

Kein Original!
Gutachten!

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

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

Dipl. - Kfm. Steffen Löw



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

Gepriüfte Fachkompetenz:
Zertifizierter Sachverständiger
ZIS Sprengnetter Zert (WG)

Gesicherte Marktkompetenz:
Mitglied Liegenschaftsraum
Region Mittelhessen



**Zertifizierter Sachverständiger für
die Markt- und Beleihungs-wer-
termittlung von Wohn- und Ge-
werbeimmobilien,
ZIS Sprengnetter Zert (WG)**

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

Amtsgericht Westerbürg

Wörthstraße 14
56457 Westerbürg

Datum: 17.03.2026 /c

Az.: 13 K 55/25 cs-zv-agweb

GUTACHTEN

über die Einzelverkehrswerte und den Gesamtverkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem Wohnhaus mit Garage bebaute Grundstück, ein unbebautes Grundstück (Verkehrsfläche) sowie ein mit einem Eigengrenzüberbau bebautes Grundstück in 57629 Höchstebach, Bergstraße 22



Der Gesamtverkehrswert der Grundstücke wurde zum Stichtag 04.03.2026 ermittelt mit rd.

84.700 €

Die Einzelverkehrswerte der Grundstücke wurden zum Stichtag 04.03.2026 ermittelt mit rd.

Teilgrundstücks-bezeichnung	Nutzung/Bebauung	Verkehrswert
A - Flurstück 965/10	Gartenfläche mit Eigengrenzüberbau	4.700,00 €
B - Flurstück 965/11	Verkehrsfläche	1.000,00 €
C - Flurstück 965/12	Wohnhaus mit Garage	79.000,00 €
Summe		84.700,00 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 73 Seiten. Das Gutachten wurde in sieben Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

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



Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Zum Auftrag	5
1.1.12	Zu der privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation	6
1.2	Zum Objekt.....	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 der Grundstücke innerhalb der Ortsgemeinde.....	11
2.2.2	Lage der Stadt.....	12
2.2.3	Infrastruktur	12
2.3	Planungsrechtliche Gegebenheiten	13
2.3.1	Darstellung im Flächennutzungsplan.....	13
2.3.2	Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB	13
2.3.3	Bodenordnung.....	13
2.3.4	Entwicklungsstufen und Erschließungszustände.....	13
2.3.5	Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten	14
2.4	Grundstücksbeschaffenheit	14
2.5	Erschließung	14
2.6	Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	14
2.7	Baugrund, Grundwasser	14
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	19
3.2.2	Raumliste	20
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	21
4.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke	21
4.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück A - Flurstück 965/10	22
4.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	22
4.2.2	Bodenwertermittlung	22
4.2.3	Vergleichswertermittlung.....	23
4.2.4	Wert des Teilgrundstücks A - Flurstück 965/10	25
4.3	Wertermittlung für das Teilgrundstück B - Flurstück 965/11	25
4.3.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	25
4.3.2	Bodenwertermittlung	25
4.3.3	Vergleichswertermittlung.....	25
4.3.4	Wert des Teilgrundstücks B - Flurstück 965/11	26
4.4	Wertermittlung für das Teilgrundstück C - Flurstück 965/12	26
4.4.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	26
4.4.2	Bodenwertermittlung	27
4.4.3	Sachwertermittlung	28
4.4.4	Ertragswertermittlung	41
4.4.5	Ableitung des Teilgrundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen	45
4.4.6	Wert des Teilgrundstücks C - Flurstück 965/12	47
4.5	Verkehrswert.....	47
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	50
6.	Verzeichnis der Anlagen	51



1 Allgemeine Angaben

Angaben zu den Bewertungsobjekten

Art der Bewertungsobjekte: a) Wohnhaus mit Garage bebautes Grundstück
b) unbebautes Grundstück (Verkehrsfläche)
c) mit einem Eigengrenzüberbau bebautes Grundstück

Objektadresse: Bergstraße 22
57629 Höchstenbach

Grundbuchangaben: **Grundbuch** **Blatt** **laufende Nummer**
Höchstenbach 1241 a) 1
b) 2
c) 3

Katasterangaben: **Gemarkung** **Flur** **Flurstück** **Größe**
Höchstenbach 10 a) 965/10 236 m²
b) 965/11 48 m²
c) 965/12 131 m²

Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Westerbürg
Wörthstraße 14
56457 Westerbürg
Auftrag vom 28.11.2025

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 04.03.2026

Tag der Ortsbesichtigung: 04.03.2026



1.1 Zum Auftrag

1.1.1 Verkehrs- und Geschäftslage

siehe Punkt 2.2.1 des Gutachtens

1.1.2 Lagebezeichnung

Die im Beschluss genannte Lagebezeichnung ist deckungsgleich mit der Örtlichkeit.

1.1.3 Baulicher Zustand

siehe Punkt 3.2 des Gutachtens

1.1.4 Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen

Es wurden keine Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen bekannt.

1.1.5 Hausschwamm

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

1.1.6 Mieter

Leerstand seit 02 / 2024

1.1.7 Mieterleistungen

Es ist nicht bekannt, ob Mieterleistungen vorhanden sind

1.1.8 Wohnpreisbindung

Es ist nicht bekannt, ob eine Wohnpreisbindung besteht.

1.1.9 Gewerbebetrieb

Unter der Objektadresse ist kein Gewerbe gemeldet.



1.1.10 Maschinen oder Betriebseinrichtungen

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden 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 von der Eigentümerin schriftliche Bestätigungen einzuholen.

1.2 Zum Objekt

Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung sind drei Grundstücke in Ortsrandlage von Höchstenbach im Westerwaldkreis.

Flurstück 965/10:

Das Grundstück ist durch einen sogenannten Eigengrenzüberbau des Flurstückes 965/12 bebaut. Auf die überbaute Fläche von insgesamt rd. 92m² entfällt fast die Hälfte der gesamten Grundstücksfläche von insgesamt 236m². Die Restfläche dient als Freizeit- und Erholungsfläche des vorgenannten Flurstücks.

Da das Grundstück aufgrund des Überbaus und der einzuhaltenden Grenzabstände nicht eigenständig wirtschaftlich bebaubar ist, wird dieses in der nachfolgenden Wertermittlung mit einem geminderten Ansatz als geordnetes Rohbauland bewertet.

Das Grundstück ist über das Flurstück 965/1 zugänglich. Nach Auskunft des zuständigen Vermessungs- und Katasteramtes befindet sich dieses Flurstück in öffentlicher Hand.

Flurstück 965/11:

Es handelt sich um ein unbebautes Grundstück, das in der Örtlichkeit als Verkehrs und Erschließungsfläche für das dahinterliegende Flurstück 965/12 dient.

Aufgrund der Grundstücksgröße sowie des Zuschnittes ist eine eigenständige wirtschaftliche Bebauung des Grundstücks auszuschließen. Im Rahmen der nachfolgenden Wertermittlung wird das Grundstück mit einem geminderten Ansatz als Verkehrsfläche bewertet.



Flurstück 965/12:

Das Grundstück wurde, ursprünglich vermutlich um das Jahr 1920, mit einem Wohnhaus mit Garage, teilweise massiver Bauweise und teilweise in Fachwerkausführung bebaut.

Soweit dies nachvollzogen werden konnte, war der südliche Gebäudeteil ursprünglich als landwirtschaftliches Betriebsgebäude (Stall- und Scheunenbereich) genutzt. Um das Jahr 1996 wurde ein Teil des Erd- und Obergeschosses zu Wohnzwecken umgebaut.

