesentliche Parameter für eine belastbare Ertragswertberechnung. Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens wurde daher auf die Anwendung des Ertragswertverfahrens verzichtet. Die Ableitung des Verkehrswertes erfolgt ersatzweise und ausschließlich orientiert am Sachwertverfahren, das die Substanz des Gebäudes in den Fokus rückt.

### **Risikoeinschätzung und Wertabschläge**

Ein wesentlicher Bestandteil der Wertermittlung ist ein Sicherheitsabschlag in Höhe von 20 %, der aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung vorgenommen wurde. Dieser durch den Sachverständigen geschätzte Abschlag trägt dem Risiko Rechnung, dass bei einer späteren Begehung Bauschäden, Baumängel oder sonstige wertrelevante Besonderheiten zutage treten könnten, die von außen nicht erkennbar waren. Dennoch bleibt festzuhalten, dass es sich um eine pauschale Risikoerfassung handelt. Die tatsächlichen Gegebenheiten können im positiven wie im negativen Sinne von dieser Annahme abweichen.

### **Nutzungsstatus und sonstige Angaben**

Gemäß schriftlicher Auskunft der Verbandsgemeinde Hachenburg sind aktuell keine Personen unter der Objektadresse gemeldet.

Ein Gewerbebetrieb ist ebenfalls nicht verzeichnet.

Belange des vorbeugenden oder gebäudetechnischen Brandschutzes waren nicht Gegenstand dieser Wertermittlung und wurden nicht geprüft.

## **1.3 Zu den Ausführungen in diesem Gutachten**

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

## **1.4 Allgemeine Maßgaben**

- Es wird unterstellt, dass alle vorhandenen Gebäudemassen und Nutzungen genehmigt sind oder nachträglich genehmigungsfähig sind. Abzüge für eventuell nachträglich erforderliche Genehmigungsaufwendungen sind nicht berücksichtigt.
- Es ist insbesondere darauf hinzuweisen, dass es sich bei einer Wertermittlung gem. § 194 BauGB um eine Marktwertermittlung handelt. Das heißt, es ist zu ermitteln, was zum jeweiligen Wertermittlungsstichtag ein Marktteilnehmer vermutlich unter Berücksichtigung des Objektzustandes bereit gewesen wäre für ein solches Objekt zu zahlen. Bei der Wertermittlung kommt es im Wesentlichen darauf an, den Standard und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) zutreffend zu ermitteln. Der Standard bestimmt die Höhe der Normalherstellungskosten (NHK) und die Gesamtnutzungsdauer (GND). Dabei kommt es bei dem Standard nicht auf die tatsächlich vorhandenen Ausstattungen an, sondern um vergleichbare oder ähnliche Ausstattung. Diese wird anhand der (gegebenenfalls gewichteten) Standardstufen in 1 - 5 unterteilt.

- Die „boG“ sind als Wertminderungen zu verstehen und keinesfalls als Kosten im Einzelfall. So kommt es bei der Wertermittlung in der Regel nicht darauf an einzelne Kostenwerte detailliert zu bestimmen, zu addieren und in Abzug zu bringen. Vielmehr ist einzuordnen, mit welchen Abschlägen ein wirtschaftlich vernünftiger Marktteilnehmer auf vorhandene boG reagiert. Wird über Kaufpreise von Objekten mit vorhandenen boG verhandelt, so holt in der Regel ein Kaufinteressent vorab keine detaillierten Kostenvoranschläge ein, sondern nimmt für einen abweichenden Objektzustand Abschläge vor. Dabei ist zwischen unabwendbaren Reparaturen (z.B. defekte Heizung, undichtes Dach), Restbauarbeiten und Unterhaltungsstau / Modernisierungen zu unterscheiden. Ohne eine funktionierende Heizung ist ein Gebäude nur eingeschränkt nutzbar. Daher wird ein Marktteilnehmer eine unabwendbare und sofortige Erneuerung der Heizungsanlage eher in voller Höhe berücksichtigen, eine veraltete, aber noch nutzbare Ausstattung, die aber den Gebrauch des Objektes noch möglich macht, mit einem Abschlag berücksichtigen und nicht mit tatsächlich aufzuwendenden Investitionen (die ohnehin je nach Standard unterschiedlich hoch sein können).
- Bei einer Wertermittlung wird zunächst der Wert des Normalobjektes (ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - boG) im Sinne eines Substitutionsgebäudes mittels NHK in einem Wertermittlungsmodell ermittelt (da nur Normalobjekte untereinander vergleichbar sind). Das angewendete Modell bestimmt die anzuwendenden Parameter. Das Korrekturglied zwischen dem Normalobjekt und dem jeweiligen Bewertungsobjekt sind die boG. Daher werden diese gemäß ImmoWertV auch zwingend nach der Marktanpassung (Sachwertfaktor) berücksichtigt. Nur so kann sich dem Marktwert genähert werden.
- Es ist auch insbesondere darauf hinzuweisen, dass ein Verkehrswert keinen „Absolutwert“ darstellt. Vielmehr ist hinzunehmen, dass er allenfalls den wahrscheinlichsten Wert darstellt aber immer in einer Bandbreite. So liegen Wertermittlungsergebnisse mit Differenzen von  $\pm 10\%$  noch immer in einem für Wertermittlungszwecke ausreichenden Vertrauensrahmen.
- **Grundsätzlich gilt: Kosten  $\neq$  Wert.**

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

Es wird weiter ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine Untersuchungen über

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

durchgeführt wurden.

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

Von immobilien.de  
Weitergabe an  
Dritte ist untersagt!