Gemäß der vorliegenden Bauunterlagen ist das Objekt teilweise unterkellert. Dieser Bereich konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht eingesehen werden. Die nachfolgende Wertermittlung stellt auf die Daten gemäß der vorliegenden Unterlagen ab.

Darüber erstreckt sich das Gebäude auf ein Erdgeschoss, in welchem sich auch die Garage befindet, ein Obergeschoss sowie ein nicht ausgebautes Dachgeschoss.

Auskunftsgemäß wurden wesentliche Modernisierungen in den vergangenen Jahren am Objekt durchgeführt. Die Heizung wurde um das Jahr 2015 erneuert. Die Fassade, teilweise inklusive einer außenliegenden Wärmedämmung einfachen Standards, wurde ebenfalls um das Jahr 2015 erneuert. Die Dacheindeckung wurde teilweise um das Jahr 2020 erneuert.

Insgesamt befand sich das Objekt zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung in einem mäßigen Zustand und steht seit rund zwei Jahren leer. Es besteht ein Unterhaltungstau.

Es wurden Feuchtigkeitsschäden festgestellt. Die Fenster sind in absehbarer Zeit erneuerungsbedürftig, die Haustechnik ist als veraltet zu bezeichnen. Der Innenausbau inklusive der sanitären Ausstattung des Modernisierungsbedürftig. Teilweise sind im Bereich des Innenausbaus Restbauarbeiten durchzuführen. Die Dacheindeckung ist teilweise als älter zu bezeichnen. Die Fassade ist teilweise überarbeitungsbedürftig.

Es ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei den Abzügen im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, um eine reine Schätzung handelt um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Diesen Ansätzen liegen keine Kostenermittlungen zu Grunde. Es ist vor einer vermögenswirksamen Disposition daher empfohlen, 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.

Das Gebäude weist überwiegend unwirtschaftliche Grundrisse in Form von mangelnden Deckenhöhen sowie Durchgangs- bzw. gefangenen Räumen auf. Dieser Umstand wird in den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen mit einem Abschlag gewürdigt.



Weitere Besonderheiten:

An der östlichen Gebäudeseite weist das Gebäude auf Flurstück 965/12 einen Überbau auf das dahinterliegende Grundstück 965/10 auf. Hierbei handelt es sich teilweise auch um einen eingeschossigen Gebäudekörper, der ursprünglich vermutlich als Garagen- oder Lagergebäude errichtet wurde. Dieser wurde, vermutlich in einem späteren Bauabschnitt, dem Wohnhaus angegliedert und stellt mit diesem eine wirtschaftliche Einheit dar. Es wurden hierzu keine weiteren Informationen oder Unterlagen bekannt. Die Wertermittlung stellt ungeprüft darauf ab, dass der wohnwirtschaftliche Ausbau nachträglich genehmigt wurde bzw. genehmigungsfähig ist. In allen anderen Fällen ist die Wertermittlung in diesem Punkt kritisch zu überprüfen.

Weiterhin befindet sich der Gebäudekörper auf der Grenze zum benachbarten Grundstück 965/13 und die Mindestabstandsfläche nach Landesbauordnung wird unterschritten. Hierfür wurde nach vorliegender Aktenlage einer Abweichung durch die Verbandsgemeinde zugestimmt.

Da sich die Grundstücke zum Zeitpunkt des Überbaus in einer Hand befanden, handelt es sich um einen sogenannten Eigengrenzüberbau.

Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens sind in der Wertermittlung Einzelverkehrswerte zu ermitteln. Es wird an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass im Falle eines Einzelausgebotes an verschiedene Bieter die Erschließung für das Flurstück 965/12, nach dem derzeitigen Rechtsstand, nicht gesichert ist. In diesem Fall könnte das Flurstück lediglich über ein Notwegerecht erschlossen werden. In diesem Fall ist von einer zusätzlichen Belastung durch eine Notwegrente auszugehen.

Im Weiteren ist davon auszugehen, dass im vorstehenden Fall ein neuer Eigentümer des Flurstückes 965/10 eine Überbaurente vom Eigentümer des Flurstückes 965/12 fordern wird.

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 (gegeben falls 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 Ursachen-erforschung und Kostenermittlung durchführen zu lassen.

Es wird weiter ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine Untersuchungen über

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

durchgeführt wurden.

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



2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Grundstücksdaten

Ort: 57629 Höchstenbach

Straße und Hausnummer: Bergstraße 22

Amtsgericht: Westerburg

Grundbuch von: Höchstenbach
Blatt 1241

Katasterbezeichnung: Gemarkung Höchstenbach

a)	lfd. Nr. 1	Flur 10	Flurstück 965/10	Größe: 236 m ²
b)	lfd. Nr. 2	Flur 10	Flurstück 965/11	Größe: 48 m ²
c)	lfd. Nr. 3	Flur 10	Flurstück 965/12	Größe: 131 m ²

Wirtschaftsart:

a)	Gebäude- und Freifläche
b)	Gebäude- und Freifläche
c)	Gebäude- und Freifläche

Mieter: Leerstand seit 02 / 2024

Gewerbebetrieb: Es ist kein Gewerbebetrieb vorhanden

2.2 Tatsächliche Eigenschaften

Verbandsgemeinde Hachenburg: Einwohnerzahl: ca. 25.000

Ortsgemeinde Höchstenbach: Einwohnerzahl: ca. 700

2.2.1 Lage der Grundstücke innerhalb der Ortsgemeinde

Lage: Ortsrandlage

Entfernungen:

Entfernung zum Ortszentrum:	ca. 240 m
Entfernung zu einer Hauptstraße:	ca. 240 m
Entfernung zur nächsten Bushaltestelle:	ca. 250 m
Entfernung zum Bahnhof in Hachenburg:	ca. 7,3 km

Verkehrslage der Grundstücke: mittelgute Verkehrslage

Wohn- und Geschäftslage: gute bis mittelgute Wohnlage, als Geschäftslage nicht geeignet



**Nachbarschaft und
Umgebung:**

Wohnen, Außenbereich

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

wohnbauliche Nutzungen, offene Bauweise

2.2.2 Lage der Stadt**Landkreis:**

Westerwaldkreis

Regierungsbezirk:

Koblenz

Bundesland:

Rheinland-Pfalz

**Entfernungen zu zentralen
Orten in der Region:**

zur Verbandsgemeinde Hachenburg:	ca. 6,5 km
zur Kreisstadt Montabaur	ca. 30 km
zur Landeshauptstadt Mainz	ca. 105 km
nach Koblenz	ca. 45 km

**nächste Anschlüsse
an eine Bundesautobahn:**

A 3 von Köln nach Frankfurt Anschluss Dierdorf	ca. 18 km
---	-----------

A 45 Anschluss Freudenberg oder Siegen	ca. 37 km
--	-----------

2.2.3 Infrastruktur

Lebensmittelgeschäfte befinden sich in Hachenburg. Bäckerei, Metzgerei sowie eine Tankstelle befinden sich am Ort.

Am Ort ist ein Kindergarten vorhanden. Grundschulen gibt es in Hachenburg und Wied. Realschule und Gymnasium befinden sich in Hachenburg,

Apotheke, Ärzte und Zahnärzte befinden sich in Hachenburg. Das nächste Krankenhaus befindet sich in Hachenburg.

Eine Bankzweigstelle sowie eine Postagentur befinden sich in Hachenburg.



2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten

2.3.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Gebietsausweisung: M – gemischte Baufläche

2.3.2 Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB

Es bestehen für die Grundstück / Gebiet kein Bebauungsplan.

Die zu bewertenden Grundstücke liegen 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)

2.3.3 Bodenordnung

Die zu bewertenden Grundstücke sind gemäß Grundbuchauszug vom 04/09/25 in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.3.4 Entwicklungsstufen und Erschließungszustände (Grundstücksqualität)

**Zustände und Entwicklung
von Grund und Boden
gemäß § 3 ImmoWertV21:**

baureifes Land

Erschließungszustände:

voll erschlossen, Erschließungsbeitragsfrei¹

Erschließungsbeitrag:

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.

¹ wiederkehrende Beiträge



2.3.5 Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten

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

2.4 Grundstücksbeschaffenheit

topografische Grundstückslagen:	hängig
Grundstücksformen:	rechteckig
Höhenlagen zur Straße:	normal
Grundstückslagen:	Grundstück in Straßenreihe

2.5 Erschließung

Straßenart:	Anliegerstraße
Verkehrsbelastung:	kein nennenswerter Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahnen asphaltiert, teilweise beiderseitig Gehwege vorhanden, teilweise einseitig Gehwege vorhanden, Gehwege gepflastert
Straßenbeleuchtung:	vorhanden, einseitig
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	• Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung, • nicht bekannt, vermutlich Gas nicht vorhanden • Kanalanschluss, Telefonanschluss

2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

Grenzbebauung:	einseitige Grenzbebauung
Grundstückseinfriedung:	komplett zum Bewertungsgrundstück gehörend

2.7 Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)

nicht bekannt, vermutlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund



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

Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt.

2.8 Immissionen, Altlasten

Immissionen: Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren keine Immissionen feststellbar.

Altlasten: Altlasten sind nicht bekannt.

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

2.9 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen: In Abteilung II des Grundbuches bestehen folgende nicht bewertete Eintragung:
- Grunddienstbarkeit (Grenzbebauungsrecht) für Flurstück 965/5¹

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

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

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragung.

¹ Nachfolgeflurstück 965/13 telefonisch erfragt beim Vermessungs – und Katasteramt Westerwald – Taunus am 09.03



3 Exemplarische Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

Baumängel und -schäden wurden so weit 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

Nutzung:	Wohnnutzung
Gebäudestellung:	freistehend
Ausbau (gemäß Baubeschreibung):	das Gebäude teilunterkellert das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut
Vollgeschosszahl:	2
Geschosse:	Kellergeschoss ¹ , Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss
Baujahr:	nicht bekannt, ursprünglich vermutlich um 1920

¹ vor Ort nicht einsehbar. Gemäß Bauunterlagen, teilunterkellert



Modernisierung:	• um 2015 Fassade und Wärmedämmung • um 2015 Erneuerung Heizung (Pellet) • um 2020 teilweise Dacheindeckung erneuert
Konstruktionsart:	teilweise Massivbau, teilweise Fachwerkbauweise
Gründung:	nicht bekannt, vermutlich Streifenfundamente
Kellerwände:	Material nicht bekannt, vermutlich Mauerwerk
Außenwände:	Material nicht bekannt, vermutlich Mauerwerk
Wärmedämmung:	Wärme- und Schallschutz der Modernisierung entsprechend teilweise außenliegende Wärmedämmung einfachen Standards
Innenwände:	Material nicht bekannt, vermutlich teilweise Mauerwerk, teilweise Trockenbau möglich
Geschossdecken:	Kellergeschoss: massiv Erdgeschoss: Holzbalken Obergeschoss: Holzbalken
<u>Treppen</u>	
Geschosstreppe:	ein Viertel gewendelte Treppe im Antritt aus Stahl mit Stufen aus Holz, einfaches Metallgeländer mit gummierten Handlauf, Zustand der Treppe durchschnittlich
Treppe zum Dachraum:	Einschubtreppe aus Holz
<u>Dach</u>	
Dachkonstruktion:	Holzdach ohne Dachaufbauten
Dachform:	überwiegend Satteldach, teilweise Pultdach mit Trapezblech vermutlich auf Faserzementplatten verlegt
Dacheindeckung:	teilweise Betondachsteine, teilweise Dachziegel
Wärmedämmung:	Dach ohne wesentlich Wärmedämmung
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech
<u>Außenansicht:</u>	überwiegend verputzt und gestrichen, teilweise unverputzt, vereinzelt Holzverkleidung
Sockel:	verputzt und gestrichen
<u>Heizung:</u>	Zentralheizung, Brennstoff: Pellets
Fabrikat:	Atmos Baujahr: nicht bekannt, vermutlich um 2014



Brennstofflagerung:	Lagerung im Keller ¹
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung
Kamin:	Kamin über Dach
Besondere Bauteile:	• Eingangstreppe Hintereingang • Terrasse
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, überwiegend technisch überaltert
Anmerkung:	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro, etc.) vorgenommen wurden.

Zustand

Bau- und Unterhaltungszustand:	mäßig es besteht ein Unterhaltungsstau
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, teilweise ungünstig
Belichtung / Besonnung:	normal
Baumängel / Bauschäden / Unterhaltungs- und Modernisierungsbesonderheiten:	• Feuchtigkeitsschäden • Fenster in absehbarer Zeit erneuerungsbedürftig • veraltete Haustechnik • Innenausbau inklusive Sanitär modernisierungsbedürftig • vereinzelt Restbauarbeiten • teilweise ältere Dacheindeckung • Fassade teilweise überarbeitungsbedürftig

Wirtschaftliche Wertminderung:	überwiegend mangelnde Raumhöhe
---------------------------------------	--------------------------------

<u>Außenanlagen:</u>	• in ortsüblichem Umfang vorhanden • Versorgungs- und Entwässerungsanlagen bestehen vermutlich vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (nicht bekannt) • Gartenanlagen und Pflanzungen
-----------------------------	--

¹ in einem einfachen Kunststofftank



3.2.1 Exemplarische Beschreibung

Fußböden

Wohn- und Schlafräume: teilweise Laminat, teilweise Fliesen, teilweise Linoleum

Bad: Fliesen, Linoleum

Küche: Fliesen

Flur: Fliesen

Terrasse: Betonpflaster

Innenansichten: glatt verputzt

Bad: Fliesen ca. 1,20 m hoch darüber glatt verputzt, im Nassbereich Fliesen raumhoch

Deckenflächen: überwiegend Holz, vereinzelt verputzt

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung (1999)

Rollläden: Kunststoff

Türen: einfache Holztüren, einfache Beschläge, Holzzargen

Eingangstür: Kunststofftür mit Lichtausschnitt

Sanitäre Installationen

Bad:

EG: Wanne, Waschbecken, WC, einfache Ausstattung und Qualität, Sanitärfarbe: weiß

OG: Dusche, Waschbecken, WC, einfache Ausstattung und Qualität, Sanitärfarbe: weiß

sonstige Ausstattung

Küchenausstattung: nicht in der Wertermittlung enthalten

Heizung: Universalheizkörper mit Thermostatventile

Besondere Einrichtungen: keine vorhanden

Ausstattung des Objektes: einfache Ausstattung
noch zeitgemäß
das Objekt erfüllt noch die heutigen Anforderungen an Wohnraum