## 2. Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Grundstücksdaten

**Ort:** 57629 Schmidthahn

**Straße und Hausnummer:** Langenbaumer Straße 16

**Amtsgericht:** Westerbург

**Grundbuch von:** Schmidthahn  
Blatt 498

**Katasterbezeichnung:** Gemarkung Schmidthahn  
a) lfd. Nr. 2 Flur 12 Flurstück 49 Größe: 6.934 m<sup>2</sup>  
b) lfd. Nr. 1 Flur 12 Flurstück 12 Größe: 1.948 m<sup>2</sup>

**Wirtschaftsart:** a) Landwirtschaftsfläche  
b) Gebäude- und Freifläche

### 2.2 Tatsächliche Eigenschaften

**Verbandsgemeinde  
Hachenburg:** Einwohnerzahl: ca. 25.000

**Ortsgemeinde  
Steinebach an der Wied:** Einwohnerzahl: ca. 825

#### 2.2.1 Lage des Grundstücks innerhalb des Ortsteils (Flurstück 12)

**Lage:** Ortsrandlage

**Entfernungen:** Entfernung zu einer Hauptstraße: am Objekt

**Verkehrslage des  
Grundstücks:** mittelgute Verkehrslage

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

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

## 2.2.2 Lage der Verbandsgemeinde

**Landkreis:** Westerwaldkreis

**Bundesland:** Rheinland-Pfalz

### Entfernungen zu zentralen Orten in der Region:

zum Hauptort der Verbandsgemeinde – Hachenburg	ca. 7 km
zur Kreisstadt Montabaur	ca. 28 km
zur Landeshauptstadt Mainz	ca. 109 km
nach Westerburg	ca. 22 km
nach Limburg	ca. 38 km
nach Koblenz	ca. 49 km
nach Köln	ca. 93 km

### nächster Anschluss an eine Bundesautobahn:

A 3 von Frankfurt nach Köln Anschluss Ransbach-Baumbach	ca. 19 km
--	-----------

## 2.2.3 Infrastruktur

Geschäfte mit Waren des täglichen Bedarfs sowie Verbrauchermärkte und Tankstellen befinden sich in Hachenburg. Die nächsten Einkaufsorte sind Westerburg, Montabaur und Koblenz.

Ein Kindergarten befindet sich in Steinebach. Eine Grundschule ist in Alpenrod vorhanden. Eine Realschule plus befindet sich in Hachenburg. Ein Gymnasium ist in Kloster Marienstatt vorhanden.

Ärzte, Zahnärzte, Apotheken sowie ein Krankenhaus befinden sich in Hachenburg.

Bankzweigstellen sind in Hachenburg vorhanden. Eine Postfiliale befindet sich in Herschbach.

## 2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten

### 2.3.1 Flächennutzungsplan

**Darstellung:**

- LN -Flächen der Landwirtschaft
- M - gemischte Baufläche

### 2.3.2 Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 35 BauGB (Flurstück 49)

Es besteht für das Grundstück / Gebiet kein Bebauungsplan. Das zu bewertende Grundstück liegt im Außenbereich. Vorhaben im Außenbereich sind nach § 35 BauGB "Bauen im Außenbereich" zu beurteilen.

### 2.3.3 Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB (Flurstück 12)

Es besteht für das Grundstück / Gebiet kein Bebauungsplan. Das zu bewertende Grundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile - Innenbereich. Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist gemäß den Bestimmungen des § 34 BauGB zu beurteilen.

„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“ (§ 34 Abs. 1 BauGB)

### 2.3.4 Bodenordnung

Die zu bewertenden Grundstücke sind gemäß Grundbuchauszug vom 04.09.2025 in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

### 2.3.5 Entwicklungsstufen und Erschließungszustände (Grundstücksqualität)

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

- a) Grünland
- b) baureifes Land

**Erschließungszustände:**

- a) teilweise erschlossen
- b) voll erschlossen

**Erschließungsbeitrag<sup>1</sup>:**

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

<sup>1</sup> In der Ortsgemeinde Steinebach werden wiederkehrende Straßenbeiträge erhoben.

### 2.3.6 Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten (Flurstück 12)

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

### 2.4 Grundstücksbeschaffenheiten

#### topografische

**Grundstückslagen:** a) überwiegend eben  
b) überwiegend eben

**Grundstücksform:** b) polygonale Grundstücksform

**Höhenlagen zur Straße:** normal

### 2.5 Erschließung (Flurstück 12)

**Straßenart:** Ortsstraße

**Verkehrsbelastung:** mäßiger Verkehr

**Straßenausbau:** asphaltiert

**Straßenbeleuchtung:** vorhanden

#### Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

nicht bekannt, vermutlich Strom, Wasser und Kanal aus öffentlicher Versorgung

### 2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten (Flurstück 12)

**Grenzbebauung:**

- einseitige Grenzbebauung
- Grenzbebauung des Nachbargebäudes auf Flurstück 13/2

**Grundstückseinfriedung:** keine wesentliche vorhanden

## 2.7 Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)

nicht bekannt, vermutlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

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

**Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt.**

## 2.8 Immissionen, Altlasten

**Immissionen:** Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren keine feststellbar.

**Altlasten:** Altlasten sind nicht bekannt.

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

## 2.9 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

### Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In Abteilung II des Grundbuchs besteht für Flurstück 12 folgende separat bewertete Eintragung:

beschränkte persönliche Dienstbarkeit  
(Abwasserleitungsrecht)

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

### Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

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

### Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragung.

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

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

#### 3.2 Wohnhaus

<b>Nutzung:</b>	Wohnnutzung
<b>Gebäudestellung:</b>	freistehend
<b>Ausbau:</b>	Das Gebäude ist komplett unterkellert (Untergeschoss).
<b>Vollgeschosszahl:</b>	2
<b>Geschosse:</b>	Untergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss
<b>Baujahr:</b>	ursprüngliches Baujahr nicht bekannt, vermutlich in den 1950er Jahren
<b>Modernisierungen:</b>	soweit ersichtlich, Fenster neueren Baujahres

<b>Konstruktionsart:</b>	Massivbau
<b>Gründung:</b>	nicht bekannt, vermutlich Streifenfundamente
<b>Kellerwände:</b>	Mauerwerk
<b>Außenwände:</b>	Mauerwerk
<b>Wärmedämmung:</b>	nicht bekannt, Wärme- und Schallschutz vermutlich nicht ausreichend
<b>Innenwände:</b>	nicht bekannt, vermutlich überwiegend Mauerwerk, teilweise Trockenbau
<b>Geschosdecken:</b>	Untergeschoss: nicht bekannt, vermutlich massiv Erdgeschoss: nicht bekannt, vermutlich Holzbalken Obergeschoss: nicht bekannt, vermutlich Holzbalken
<b><u>Dach</u></b>	
<b>Dachkonstruktion:</b>	Holzdach ohne Dachaufbauten
<b>Dachform:</b>	Satteldach
<b>Dacheindeckung:</b>	Kunstschiefer <sup>2</sup>
<b>Wärmedämmung:</b>	nicht bekannt
<b>Dachentwässerung:</b>	Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech
<b><u>Außenansicht:</u></b>	teilweise verputzt und gestrichen, teilweise vorgehängte Fassade aus Faserzementplatten <sup>3</sup>
<b><u>Heizung:</u></b>	nicht bekannt
<b>Brennstofflagerung:</b>	nicht bekannt
<b>Warmwasserversorgung:</b>	nicht bekannt
<b>Elektroinstallation:</b>	nicht bekannt, vermutlich einfache Ausstattung, Stromanschluss über Dachständer
<b>Anmerkung:</b>	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro, etc.) vorgenommen wurden.
<b>Besondere Bauteile:</b>	einfache Eingangsüberdachungen

<sup>2</sup> ggf. asbesthaltig

<sup>3</sup> ggf. asbesthaltig

## Zustand des Gebäudes von außen

### **Bau- und**

**Unterhaltungszustand:** mäßig bis vernachlässigt  
Es besteht ein erheblicher Unterhaltungstau.

**Grundrissgestaltung:** nicht bekannt

**Belichtung / Besonnung:** ausreichend

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

- Rissbildungen
- vermutlich älterer Innenausbau inkl. Sanitär
- Dacheindeckung erneuerungsbedürftig
- ältere Fassade, in absehbarer Zeit erneuerungsbedürftig
- Außenanlagen mit Unterhaltungstau

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

**Wirtschaftliche  
Wertminderung:** keine bekannt

**Besondere Ausstattungen  
bei Wohnobjekten, die  
nicht mitgeschätzt werden:** Es ist nicht bekannt, ob besondere Ausstattungen vorhanden sind.

**Nebengebäude:** zwei Fertiggaragen mit Stahlschwingtoren

**Außenanlagen:**

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

### 3.2.1 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung (alle Angaben soweit straßenseitig ersichtlich)

#### Fußböden

**Keller:** nicht bekannt

**Wohn- und Schlafräume:** nicht bekannt

**Sanitär:** nicht bekannt

**Küche:** nicht bekannt

**Flur:** nicht bekannt

**Innenansichten:** nicht bekannt

**Sanitär:** nicht bekannt

**Deckenflächen:** nicht bekannt

**Fenster:** Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung, teilweise Glasbausteine

**Türen:** nicht bekannt

**Sanitäre Installationen:** nicht bekannt

#### sonstige Ausstattung

**Beheizung:** nicht bekannt

**Besondere Einrichtungen:** nicht bekannt

**Ausstattung des Objekts /  
Gesamtbeurteilung:** nicht bekannt

**Grundrissgestaltung:** nicht bekannt

#### 4. Ermittlung der Verkehrswerte

Nachfolgend werden die Einzelwerte und der Gesamtverkehrswert für das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück in 57629 Schmidhahn, Langenbaumer Straße 16 sowie für ein unbebautes Grundstück im Außenbereich von 57629 Schmidhahn zum Wertermittlungsstichtag 09.12.2025 ermittelt.

##### Grundstücksdaten

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Schmidhahn	498	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Schmidhahn	12	49	6.934 m <sup>2</sup>

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Schmidhahn	498	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Schmidhahn	12	12	1.948 m <sup>2</sup>

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 - Flurstück 49	unbebaut (Grünland)	6.934 m <sup>2</sup>
B - Flurstück 12	Wohnhaus	1.948 m <sup>2</sup>
<b>Summe der Teilgrundstücksflächen</b>		<b>8.882 m<sup>2</sup></b>

#### 4.1 Wertermittlung für das **Teilgrundstück A - Flurstück 49**

Das (Teil-)Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen. Die Aufteilung erfolgt anhand der Grünlandzahl gemäß Liegenschaftsbuch.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
Teilbereich Grünlandzahl 34	Grünland	5.800 m <sup>2</sup>
Teilbereich Grünlandzahl 29	Grünland	1.134 m <sup>2</sup>
<b>Summe der Bewertungsteilbereichsflächen</b>		<b>6.934 m<sup>2</sup></b>

##### 4.1.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagermerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

#### 4.1.2 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Teilbereich Grünlandzahl 34“

##### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,80 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)
Grünlandzahl (GZ)	=	36

##### Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	09.12.2025
Entwicklungsstufe	=	landwirtschaftliche Fläche
Grundstücksfläche	=	Gesamtgrundstück = 6.934 m <sup>2</sup> Bewertungsteilbereich = 5.800 m <sup>2</sup>
Entfernung zum Ortsrand	=	6.934 km
Grünlandzahl (GZ)	=	34

##### 4.1.2.1 Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 09.12.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

<b>I. Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>0,80 €/m<sup>2</sup></b>
---	---	-----------------------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	09.12.2025	× 1,00

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	×	1,00
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	6.934	×	1,02
Grünlandzahl (GZ)	36	34	×	0,99
<b>relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis</b>			=	<b>0,81 €/m<sup>2</sup></b>

IV. Ermittlung des Bodenwerts	
<b>relativer Bodenwert</b>	= <b>0,81 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche	× 5.800 m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert</b>	= 4.698,00 € <b>rd. 4.700,00 €</b>

#### 4.1.3 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Teilbereich Grünlandzahl 34“

##### Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

**Vergleichsfaktoren** sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudedefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

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

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

#### 4.1.3.1 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

##### Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

##### Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

##### Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

##### Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

#### 4.1.3.2 Vergleichswertberechnung

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „Teilbereich Grünlandzahl 34“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

<b>Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „Teilbereich Grünlandzahl 34“ (vgl. Bodenwertermittlung)</b>		<b>4.700,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b>	<b>+</b>	<b>0,00 €</b>
<b>Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Teilbereich Grünlandzahl 34“</b>	<b>=</b>	<b>4.700,00 €</b>

#### 4.1.4 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Teilbereich Grünlandzahl 29“

##### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,80 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)
Grünlandzahl (GZ)	=	36

##### Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	09.12.2025
Entwicklungsstufe	=	landwirtschaftliche Fläche
Grundstücksfläche	=	Gesamtgrundstück = 6.934 m <sup>2</sup> Bewertungsteilbereich = 1.134 m <sup>2</sup>
Grünlandzahl (GZ)	=	29