Grundrissgestaltung: zweckmäßig bis ungünstig

Besonnung/Belichtung: normal



3.2.2 Raumliste

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen
	Erdgeschoss	
1.1	Windfang	
1.2	Flur mit Treppenhaus	lichte Raumhöhe: 2,13 m
1.3	Zimmer 1	Durchgangshöhe von 1,80 m lichte Raumhöhe: 1,96 m , und Balkenlage 1,88 m
1.4	Kochen	Durchgangszimmer, lichte Raumhöhe: 2,03 m
1.5	Flur 1	Zugang über Kochen mit einer Stufe, lichte Raumhöhe: 2,22 m – 2,64 m
1.6	Bad	Wanne, Waschbecken, WC, Handtuchheizkörper, Zugang über Flur 1 mit einer Stufe lichte Raumhöhe: 2,33 m
1.7	Flur 2 (keine Brandschutztür)	Außentür, Zugang Heizungsraum, lichte Raumhöhe: 2,42 m
1.8	Zimmer 2	Zugang über Flur 2 mit einer Stufe, Rohbauzustand, Außentür, lichte Raumhöhe: 2,52 m
1.9	Diele	kein Fenster, Zugang über Kochen mit einer Stufe, lichte Raumhöhe: 1,97 m
1.10	Abstellraum	Zugang nur über Diele, Feuchtigkeitsschäden, lichte Raumhöhe: 1,97
1.11	Zimmer 3	Zugang über Flur, Zugang Garage lichte Raumhöhe: 2,09 m
	Obergeschoss	
2.1	Flur mit Treppenhaus	lichte Raumhöhe: 2,37 m
2.2	Zimmer 1	Durchgangszimmer, lichte Raumhöhe: 2,40 m
2.3	Duschbad	Dusche, Waschbecken, WC, lichte Raumhöhe: 2,08 m – 2,40 m
2.4	Zimmer 2	lichte Raumhöhe: 2,17 m – 2,31 m
2.5	Zimmer 3	Außentür, lichte Raumhöhe: 2,29 m

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



4 Ermittlung der Verkehrswerte

4.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend werden die Verkehrswerte für das mit einem Wohnhaus mit Garage bebaute Grundstück, ein unbebautes Grundstück (Verkehrsfläche) sowie ein mit einem Eigengrenzüberbau bebautes Grundstück in 57629 Höchstenbach, Bergstraße 22 zum Wertermittlungstichtag 04.03.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Höchstenbach	1241	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Höchstenbach	10	965/10	236 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Höchstenbach	1241	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Höchstenbach	10	965/11	48 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Höchstenbach	1241	3	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Höchstenbach	10	965/12	131 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 - Flurstück 965/10	unbebaut (Gartenfläche mit Eigengrenzüberbau)	236 m ²
B - Flurstück 965/11	unbebaut (Verkehrsfläche)	48 m ²
C - Flurstück 965/12	Wohnhaus mit Garage	131 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		415 m ²



4.2 Wertermittlung für das **Teilgrundstück A - Flurstück 965/10**

4.2.1 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, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

4.2.2 Bodenwertermittlung

Entwicklungsstufe des zu bewertenden Grundstücks:		Geordnetes Rohbauland
Ausgehend von dem relativen Bodenwert für das beitragspflichtige baureife Land wird zunächst der Wert für das besondere landwirtschaftliche Fläche mittels einer Entwicklungsstufenumrechnung abgeleitet.		
relativer Bodenwert (baureifes Land)		40,00 €/m²
enthaltene Erschließungsbeiträge u. ä.	–	15,00 €/m ²
relativer beitragspflichtiger Bodenwert (baureifes Land)	=	25,00 €/m²
Entwicklungsstufen-Anpassungsfaktor	×	0,80
relativer Bodenwert	=	20,00 €/m²
Fläche	×	236 m ²
Bodenwert für das hausnahe Gartenland		= 4.720,00 €
		rd. 4.720,00 €



4.2.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „A - Flurstück 965/10“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		4.720,00 €
Vergleichswert	=	4.720,00 €
	rd.	4.700,00 €

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 Wertermittlungsobjekts 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.

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 Vergleichswert sachgemäß zu berücksichtigen.

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

4.2.3.1 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV)

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)

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

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV)

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.).

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes (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 Nr. 2 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 Instandhaltung, 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 Wert des Teilgrundstücks A - Flurstück 965/10

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **4.700,00 €** ermittelt.

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 Wert für das Teilgrundstück A - Flurstück 965/10 wird zum Wertermittlungsstichtag 04.03.2026 mit rd.

4.700,00 €

geschätzt.

4.3 Wertermittlung für das **Teilgrundstück B - Flurstück 965/11**

4.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Wie vor

4.3.2 Bodenwertermittlung

Entwicklungsstufe des zu bewertenden Grundstücks:		Verkehrsfläche
Ausgehend von dem relativen Bodenwert für das beitragspflichtige baureife Land wird zunächst der Wert für das geordnete Rohbauland mittels einer Entwicklungsstufenumrechnung abgeleitet.		
relativer Bodenwert (baureifes Land)		40,00 €/m²
enthaltene Erschließungsbeiträge u. ä.	–	15,00 €/m ²
relativer beitragspflichtiger Bodenwert (baureifes Land)	=	25,00 €/m ²
Entwicklungsstufen-Anpassungsfaktor	×	0,80
relativer Bodenwert	=	20,00 €/m ²
Fläche	×	48 m ²
Bodenwert für die Verkehrsfläche	=	960,00 €
	rd.	960,00 €

4.3.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „B - Flurstück 965/11“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.



Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		960,00 €
Vergleichswert	=	960,00 €
	rd.	1.000,00 €

4.3.3.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Wie vor

4.3.3.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Wie vor

4.3.4 Wert des Teilgrundstücks B - Flurstück 965/11

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **1.000,00 €** ermittelt.

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 Wert für das Teilgrundstück B - Flurstück 965/11 wird zum Wertermittlungsstichtag 04.03.2026 mit rd.

1.000,00 €

geschätzt.

4.4 Wertermittlung für das **Teilgrundstück C - Flurstück 965/12**

4.4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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



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

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

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

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

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

4.4.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **40,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	04.03.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	131 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 04.03.2026 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)	=	40,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	04.03.2026	x 1,000

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	bessere Lage	x	1,050
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	42,00 €/m ²
Fläche (m ²)	600	131	x	1,030
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x	1,000
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	43,26 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 43,26 €/m²
Fläche	x 131 m ²
beitragsfreier Bodenwert	= 5.667,06 € rd. 5.670,00 €

4.4.3 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).

4.4.3.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (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 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.

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. Ausbauzuschlag) 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.

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.

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 Immobilienprofi
Weitergabe an Dritte ist untersagt



4.4.3.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wohnhaus mit Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	628,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		Differenzierte Wertermittlung
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	455,00 m²
Zu-/Abschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	-8.500,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	277.240,00 €
Baupreisindex (BPI) 04.03.2026 (2010 = 100)	x	190,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	528.419,44 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	528.419,44 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		43 Jahre
• prozentual		46,25 %
• Faktor	x	0,5375
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	284.025,45 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		284.025,45 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	11.361,02 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	295.386,47 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	5.670,00 €
vorläufiger Sachwert	=	301.056,47 €
Sachwertfaktor	x	0,85
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	178.000,00 €
Sachwert	=	77.898,00 €
	rd.	77.900,00 €

4.4.3.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF)) wurde von mir durchgeführt.