##### 4.1.4.1 Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 09.12.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

<b>I. Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>0,80 €/m<sup>2</sup></b>
---	---	-----------------------------

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	09.12.2025	× 1,00

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>			
Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	× 1,00
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	6.934	× 1,02
Grünlandzahl (GZ)	36	29	× 0,96
<b>relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis</b>			<b>= 0,78 €/m<sup>2</sup></b>

<b>IV. Ermittlung des Bodenwerts</b>	
<b>relativer Bodenwert</b>	<b>= 0,78 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche	× 1.134 m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert</b>	<b>= 884,52 €</b> <b>rd. 885,00 €</b>

#### 4.1.5 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Teilbereich Grünlandzahl 29“

##### Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

wie vor

##### 4.1.5.1 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

wie vor

##### 4.1.5.2 Vergleichswertberechnung

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „Teilbereich Grünlandzahl 29“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

<b>Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „Teilbereich Grünlandzahl 29“ (vgl. Bodenwertermittlung)</b>		<b>885,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b>	<b>+</b>	<b>0,00 €</b>
<b>Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Teilbereich Grünlandzahl 29“</b>	<b>=</b>	<b>885,00 €</b>

#### 4.1.6 Wert des Teilgrundstücks A - Flurstück 49

Der Wert des Teilgrundstücks ergibt sich aus der Summe der Werte der Bewertungsteilbereiche:

<b>Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs</b>	<b>Wert</b>
Teilbereich Grünlandzahl 34	4.700,00 €
Teilbereich Grünlandzahl 29	885,00 €
<b>Summe</b>	<b>5.585,00 €</b>

Der Wert für das Teilgrundstück A - Flurstück 49 wird zum Wertermittlungsstichtag 09.12.2025 mit rd.

**5.600,00 €**

**in Worten: fünftausendsechshundert Euro**

**geschätzt.**

## 4.2 Wertermittlung für das **Teilgrundstück B - Flurstück 12**

### 4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

### 4.2.2 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **36,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	900 m <sup>2</sup>

#### Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	09.12.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	1.948 m <sup>2</sup>

#### 4.2.2.1 Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 09.12.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand	
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>36,00 €/m<sup>2</sup></b>

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	09.12.2025	× 1,000

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,000
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 36,00 €/m <sup>2</sup>
Fläche (m <sup>2</sup> )	900	1.948	× 0,958
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			<b>= 34,49 €/m<sup>2</sup></b>

IV. Ermittlung des Bodenwerts	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= <b>34,49 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche	× 1.948 m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	<b>= 67.186,52 €</b> <b>rd. 67.200,00 €</b>

### 4.2.3 Sachwertermittlung

#### 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 miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV) 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).

#### 4.2.3.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

##### Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

##### Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

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

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 (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

### **Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)**

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. Ausbautzuschlag) 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 Wohnhausgrundstücke 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. 2 und 3 ImmoWertV) / Haftungsausschluss**

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

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

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

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

- nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

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

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

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

### **Hinweis für Interessenten**

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

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

**Hinweise auf Schadstoffrisiken**

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

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

Von Immobilienpool24.de erstellt -  
Weitergabe an oder Weitergabe an Dritte ist untersagt

#### 4.2.3.2 Sachwertberechnung

<b>Gebäudebezeichnung</b>		Mehrfamilienhaus
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	720,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b>		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	1.124 m <sup>2</sup>
<b>durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	809.280,00 €
<b>Baupreisindex (BPI) 09.12.2025 (2010 = 100)</b>	x	189,6/100
<b>durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	1.534.394,88 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,00
<b>regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	1.534.394,88 €
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		20 Jahre
• prozentual		75,00 %
• Faktor	x	0,25
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	383.598,72 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>383.598,72 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>15.343,95 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>398.942,67 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>67.200,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>466.142,67 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	x	<b>0,60</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	-	<b>55.937,12 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>223.748,48 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>75.000,00 €<sup>4</sup></b>
<b>Sachwert</b>	=	<b>148.748,48 €</b>
	rd.	<b>149.000,00 €</b>

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

### 4.2.3.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

#### Berechnungsbasis

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

#### Herstellungskosten

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

<b>Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010)</b>		
<b>Ermittlung des Gebäudestandards:</b>		
Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen 2
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	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 %	100,0 %

<b>Beschreibung der ausgewählten Standardstufen</b>	
Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen

<b>Beschreibung der ausgewählten Standardstufen</b>	
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken
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

<b>Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010</b>	
Nutzungsgruppe:	Mehrfamilienhäuser
Gebäudetyp:	Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE

<b>Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes</b>			
Standardstufe	tabellierte NHK 2010	relativer Gebäudestandardanteil	relativer NHK 2010-Anteil
	[€/m <sup>2</sup> BGF]	[%]	[€/m <sup>2</sup> BGF]
2	720,00	100,0	720,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			720,00
gewogener Standard = 2,0			

Die NHK 2010 wurden von Sprengnetter um Kostenkennwerte für die Gebäudestandards 1 und 2 ergänzt.

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

<b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude</b>	=	<b>720,00 €/m<sup>2</sup> BGF</b>
---	---	-----------------------------------

### Baupreisindex

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

### Baukostenregionalfaktor

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

### Baunebenkosten

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

### Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (383.598,72 €)	15.343,95 €

### Gesamtnutzungsdauer

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

### Restnutzungsdauer

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

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

## Alterswertminderung

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

## Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor  $k$  wird auf der Grundlage

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

bestimmt.

## Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

marktübliche Zu- oder Abschläge	Abschlag
prozentuale Schätzung: -20,00 % von 279.685,60 €	-55.937,12 €

## Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg. <sup>5</sup>
Unterhaltungsbesonderheiten		-75.000,00 €
• Unterhaltungstau Außenanlagen und Fassade	-80.000,00 €	
• 2 Fertiggaragen	5.000,00 €	

#### 4.2.4 Wert des Teilgrundstücks B - Flurstück 12

Der Wert für das Teilgrundstück B - Flurstück 12 wird zum Wertermittlungsstichtag 09.12.2025 mit rd.

**149.000,00 €**

in Worten: **ein hundred neun und vierzig tausend Euro**

geschätzt.