Herstellungskosten

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

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Wohnhaus mit Garage

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen		
		2	3	4
Außenwände	23,0 %	0,7	0,3	
Dach	15,0 %	0,5	0,5	
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,3	0,7
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 %	45,6 %	46,7 %	7,7 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
Innenwände und -türen	



Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Holztreppe in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Wohnhaus mit Garage

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
2	635,00	45,6	289,56
3	730,00	46,7	340,91
4	880,00	7,7	67,76
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			698,23
gewogener Standard = 2,7			

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		698,23 €/m² BGF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• tlw. Fachwerkausführung	×	0,900
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	628,41 €/m² BGF
	rd.	628,00 €/m² BGF



Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Wohnhaus mit Garage	
Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten (Einzelaufstellung)	
Abschlag für nicht zu Wohnzwecken ausgebauten Bereiche im Erdgeschoss	-10.000,00 €
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Außentreppe	1.500,00 €
Summe	-8.500,00 €

Baupreisindex

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

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. (284.025,45 €)	11.361,02 €



Gesamtnutzungsdauer

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

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 Instandhaltungszustands 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 Wohnhaus mit Garage

Das ca. 1920 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

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

Hieraus ergeben sich 12,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	1,0	1,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	2,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	2,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,5	1,0
Modernisierung von Bädern	2	0,0	2,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	2,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0
Summe		2,5	10,0



Ausgehend von den 12,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2026 - 1920 = 106$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 106 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "überwiegend modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 43 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1989.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses sowie vergleichbarer Gutachterausschüsse,
- eigener Marktbeobachtungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v.g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und
- des lage- und objektwertabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

Zustandsbesonderheiten

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.



Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg. ¹
Unterstellte Modernisierungen		-163.000,00 €
• Wohnhaus mit Garage	-163.000,00 €	
Weitere Besonderheiten		-15.000,00 €
• überwiegend unwirtschaftliche Grundrisse (mangelnde Raumhöhen)	-15.000,00 €	
Summe		-178.000,00 €

¹ 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).



Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Wohnhaus mit Garage				
Modernisierungskosten u.ä.:				
Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 10,00 Modernisierungspunkten)				1.125,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×			174,00 m ²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen	=			195.750,00 €
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt	=			195.750,00 €
Baukosten-Regionalfaktor	×			1,00
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	=			195.750,00 €
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen	=			195.750,00 €
relative regionalisierte Neubaukosten				3.482,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×			174,00 m ²
regionalisierte Neubaukosten HK	=			605.868,00 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS				0,32
Erstnutzungsfaktor				1,25
Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung (GEZ):				
GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert	×	NS	x (Erstnutzungsfaktor – 1)	
GEZ = 255.898,00 €	×	0,32	x (1,25 – 1)	= 20.471,84 €
Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:				
eingesparte Schönheitsreparaturen				138,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×			174,00 m ²
Kostenanteil	×			10,0 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=			12.006,00 €
Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:				
gesamte abziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen	–			195.750,00 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+			20.471,84 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+			12.006,00 €
Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä.	=			–163.272,16 €
	rd.			–163.000,00 €



4.4.4 Ertragswertermittlung

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.

4.4.4.1 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 (§ 21 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 Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

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

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 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 Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.



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 Nr. 2 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.

Von immobilien- und bautechnischen
Weitergabe an Dritte ist ausdrücklich
verboten



4.4.4.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Fläche	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete	
	(m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus mit Garage	174,00	1.100,00	13.200,00
jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)			13.200,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)			– 3.292,60 €
jährlicher Reinertrag			= 9.907,40 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,50 % von 5.670,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))			– 141,75 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen			= 9.765,65 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 2,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 43 Jahren Restnutzungsdauer			× 26,166
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen			= 255.528,00 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)			+ 5.670,00 €
vorläufiger Ertragswert			= 261.198,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			– 178.000,00 €
Ertragswert			= 83.198,00 €
			rd. 83.200,00 €

4.4.4.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohnflächen

Berechnungen der Wohnflächen wurden von mir durchgeführt.

Rohertrag

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

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

Bewirtschaftungskosten

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



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

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 367,00 €	367,00 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 48,00 €	48,00 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	174,00 m² × 14,40 €/m²	2.505,60 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 108,00 €	108,00 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		264,00 €
Summe			3.292,60 €

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses sowie vergleichbarer Gutachterausschüsse,
- eigener Marktbeobachtungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze

bestimmt.

Gesamtnutzungsdauer

Vgl. Erläuterungen zur Sachwertberechnung.

Restnutzungsdauer

Vgl. Erläuterungen zur Sachwertberechnung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. Erläuterungen zur Sachwertberechnung.

4.4.5 Ableitung des Teilgrundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen

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.

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.

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **77.900,00 €**,

der **Ertragswert** mit rd. **83.200,00 €** ermittelt.

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: $[77.900,00 \text{ €} \times 1,000 + 83.200,00 \text{ €} \times 0,400] \div 1,400 = \text{rd. } \underline{\underline{79.000,00 \text{ €}}}$.

4.4.6 Wert des Teilgrundstücks C - Flurstück 965/12

Der **Wert für das Teilgrundstück C - Flurstück 965/12** wird zum Wertermittlungstichtag 04.03.2026 mit rd.

79.000,00 €

geschätzt.

4.5 Verkehrswert

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

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

Die Einzelverkehrswerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
A - Flurstück 965/10	unbebaut (Gartenfläche mit Eigengrenzüberbau)	236,00 m ²	4.700,00 €
B - Flurstück 965/11	unbebaut (Verkehrsfläche)	48,00 m ²	1.000,00 €
C - Flurstück 965/12	Wohnhaus mit Garage	131,00 m ²	79.000,00 €
Summe		415,00 m²	84.700,00 €

Der Gesamtverkehrswert für das mit einem Wohnhaus mit Garage bebaute Grundstück, ein unbebautes Grundstück (Verkehrsfläche) sowie ein mit einem Eigengrenzüberbau bebautes Grundstück in 57629 Höchstenbach, Bergstraße 22



Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Höchstenbach	1241	1

Gemarkung	Flur	Flurstück
Höchstenbach	10	965/10

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Höchstenbach	1241	2

Gemarkung	Flur	Flurstück
Höchstenbach	10	965/11

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Höchstenbach	1241	3

Gemarkung	Flur	Flurstück
Höchstenbach	10	965/12

wird zum Wertermittlungsstichtag 04.03.2026 mit rd.

84.700 €

in Worten: vierundachtzigtausendsiebenhundert Euro geschätzt.

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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



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

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

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

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

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

Runkel-Dehrn, 17.03.2026

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

LBauO:

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:

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

GEG:

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

Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: 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 06.03.2026) erstellt.