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

### 4.3 Verkehrswerte

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

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

**Der Gesamtverkehrswert für das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück in 57629 Schmidthahn, Langenbaumer Straße 16 sowie für ein unbebautes Grundstück im Außenbereich von 57629 Schmidthahn**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Schmidthahn	498	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Schmidthahn	12	49
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Schmidthahn	498	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Schmidthahn	12	12

wird zum Wertermittlungsstichtag 09.12.2025 mit rd.

**154.600,00 €**

in Worten: einhundertvierundfünfzigtausendsechshundert Euro geschätzt.

**Keine Innenbesichtigung**

Die **Einzelwerte** der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
A - Flurstück 49	unbebaut (Grünland)	6.934 m <sup>2</sup>	5.600,00 €
B - Flurstück 12	Wohnhaus	1.948 m <sup>2</sup>	149.000,00 €
<b>Summe</b>		<b>8.882 m<sup>2</sup></b>	<b>154.600,00 €</b>

### Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung. Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt. Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt. Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

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

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

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

Runkel-Dehrn, 03.03.2026

\_\_\_\_\_  
Dipl.-Kfm. Steffen Löw

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

## 5. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**ImmoWertV:**

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

**BauNVO:**

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

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**WoFIV:**

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

**GEG:**

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

### Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

### Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand: 18.12.2025) erstellt.

## **6. Verzeichnis der Anlagen**

1.) **Lage im Raum**

2.) **Ausschnitt aus dem Ortsplan**

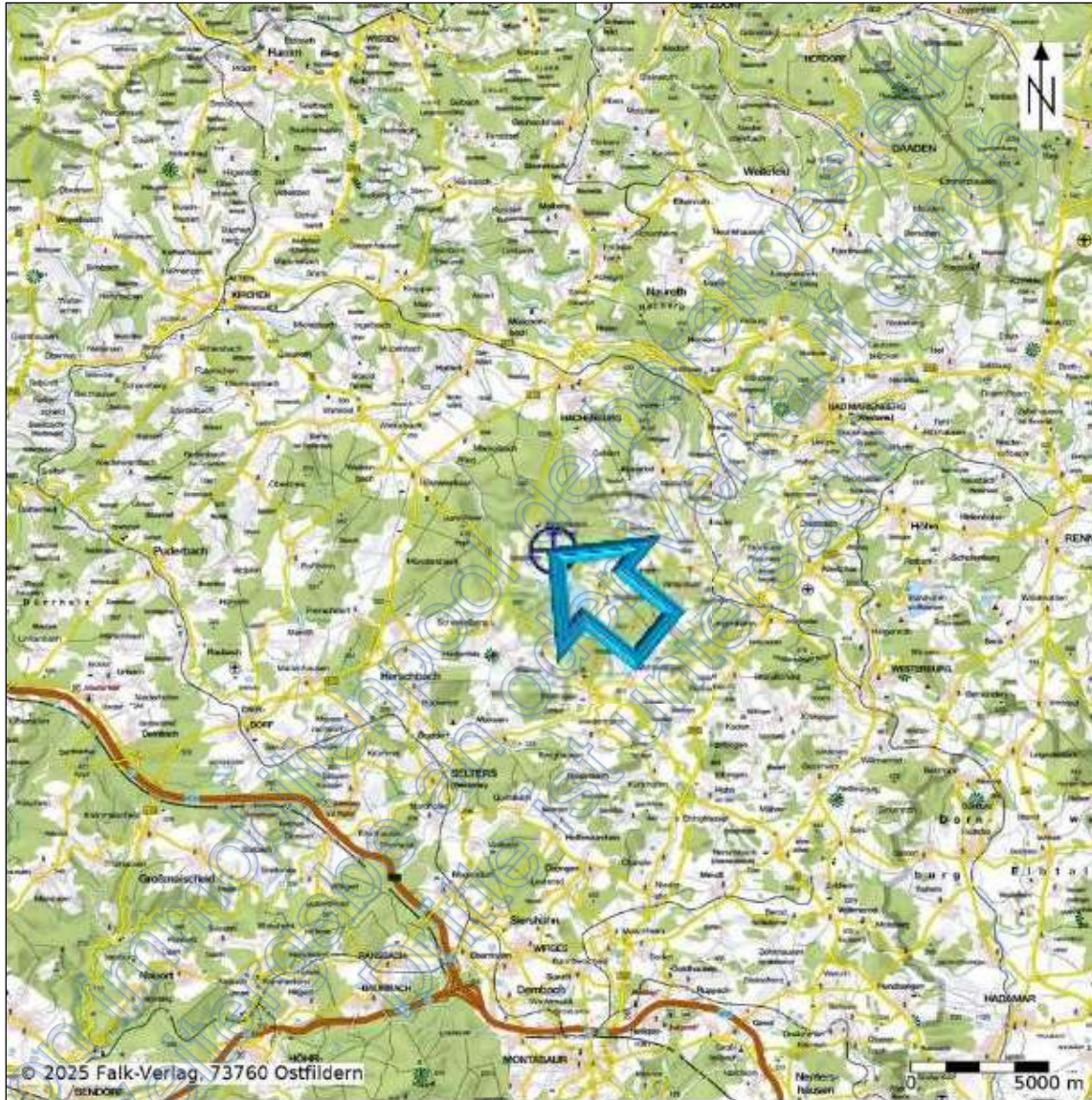
3.) **unbeglaubigte Abzeichnungen der Flurkarten**

4.) **Übersicht der Gebäude**

5.) **Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) und der Nutzfläche der Garagen**