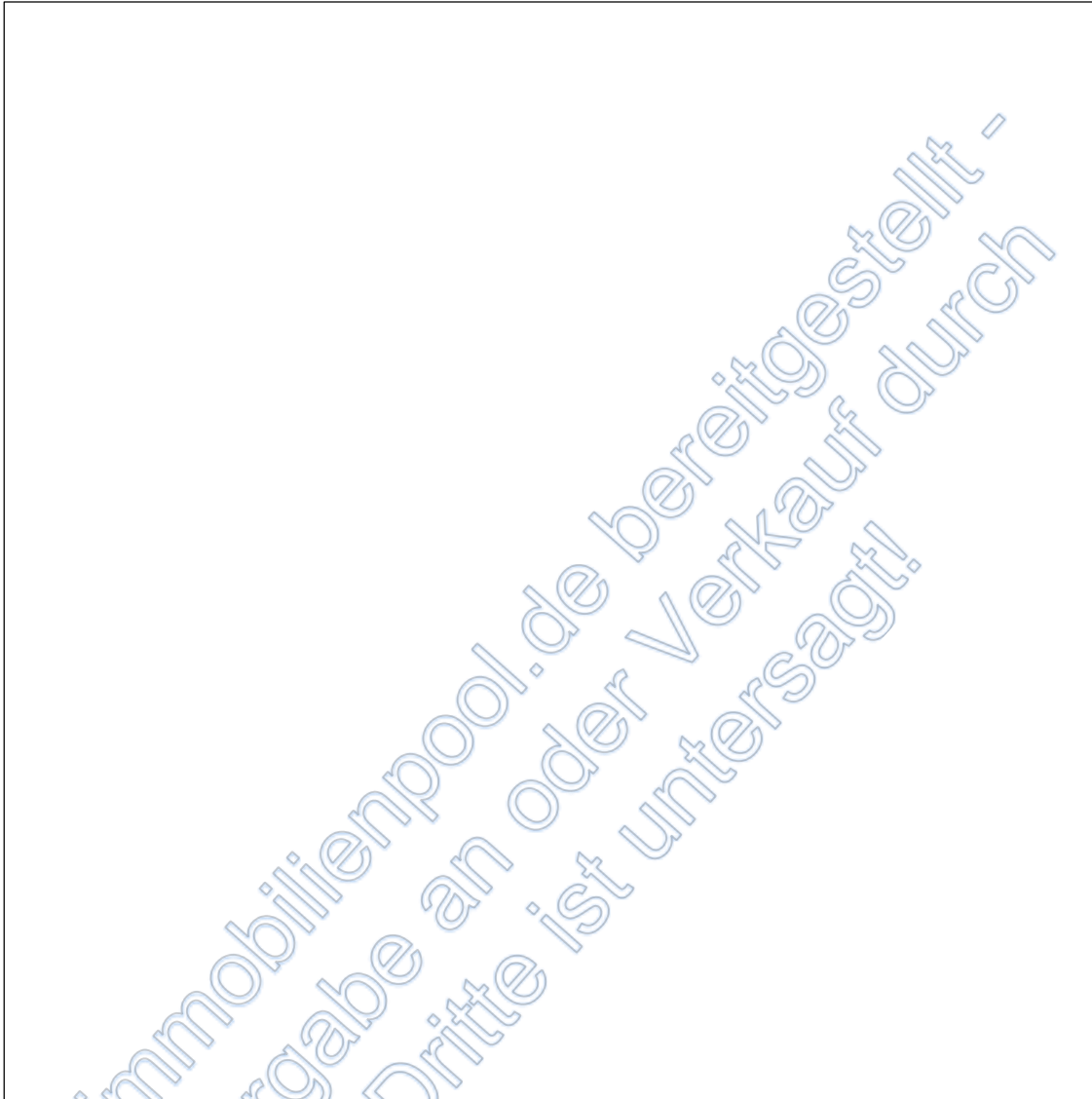
6. Verzeichnis der Anlagen

- 1.) Lage im Raum**
- 2.) Ausschnitt aus dem Stadtplan**
- 3.) unbeglaubigte Abzeichnung der Flurkarte**
- 4.) Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)**
- 5.) Berechnung der Wohnfläche**
- 6.) Bauskizzen**
- 7.) Fotoliste**

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



Anlage 1) Lage im Raum

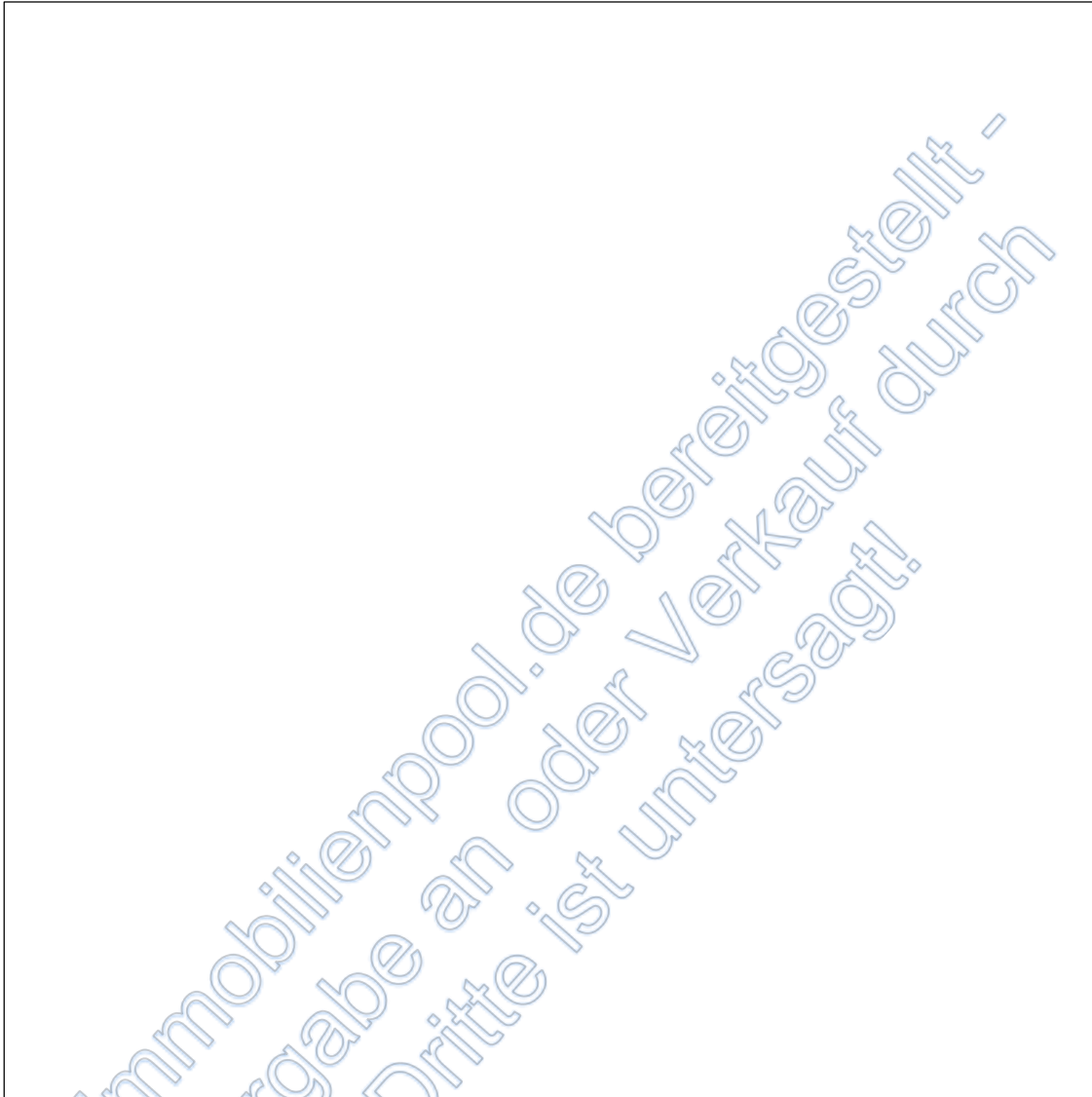


© Datengrundlage: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation

<http://www.lvermgeo.rlp.de>



Anlage 2) Ausschnitt aus dem Stadtplan

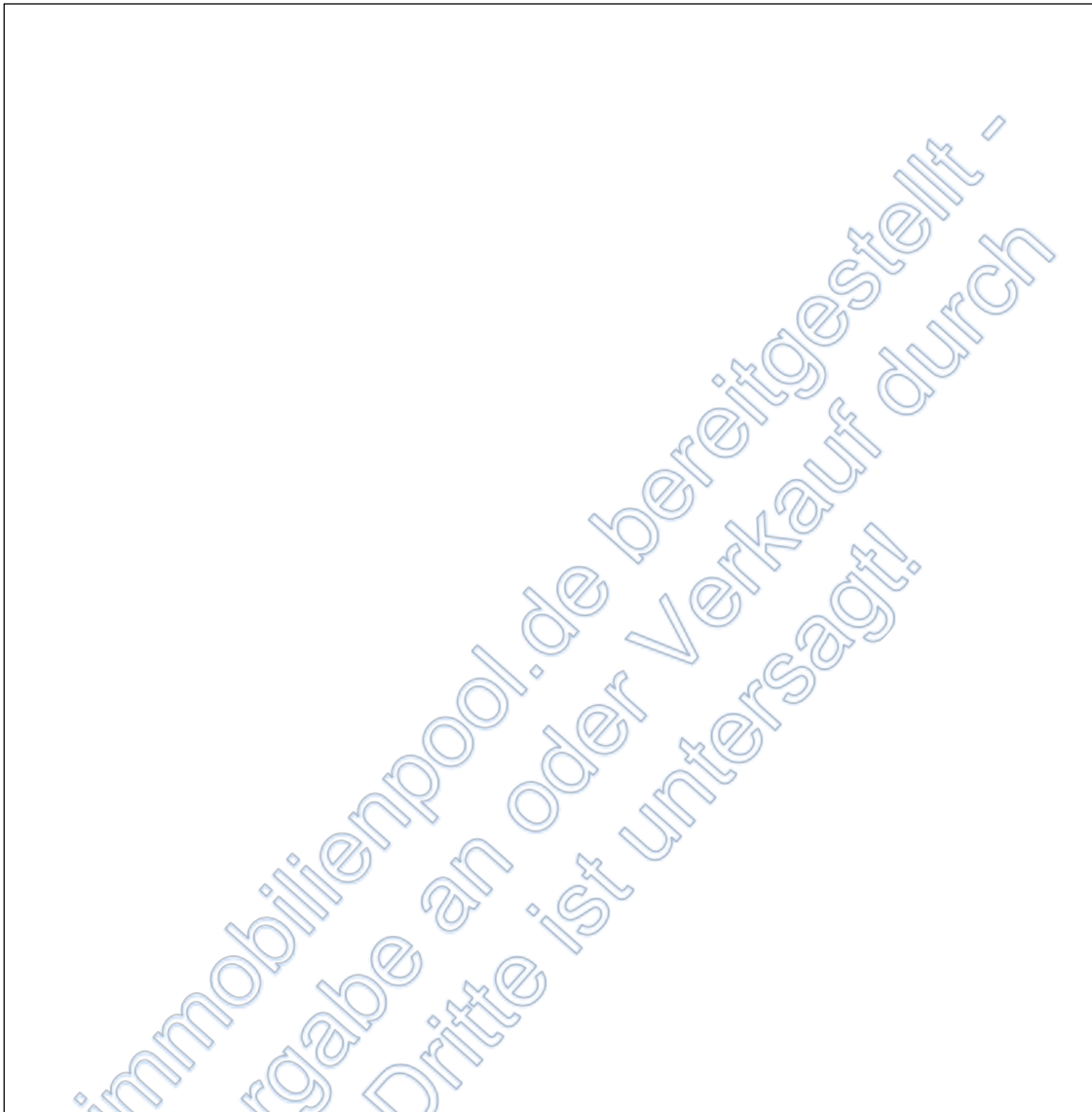


© Datengrundlage: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation

<http://www.lvermgeo.rlp.de>



Anlage 3) unbeglaubigte Abzeichnung der Flurkarte



© Datengrundlage: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation

<http://www.lvermgeo.rlp.de>



Anlage 4) Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)
(gemäß Planvorlage und Aufmaß)

Kellergeschoss (gemäß Baubeschreibung)			
		49,12 m ²	
Erdgeschoss			
		201,10 m ²	
Obergeschoss			
		86,12 m ²	
Dachgeschoss			
		122,43 m ²	
Brutto-Grundfläche Wohnhaus insgesamt			458,77 m² <u>rd. 459,00 m²</u>



Anlage 5) Berechnung der Wohnflächen

Erdgeschoss			
Windfang		2,99 m ²	
Flur mit Treppenhaus		5,37 m ²	
Zimmer 1		19,18 m ²	
Kochen		11,15 m ²	
Flur 1		6,76 m ²	
Bad		8,62 m ²	
Flur 2		5,78 m ²	
Zimmer 2		30,68 m ²	
Diele		1,93 m ²	
Abstellraum		2,78 m ²	
Zimmer 3		18,61 m ²	
Wohnfläche Erdgeschoss insgesamt			~ <u>113,85 m²</u>

Obergeschoss			
Flur mit Treppenhaus		5,00 m ²	
Zimmer 1		11,94 m ²	
Duschbad		8,38 m ²	
Zimmer 2		10,78 m ²	
Zimmer 3		24,40 m ²	
Wohnfläche Obergeschoss insgesamt			~ <u>60,50 m²</u>

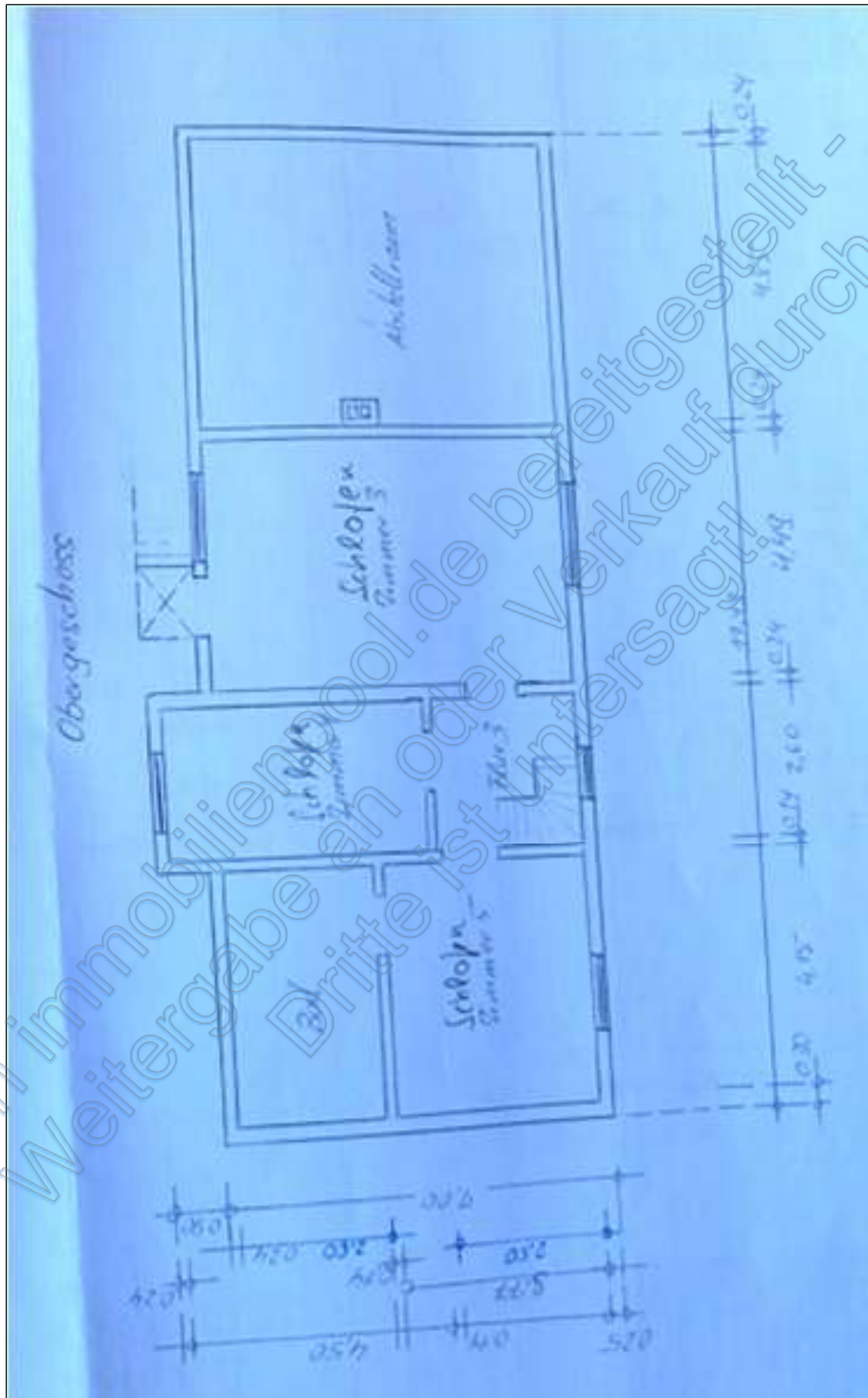
Wohnflächen, Wohnhaus insgesamt			~ 174,35 m² ~ <u>rd. 174,00 m²</u>
--	--	--	---

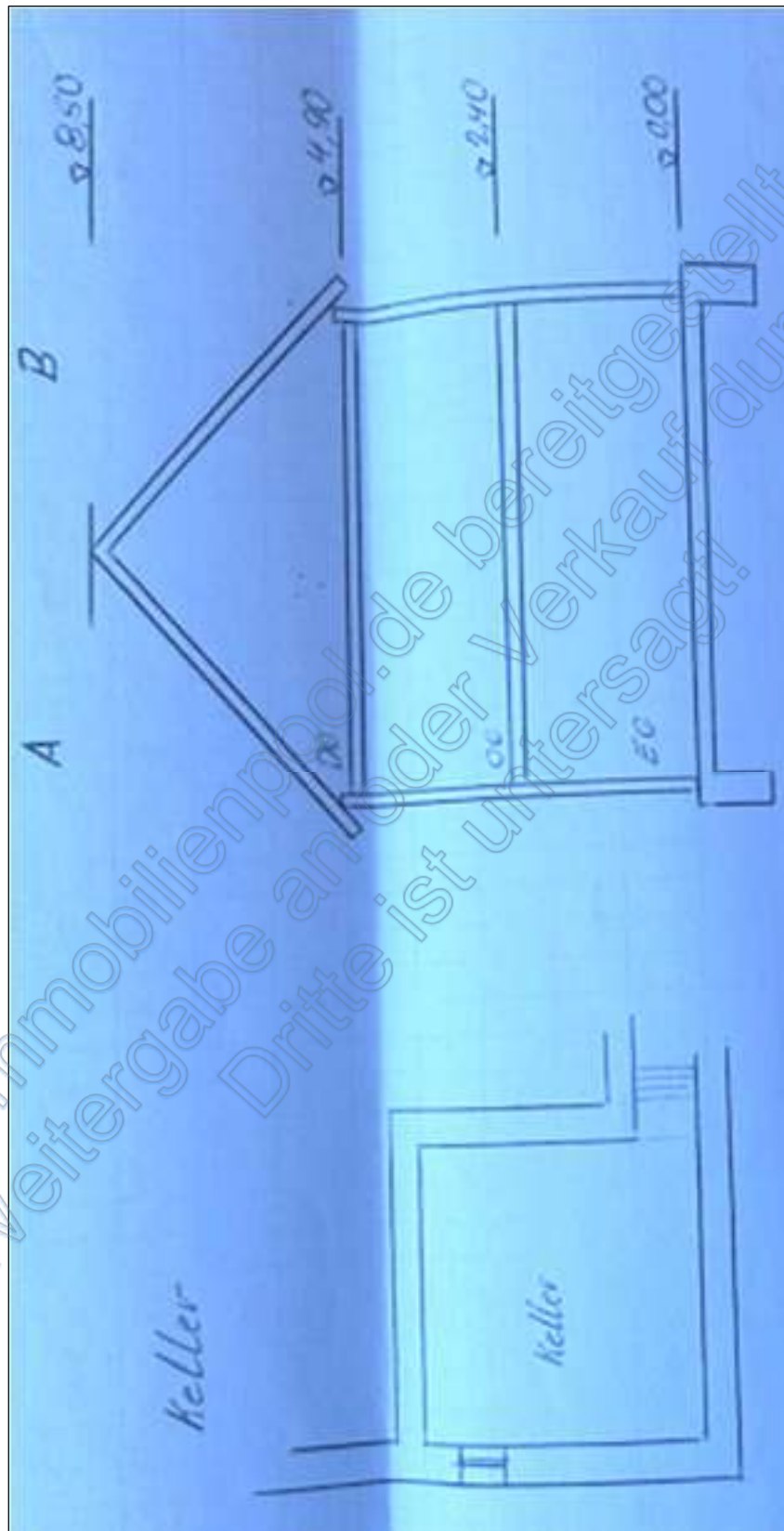


Anlage 6) Bauskizzen

Hinweis: Es handelt sich hierbei nur um Skizzen. Details können in der Örtlichkeit abweichen.







Anlage 8) Fotoliste**A. Erschließungssituation / Umfeld**

Bild A1 bis A3 Blick in die Erschließungsstraße

Bild A4 und A5 Umfeld

B. Außenansicht

Bild B1 bis B4 exemplarische Außenansicht

Bild B5 Hauseingang

Bild B6 Garage

Bild B7 Flurstück 965/10

C. Haustechnik

Bild C1 bis C6 Haustechnik

D. Unterhaltungsbesonderheiten

Bild D1 bis D7 exemplarische Unterhaltungsbesonderheiten



A. Erschließungssituation / Umfeld

Bild A1 Blick in die Erschließungsstraße

Bild A2 Blick in die Erschließungsstraße

Bild A3 Blick in die Erschließungsstraße

Bild A4 Umfeld



Bild A5 Umfeld

B. Außenansicht



Bild B1 exemplarische Außenansicht





Bild B2 exemplarische Außenansicht



Bild B3 exemplarische Außenansicht



Bild B4 exemplarische Außenansicht



Bild B5 Hauseingang



Bild B6 Garage



Bild B7 Flurstück 965/10

C. Haustechnik



Bild C1 Haustechnik



Bild C2 Haustechnik



Bild C3 Haustechnik



Bild C4 Haustechnik



Bild C5 Haustechnik



Bild C6 Haustechnik

D. Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D1 Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D2 Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D3 Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D4 Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D5 Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D6 Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D7 Unterhaltungsbesonderheiten

Von immobilienpool.de
Weitergabe an oder Ver
Dritte ist untersag