6.) **Fotoliste**

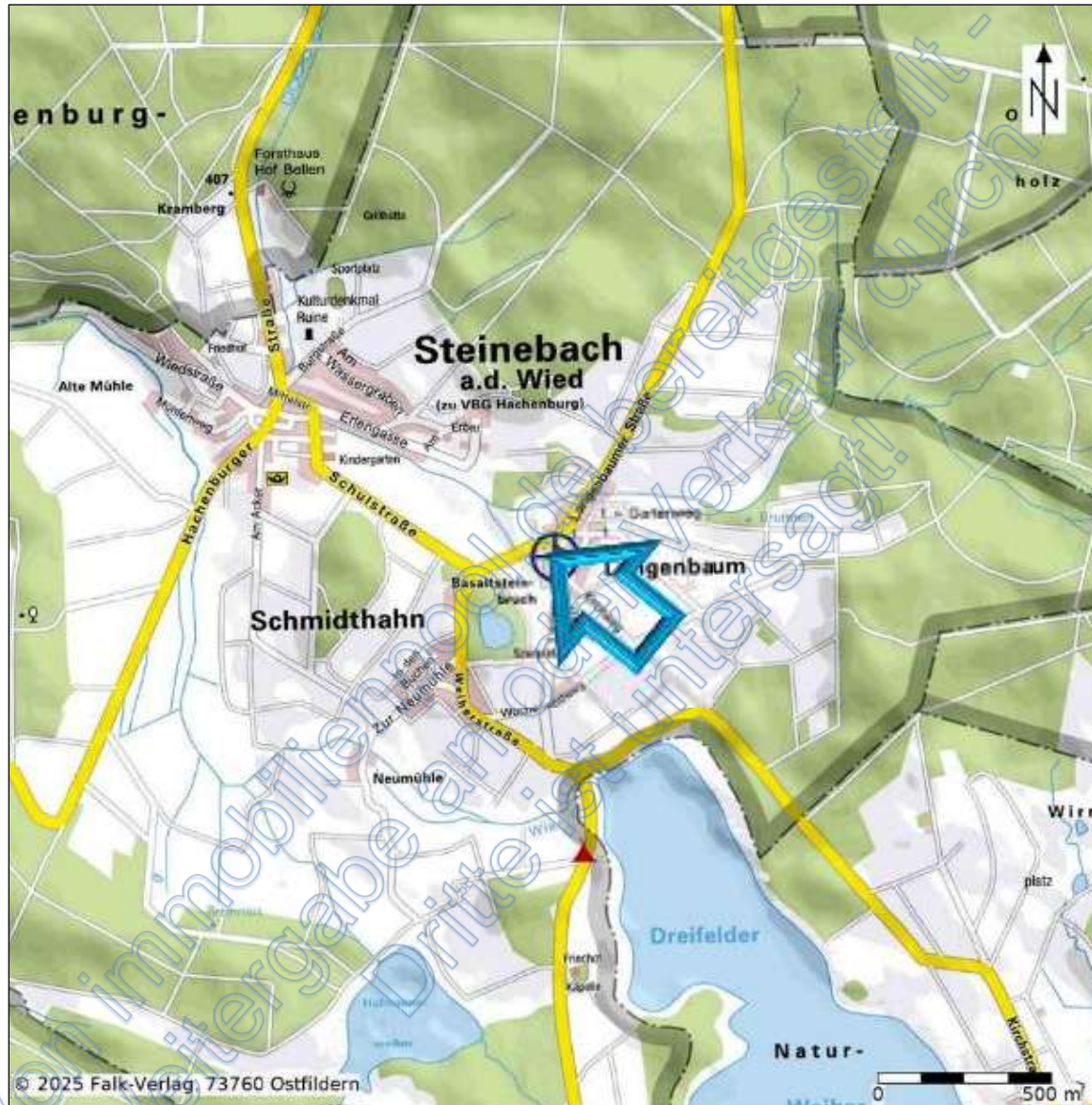
Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

**Anlage 1) Lage im Raum**

© Datengrundlage: Falk Verlag, 73760 Ostfildern

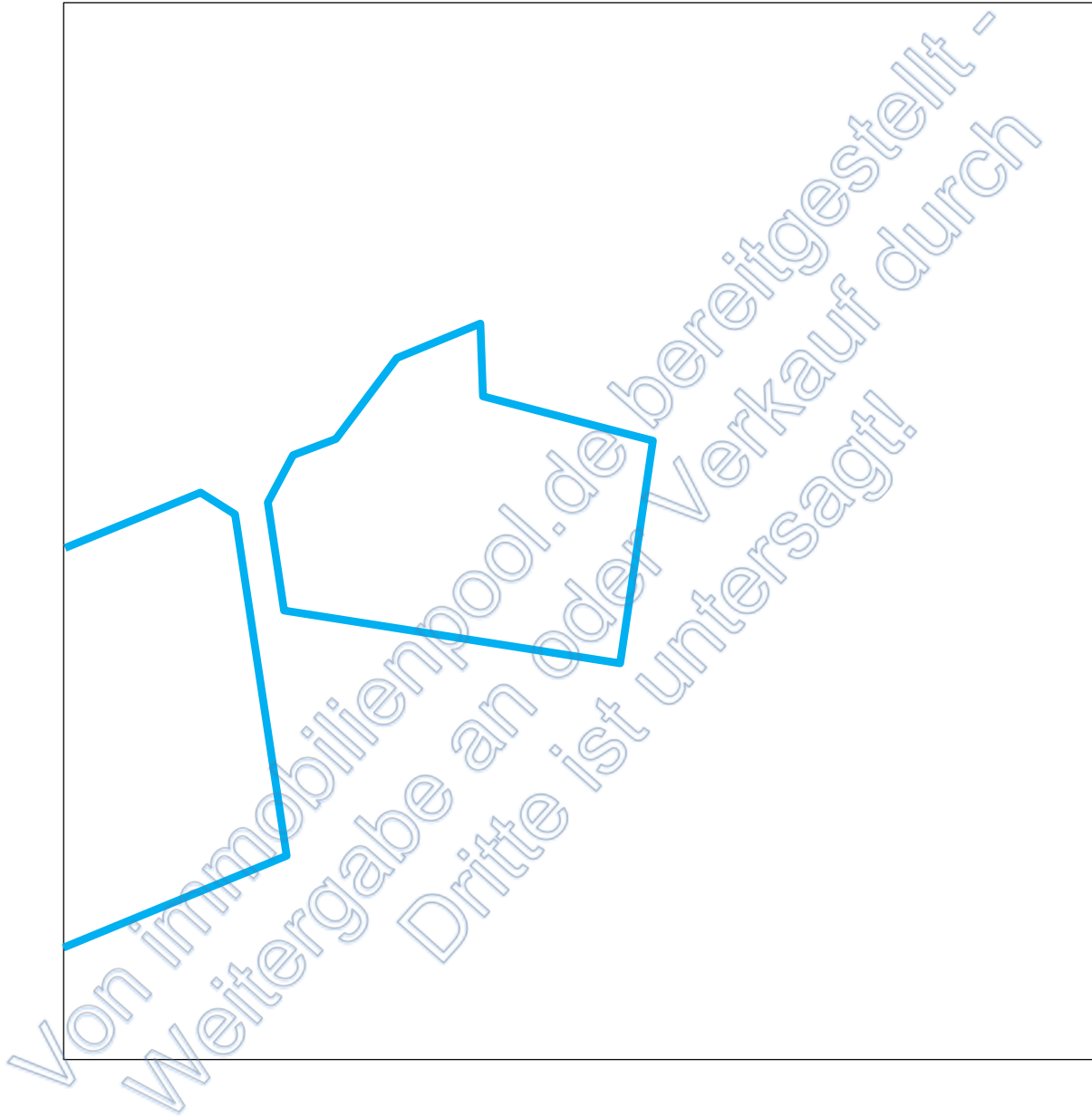
<http://www.sprengnetter.de>

## Anlage 2) Ausschnitt aus dem Ortsplan

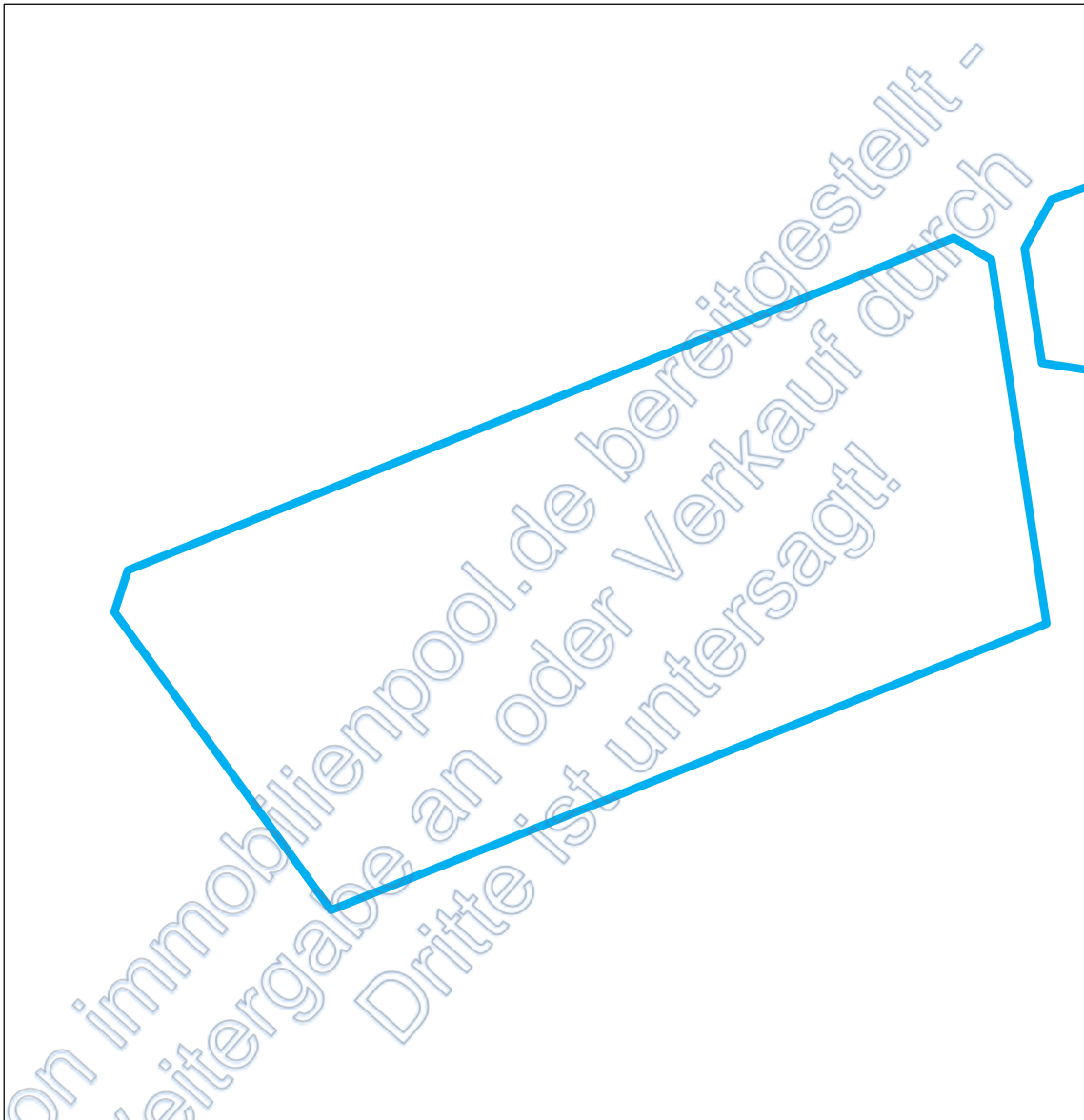


© Datengrundlage: Falk Verlag, 73760 Ostfildern  
<http://www.sprenghetter.de>

**Anlage 3) unbeglaubigte Abzeichnungen der Flurkarten**



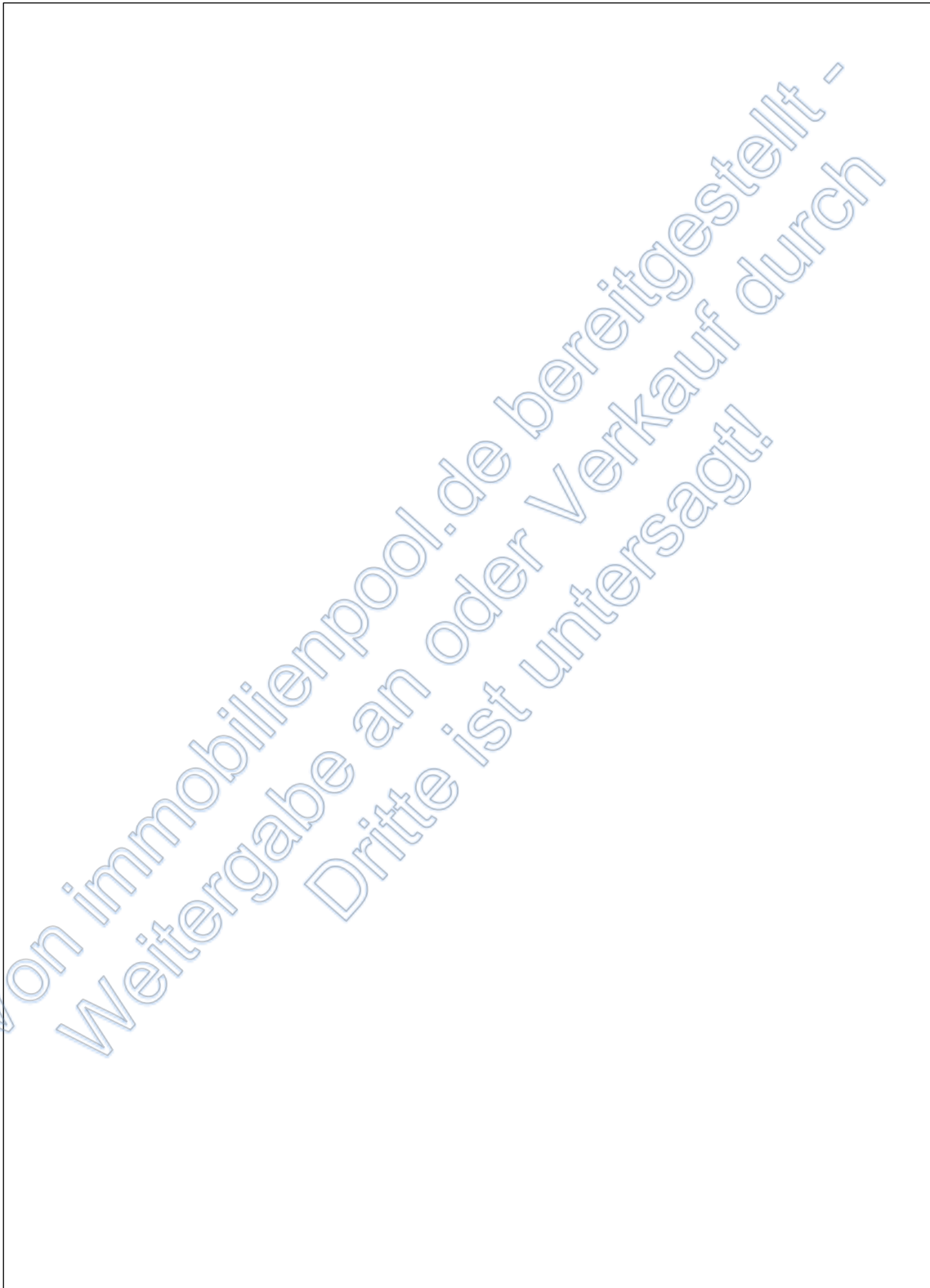
© Datengrundlage: Falk Verlag, 73760 Ostfildern  
<http://www.sprenghetter.de>



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



**Anlage 4) Übersicht der Gebäude**



**Anlage 5) Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)  
und der Nutzfläche der Garagen  
gemäß äußerem Augenschein<sup>6</sup>  
(ohne Bereich c)**

**BRUTTO-GRUNDFLÄCHE**

**WOHNHAUS MIT ANBAU 1 UND 2**

<b>Untergeschoss</b>			
Bereich a			
Hauptgebäude		~ 206,00 m <sup>2</sup>	
Anbau 1		~ 115,00 m <sup>2</sup>	
Anbau 2		~ 70,00 m <sup>2</sup>	
<b>Summe</b>		<b>vermutlich</b>	<b>rd. 391,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Erdgeschoss Hauptgebäude Obergeschoss Anbau 1</b>			
Bereich a			
Hauptgebäude		~ 206,00 m <sup>2</sup>	
Anbau 1		~ 115,00 m <sup>2</sup>	
<b>Summe</b>			<b>rd. 321,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Obergeschoss</b>			
Bereich a			<b>rd. 206,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Dachgeschoss</b>			
Bereich a			<b>rd. 206,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Brutto-Grundfläche Wohnhaus mit Anbau 1 und 2 insgesamt vermutlich</b>			<b><u>rd. 1.124,00 m<sup>2</sup></u></b>

<sup>6</sup> Das Objekt konnte nicht von innen besichtigt werden. Es waren keine Planunterlagen verfügbar.

**NUTZFLÄCHEN****FERTIGGARAGEN**

Fertigaragen			
Garage 1			rd. 14,00 m <sup>2</sup>
Garage 2			rd. 14,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche Fertigaragen insgesamt</b>			<b><u>rd. 28,00 m<sup>2</sup></u></b>

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

**Anlage 6) Fotoliste****A. Erschließungssituation / Umfeld**

Bild A1 und A2 Blick in die Erschließungsstraße

Bild A3 und A4 Zuwegung

**B. Außenansichten**

Bild B1 bis B3 exemplarische Ostansichten

Bild B4 bis B6 Rückansichten

Bild B7 und B8 exemplarische Gebäudeeingänge

Bild B9 Eingang Gebäuderückseite

Bild B10 bis B13 exemplarische Ansichten Flurstück 49

Bild B14 und B15 Fertiggaragen

**C. Unterhaltungsbesonderheiten**

Bild C1 bis C5 Beispiele Unterhaltungsbesonderheiten

**A. Erschließungssituation / Umfeld**

Bild A1 Blick in die Erschließungsstraße

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

Bild A2 Blick in die Erschließungsstraße

Bild A3 Zuwegung



Bild A4 Zuwegung

## **B. Außenansichten**



Bild B1 exemplarische Ostansicht



Bild B2 exemplarische Ostansicht



Bild B3 exemplarische Ostansicht



Bild B4 exemplarische Rückansicht



Bild B5 Rückansicht



Bild B6 Rückansicht



Bild B7 exemplarischer Gebäudeeingang



Bild B8 exemplarischer Gebäudeeingang



Bild B9 Eingang Gebäuderückseite



Bild B10 exemplarische Ansicht Flurstück 49



Bild B11 exemplarische Ansicht Flurstück 49



Bild B12 exemplarische Ansicht Flurstück 49



Bild B13 exemplarische Ansicht Flurstück 49



Bild B14 Fertiggaragen



Bild B15 Fertiggaragen

### C. Unterhaltungsbesonderheiten



Bild C1 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild C2 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild C3 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild C4 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild C5 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten