

Dipl.-Ing. Schmitz & Partner

Dipl.-Ing. Karl-Heinz Schmitz

**Öffentlich bestellter und vereidigter
SACHVERSTÄNDIGER**
für die Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken

Ingenieurkammer RLP
Baukammer Berlin

Verkehrswertermittlung
Beleihungswerte
Bewertungen in Steuer-, Erbschafts- und
Vermögensfragen

Mieten und Pachten
Unternehmensbewertung

Dipl.-Ing. Karl-Heinz Schmitz, Poststraße 4, 56068 Koblenz

Amtsgericht Cochem

Aktenzeichen: 14 K 14/25

Ravenéstraße 39

56812 Cochem

Poststraße 4

56068 Koblenz

Telefon: 0261 / 914 690 37

Telefax: 0261 / 914 690 49

Datum: 08.01.2026

Az.: 3158/25

GUTACHTEN

nach der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und
der für die Wertermittlung erforderlichen Daten nach der
Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV2021
betreffend das Grundstück in

56759 Leienkaul

Gemarkung Leienkaul, eingetragen im Grundbuch von Leienkaul

Flur, Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	m ²	Blatt	BV
Flur 15 Nr. 30/3	Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche Grubenstraße 71	1.277	3	3

(Einfamilienhaus, gesamt rd. 90,00 m² Wohn-/Nutzfläche gemäß Ermittlung aus den Unterlagen)

Straßenansicht



Rückwärtige Ansicht



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 06.01.2026
ermittelt mit rd.

80.000,00 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 28 Seiten. Hierin sind 5 Anlagen mit insgesamt 6 Seiten enthalten.
Das Gutachten wurde in 2 Ausfertigungen sowie in PDF erstellt.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Vorbemerkungen.....	3
1.1	Daten.....	3
1.2	Zum Ortstermin und zum Objekt.....	3
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
2.1	Lage.....	5
2.2	Gestalt und Form.....	5
2.3	Erschließung.....	5
2.4	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen).....	6
2.4.1	Privatrechtliche Situation.....	6
2.4.2	Öffentlich-rechtliche Situation.....	6
2.5	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	6
2.6	Derzeitige Nutzung.....	6
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	7
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen.....	7
3.2	Zweifamilienhaus.....	7
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht.....	7
3.2.2	Ausführung und Ausstattung.....	7
3.3	Außenanlagen.....	8
3.4	Nebengebäude.....	8
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	9
4.1	Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen.....	9
4.2	Die normierten Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021.....	9
4.3	Verfahrenswahl und Begründung, Bodenwertermittlung.....	10
5	Sachwertverfahren.....	11
5.1	Allgemeine Grundlagen.....	11
5.2	Brutto-Grundflächen, Ausstattungsgrad.....	11
5.3	Herstellungskosten sonstiger Bauteile.....	14
5.4	Alterswertminderung.....	14
5.5	Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen.....	15
5.6	Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwerts.....	16
6	Ertragswertverfahren.....	16
6.1	Definitionen.....	16
6.2	Flächen und Erträge.....	17
6.3	Gesamt-/Restnutzungsdauer, Vervielfältiger.....	18
6.4	Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Ertragswerts.....	19
7	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	19
8	Verkehrswert.....	20
9	Beantwortung der zusätzlichen Fragen des Amtsgerichts.....	21
10	Literaturverzeichnis.....	22
10.1	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	22
10.2	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	22
10.3	Verwendete Karten.....	22
1.0	Anlage : Übersichts- und Straßenkarte.....	23
2.0	Anlage : Katasterplan.....	23
3.0	Anlage : Grundrisse, Schnitte.....	24
4.0	Anlage : Wohnflächenberechnung und Berechnung Bruttogrundfläche.....	24
5.0	Anlage : Fotos.....	25

1 Vorbemerkungen

1.1 Daten, Einleitung

Auftraggeber:	Amtsgericht Cochem Aktenzeichen: 14 K 14/25 Ravenéstraße 39 56812 Cochem Auftrag gemäß Anschreiben vom 01.10.2025
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag/ Qualitätstichtag:	06.01.2026
Tage der Ortsbesichtigungen:	06.01.2026 Beginn: 15:00 Uhr Ende: 15:45 Uhr
Herangezogene Unterlagen, Erkundungen, Informationen: (soweit vorhanden)	Baugesetzbuch, Immobilienwertermittlungsverordnung, Wohnungseigentumsgesetz, Baupläne, Baubeschreibung, einschlägige Fachliteratur, Fotos, Lageplan, Wohnflächenberechnung, Auskünfte des Gutachterausschusses, Bodenrichtwerte, Grundbuchauszug, örtliche Feststellungen

Der Wertermittlungstichtag ist definiert als der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht. Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes. Der Qualitätstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätstichtag dem Wertermittlungstichtag.

1.2 Erläuterungen zum Umfang, zum Ortstermin und zum Objekt

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung werden die Umstände berücksichtigt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und zumutbaren Erforschung der Sachverhalte für den Sachverständigen zu erkennen und zu bewerten waren. Der Sachverständige führt keine Untersuchungen durch, die eine Beschädigung oder Zerstörung von Bauteilen zur Folge hat. Der Zustand von nicht sichtbaren Bauteilen wird deshalb durch Auskünfte des Auftraggebers, durch Unterlagen oder durch den Sachverständigen eingeschätzt.

Es erfolgte keine Untersuchung des Grundes und Bodens auf Altlasten, entsprechende Abfragen liegen ggfs. entsprechend weitergehender Darstellung vor. Es wird unterstellt, dass keine nachteiligen Eigenschaften vorhanden sind, die den Wert des Grundes und Bodens beeinträchtigen.

Ebenso wurden haustechnische Einrichtungen keiner Funktionsprüfung unterzogen. So weit nicht anders angegeben, wird die Funktionstauglichkeit unterstellt.

Es erfolgte keine Untersuchung hinsichtlich der Forderung von Steuern, Gebühren oder sonstigen öffentlich-rechtlichen Abgaben. Es wird unterstellt, dass am Tag der Verkehrswertermittlung sämtliche Beträge entrichtet worden sind.

Die Angaben zu Flächen und Rauminhalten wurden aus den vorliegenden Unterlagen entnommen oder entsprechend möglicher Ermittlung durch den Sachverständigen erstellt.

Es erfolgte eine stichprobenartige Überprüfung auf Übereinstimmung mit DIN 277 und der Wohnflächenverordnung WoFIV bei vorgelegten Unterlagen.

Archivunterlagen sind nicht vorhanden. Es handelt sich um ein **Einfamilienwohnhaus**.

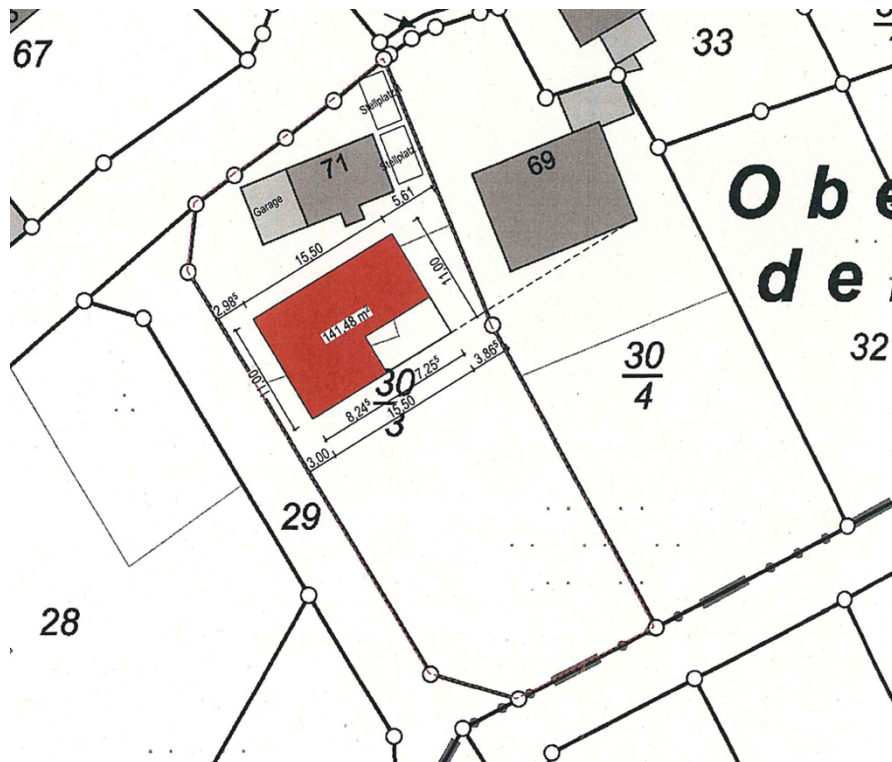
Das Bewertungsgrundstück befindet sich in Ortslage von Leienkaul. Entsprechend den Ermittlungen aus dem Lageplan ist eine Wohnfläche beziehungsweise Nutzfläche von ca. 90 m² vorhanden.

Zum Zeitpunkt des Ortstermins ist nicht bekannt, wie die Liegenschaft genutzt wird. Auf dem Grundstück wurde rückwärtig mit Bauarbeiten begonnen, diese sind jedoch nicht fertiggestellt. Laut Information der Verwaltung besteht hier eine Baugenehmigung, örtlich wurde jedoch abweichend mit den Bauarbeiten begonnen. Dann wurden die Bauarbeiten eingestellt.

Die Eigentümerin war trotz ordnungsgemäßer Ladung beim Ortstermin nicht anwesend. Es wurden keine weitergehenden Informationen übermittelt. Der Sachverständige hatte keinen Zugang zum Inneren der Gebäudebereiche. Das Gutachten wird lediglich von der Außenbesichtigung und mit den Annahmen vermuteter Nutzung erstellt. Das Gutachten wird mit allen Risiken diesbezüglich fehlender Informationen und Sachverhalte erstellt.

In den nachfolgenden Berechnungen werden Annahmen und Informationen entsprechend der Außenbesichtigung verwendet.

Nachfolgender Lageplan wurde von der Verwaltung übermittelt. Die farbige Kennzeichnung stellt ein genehmigtes Vorhaben dar, welches nicht realisiert wurden. Die Bauarbeiten sind zwar begonnen jedoch wurden sie von der Verwaltung eingestellt, da die Genehmigungsunterlagen bei der Erstellung nicht beachtet werden.



Das Bewertungsgrundstück ist mit einem 2-geschossigen **Einfamilienhaus** mit seitlichem **Nebengebäude** bebaut. Die Gebäudebereiche sind ca. 100 Jahre alt, gegebenenfalls älter.

Erkennbar befinden sich Nutzungsbereiche im Erdgeschoss und Obergeschoss. Die Zusammenstellung der Flächen ergeben sich entsprechend nachfolgende Anlage 4.0.

Im Wohnhaus sind gesamt rd. **90,00 m² Wohn-/Nutzfläche** gemäß Ermittlung aus dem Lageplan anhand der Außenmaße vorhanden.

Die Zuwegung zum Grundstück erfolgt über seitliche Straßenbereiche. Es sind sowohl Zuwegungen von der Straßenseite her als auch seitlich und hinter dem Grundstück vorhanden.

Baumängel, Bauschäden, Instandsetzungs- und Erneuerungserfordernisse, Anmerkungen:

örtliche Information und Feststellung

- die Bebauung ist ca. 100 Jahre alt, ggfs. älter
- es ist kein Energieausweis vorhanden
- Die Fassaden haben größtenteils einen Plattenbelag
- Auf der Rückseite des Gebäudes ist mit dem dortigen Eingang eine Überdachung mit seitlichen Verkleidungen in Leichtbau vorhanden, die Konstruktion erscheint nicht nachhaltig
- Entsprechend der Information durch den Schornsteinfeger sind in dem Objekt Nachtspeicherheizungen vorhanden, die Warmwassererhitzung erfolgt über elektrische Zusatzgeräte, Umfang, Alter und Zustand der Einbauten sind nicht bekannt geworden
- Die Dacheindeckung ist in Schiefer hergestellt, diese erscheint erneuert
- Auf dem rückwärtigen Grundstücksbereich ist Lagerung von Oberboden vorhanden
- Auf dem rückwärtigen Grundstücksbereich ist ein Holzgartenhaus vorhanden, dieses ist älter
- Auf dem Grundstück sind Lagerungen von Baumaterial vorhanden

Insgesamt befinden sich Gebäude- und Grundstücksbereiche in einem einfachen, sanierungs- und fertigstellungsbedürftigen Allgemeinzustand.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz, Landeshauptstadt Mainz ca. 85 km entfernt.
Ort und Einwohnerzahl:	Leienkaul, neben dem Hauptort aus mehreren Wohnplätzen bestehend, ist eine Ortsgemeinde in der Osteifel im Landkreis Cochem-Zell. Sie gehört der Verbandsgemeinde Kaisersesch an und hat ca. 373 Einwohner (lt. Gemeindestatistik, Stand 30.11.2025).
innerörtliche Lage:	Das Bewertungsobjekt befindet sich in Ortslage von Leienkaul. Die Gemeinde bietet ein reges Vereinsleben, Sport- und Freizeitmöglichkeiten sowie in der Umgebung gut ausgebaute Rad- und Wanderwege. Ein Kindergarten ist im ca. 3 km entfernten Müllenbach vorhanden, der Nachbarort Laubach verfügt über eine Grundschule und ein Gewerbegebiet mit direktem Anschluss an die Autobahn A48. Eine Realschule Plus und Fachoberschule sowie eine Förderschule, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte und Apotheken, Restaurants etc. stehen im knapp 5 km entfernten Kaisersesch zur Verfügung. Cochem und Mayen mit weiteren Einkaufsmöglichkeiten, Krankenhäusern und weiterführenden Schulen sind jeweils ca. 14 und 22 km entfernt; die Innenstadt von Koblenz mit dem nächsten ICE-Bahnhof erreicht man nach ca. 50 km und den Flughafen Frankfurt-Hahn nach ca. 58 km.
Wohnlage:	mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzung; offene Bauweise 1-2-geschossige Bauweise
Immissionen:	Orts- und lageüblich
topographische Grundstückslage:	Hanglage

2.2 Gestalt und Form

(vgl. Anlage)	
Straßenfront (mittlere Breite):	ca. 22,00 m
mittlere Tiefe:	ca. 57,00 m
Grundstücksgröße:	Flurstück 30/3 1.277,00 m ²

2.3 Erschließung

Straßenart:	Durchgangsstraße Straße mit mittlerem Verkehrsaufkommen
Straßenausbau:	Fahrbahn aus Bitumen, Gehwege gesondert vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Elektr. Strom, Wasser, Kanalanschluss, Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; Keine Grundwasserschäden
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt. Die entsprechende Abfrage bei der Verwaltung ergibt folgende Information: „Für das Flurstück Nr. 30/3 der Flur 15 in der Gemarkung Leienkaul sind keine Altablagerungen oder Altstandorte im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz kartiert. Eine umfassende Erhebung von Altstandorten (Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit

	umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist) liegt für den Bereich nicht vor, so dass eine diesbezügliche Prüfung nicht erfolgt ist."
--	--

2.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 19.08.2025 vor. Im Bestandsverzeichnis und in Abteilung II des Grundbuchs von Leienkaul, Blatt 3 bestehen keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungstichtag in ein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten (z. B. begünstigende), Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z. B. Altlasten) sind dem Sachverständigen, auch gemäß Abfrage, nicht bekannt geworden.

2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Nach Auskunft der Kreisverwaltung besteht keine Eintragung im Baulastenverzeichnis
Denkmalschutz:	Kein Denkmalschutz

Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsgrundstücks gibt es keinen Bebauungsplan. Es gilt §34 Baugesetzbuch. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als gemischte Baufläche dargestellt.
---------------------------------	---

Bauordnungsrecht

Anmerkung:	Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.
------------	---

Entwicklungszustand incl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land
--	----------------

2.5 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden telefonisch und per Fax eingeholt sowie im Internet recherchiert.

2.6 Derzeitige Nutzung

Das Wohnhaus wird augenscheinlich genutzt.
--

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden, soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Einfamilienhaus

Es bestand kein Zugang zum Gebäude. Die nachfolgenden Angaben beruhen auf der Inaugenscheinnahme von außen bzw. aus Annahmen des Sachverständigen. Bei den Beschreibungen "nicht bekannt" wird eine einfache bis ggfs. mittlere Ausstattung (s. Sachwertverfahren) differenzierter Materialien ohne nähere Beschreibungen angenommen.

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Einfamilienhaus
Baujahr:	Das Baujahr ist ca. 1920 bzw. ggfs. älter mit nachträglichen Erneuerungen. Die entsprechende Einordnung des Gebäudes mit Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer ergibt sich in den nachfolgenden Berechnungen
Modernisierung:	siehe Beschreibung unter Punkt 1.2
Erweiterungsmöglichkeiten:	Gemäß §34 BauGB und in Abstimmung mit den Behörden möglich
Außenansicht:	2-geschossiges Wohnhaus mit Satteldach, farbige Fassaden mit abgesetztem Sockel, Satteldach mit Schiefer und Pappschindeln, weiße und graue Fenster, weiße Eingangstür

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massiv
Fundamente:	Massiv
Kellerwände:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk, Leichtbau
Geschossdecken:	Beton, Stein, Holz
Hauseingang(sbereich):	Hauseingangstür ohne Stufen
Treppen:	
Treppe zum Kellergeschoss:	Nicht bekannt
Treppe zu den Obergeschossen:	Nicht bekannt

Allgemeine Ausstattungen

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohnen, Essen, Kochen:	
Bodenbeläge:	Nicht bekannt
Wandbekleidungen:	Nicht bekannt
Deckenbekleidungen:	Nicht bekannt
Schlafen:	
Bodenbeläge:	Nicht bekannt

Wandbekleidungen:	Nicht bekannt
Deckenbekleidungen:	Nicht bekannt
Bad/WC:	
Bodenbeläge:	Nicht bekannt
Wandbekleidungen:	Nicht bekannt
Deckenbekleidungen:	Nicht bekannt
Flur:	
Bodenbeläge:	Nicht bekannt
Wandbekleidungen:	Nicht bekannt
Deckenbekleidungen:	Nicht bekannt

Fenster und Türen

Fenster:	Nicht bekannt
Zimmertüren:	Nicht bekannt

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	Einfach bis mittlere Ausstattung; Lichtauslässe; mehrere Steckdosen; fernmelde- und informationstechnische Anlagen und Antennen
Heizung:	Nachtspeicher
Warmwasserversorgung:	Elektrische Zusatzgeräte
Sanitäre Installation:	Einfache bis mittlere Wasser- und Abwasserinstallation
Badausstattung:	Nicht bekannt

Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung

Besondere Einrichtungen:	Nicht bekannt
--------------------------	---------------

Baumängel/Bauschäden, Grundrissgestaltung, wirtschaftliche Wertminderungen

Bauschäden, Baumängel, Instandsetzungserfordernisse:	Siehe Beschreibung unter Punkt 1.2
Grundrissgestaltung:	Nicht bekannt

Keller und Dach

Keller:	
Boden-, Wand- und Deckenbeläge:	Nicht bekannt
Dach:	
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Schiefer

3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Einfriedungen, Befestigungen, Pflanzungen, Zuwegung befestigt

3.4 Nebengebäude

Keine

4 Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert betreffend das Grundstück in

56759 Leienkaul

Gemarkung Leienkaul, eingetragen im Grundbuch von Leienkaul

Flur, Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	m ²	Blatt	BV
Flur 15 Nr. 30/3	Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche Grubenstraße 71	1.277	3	3

zum Wertermittlungstichtag 06.01.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten

Grundbuch	Blatt		
Leienkaul	3		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Leienkaul	15	30/3	1.277,00 m ²

4.1 Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen

Der Verkehrswert

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

Die Definition der Europäischen Union lautet wie folgt: "Unter Marktwert (Verkehrswert) ist der Preis zu verstehen, der zum Zeitpunkt der Bewertung auf Grund eines privatrechtlichen Vertrages über Bauten oder Grundstücke zwischen einem verkaufswilligen Verkäufer und einem ihm nicht durch persönliche Beziehungen verbundenen Käufer unter den Voraussetzungen zu erzielen ist, dass das Grundstück offen am Markt angeboten wurde, dass die Marktverhältnisse einer ordnungsgemäßen Veräußerung nicht im Wege stehen und dass eine der Bedeutung des Objektes angemessene Verhandlungszeit zur Verfügung steht."

Die TEGoVA (Europäischer Zusammenschluss der Verbände der Immobilienbewerter) definiert den Verkehrswert (Marktwert) als den Preis, zu welchem Grundstücke und Gebäude gemäß einem privaten Vertrag von einem verkaufsbereiten Veräußerer an einen unabhängigen Käufer am Tage der Bewertung verkauft werden können, wobei die Annahme zugrunde gelegt wird, dass die Immobilie öffentlich auf dem Markt angeboten wird, dass die Marktbedingungen eine ordnungsgemäße Veräußerung ermöglichen und dass für die Aushandlung des Verkaufs ein im Hinblick auf die Art der Immobilie normaler Zeitraum zur Verfügung steht.

Gesetzliche Grundlagen

Für die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) sind verschiedene Wertermittlungsverfahren gebräuchlich. Verhältnisse, die am Bewertungstichtag auf dem Grundstücksmarkt herrschen, sind somit eine Größe, die nur zu diesem Stichtag Gültigkeit hat. Der Sachverständige wird dabei bei der Wertermittlung - unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Faktoren - eine Bewertung nach mindestens zwei der gebräuchlichen Wertermittlungsverfahren vornehmen und daraus den Verkehrswert ableiten.

Damit eine in Deutschland einheitliche Vorgehensweise bei der Ermittlung des Verkehrswerts nach § 194 BauGB gewährleistet wird, hat der Gesetzgeber die Immobilienwertermittlungsverordnung erstellt. Die aktuell gültige Fassung wurde am 14. Juli 2021 vom Bundeskabinett beschlossen und ist am 19.07.2021 im Bundesgesetzblatt verkündet worden. Alle Verweise auf einen § beziehen sich, sofern nicht explizit ein anderes Regelwerk genannt ist, auf die ImmoWertV 2021.

Erforderliche Daten und Modellkonformität

Die zur Wertermittlung erforderlichen Daten (Kaufpreise, Bodenrichtwerte, Zinssätze, Umrechnungskoeffizienten, Anpassungsfaktoren, Indexreihen, sowie sonstige erforderliche Daten) sind nach § 9 geeignet, wenn die Daten hinsichtlich ihrer Aktualität bezogen auf den Wertermittlungstichtag und bezogen auf die Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden. Etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts können nach § 9 (2-3) berücksichtigt werden.

Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge, oder in anderer Weise zu berücksichtigen.

Die Modellkonformität in § 10 besagt, dass bei der Anwendung von relevanten Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden sind, die bei der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen. Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

4.2 Die normierten Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung

der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Die genannten Wertermittlungsverfahren sind gem. § 6 (2) ImmoWertV 2021 regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Weiter gliedern sich diese gem. § 6 (3) ImmoWertV 2021 in folgende Verfahrensschritte:

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts
3. Ermittlung des Verfahrenswerts

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Das Vergleichswertverfahren § 21ff. ImmoWertV 2021

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ImmoWertV 2021 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 (1) ImmoWertV 2021 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 (2) ImmoWertV 2021 herangezogen werden.

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Vergleichswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen. Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts. Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht dem vorläufigen Vergleichswert. Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Das Ertragswertverfahren § 27ff. ImmoWertV 2021

Das Ertragswertverfahren ist geeignet, wenn die erzielbaren Erträge (Rendite), bzw. allgemein die regelmäßigen Geldflüsse oder deren Einsparpotential, maßgeblich sind. Es wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt. Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht dabei dem vorläufigen Ertragswert. Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Das Sachwertverfahren § 35ff. ImmoWertV 2021

Das Sachwertverfahren wird angewandt, wenn bei einem Wertermittlungsobjekt die erzielbaren Erträge oder deren Einsparpotential im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht vordergründig sind. Priorität hat dann der tatsächliche Wert der Sache in Abhängigkeit der (Herstellungs-) Kosten. Das ist z.B. insbesondere bei Einfamilienhäusern der Fall. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen, sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich dabei durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstiger Anlagen, sowie dem zu ermittelnden Bodenwert.

4.3 Verfahrenswahl mit Begründung

Die Auswahl des Wertermittlungsverfahrens oder der Wertermittlungsverfahren hängt vom Gegenstand der Wertermittlung ab und ist nach § 6 ImmoWertV zu begründen. Das Sachwertverfahren kann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Sachwert von nutzbaren baulichen oder sonstigen Anlagen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, und geeignete Daten, wie insbesondere objektspezifische Sachwertfaktoren zur Verfügung stehen. Diese Bedingungen sind erfüllt. Es wird deshalb das Sachwertverfahren als primäres Verfahren zur Ableitung des Verkehrswerts angewandt. Daneben kann das Ertragswertverfahren zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, und geeignete Daten, wie zum Beispiel marktüblich erzielbare Erträge und objektspezifische Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen. Diese Grundlagen sind ebenfalls gegeben. Es wird deshalb das allgemeine Ertragswertverfahren zur Stützung der Plausibilität als zweites Verfahren verwendet.

Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist vorbehaltlich ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen (Ausnahmen: § 40 (5) ImmoWertV 2021) auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den § 24 bis 26 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 (2) ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Bodenrichtwert

Wertrelevante Grundstücksfläche:
Beitrags- und abgabenfreier Bodenrichtwert
Herkunft des Bodenrichtwertes:

1.277 m²
30,00 €/m²
Gutachterausschuss RLP

Anpassungen durch Vergleich Richtwertgrundstück / Bewertungsgrundstück

Vergleich	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Fläche	800 m ²	1.277 m ²	x 1
BTR. Zustand	frei	frei	x 1
Bauweise	offen	offen	x 1
Entwickl.stufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	x 1
Nutzungsart	Mischgebiet MD	Mischgebiet MD	x 1
Zuschnitt	lageüblich	lageüblich	x 1
Stichtag	01.01.2024	06.01.2026	x 1
Vollgeschosse	keine Angabe	keine Angabe	x 1

Angepasster Bodenrichtwert:

30,00 €/m²**Berechnung Bodenwert**Wertrelevante Grundstücksfläche (1.277 m²)**= 38.310,00 €**x Bodenrichtwert (30,00 €/m²)**5. Sachwertverfahren****5.1 Allgemeine Grundlagen****Alterswertminderung (AWM)**

Die Alterswertminderung beschreibt die Wertminderung der Herstellungskosten im Baujahr zum Stichtag der Wertermittlung, die üblicherweise mit den Normalherstellungskosten ermittelt wurden. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Restnutzungsdauer (RND)

Die Restnutzungsdauer beschreibt den Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Unterhaltung noch genutzt werden können. Sie hängt von der Gebäudesubstanz, dem technischen Zustand und der wirtschaftlichen Nutzbarkeit ab.

Gesamtnutzungsdauer (GND)

Die Gesamtnutzungsdauer beschreibt den Zeitraum der wirtschaftlichen Nutzbarkeit der baulichen Anlagen ab Herstellung bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung. Die Gesamtnutzungsdauer bei Wohngebäuden beträgt je nach Bauweise zwischen 60 und 100 Jahren.

Baumängel und Bauschäden

Baumängel sind Schäden, die während der Bauphase des Gebäudes durch unsachgemäße Planung oder Ausführung entstanden sind. Bauschäden treten erst später auf. Man unterscheidet zwischen optischen und funktionalen Mängeln. Wenn die Schäden behebbar sind, werden die Kosten als Wertminderung in die Wertermittlung einbezogen. Die Kosten werden in der Regel überschlägig geschätzt. Dabei können nur Faktoren einbezogen werden, die im Rahmen der Ortsbesichtigung für den Sachverständigen sichtbar waren. Für eine detaillierte Bewertung ist ein Bauschadensgutachten erforderlich.

Brutto-Grundflächen (BGF)

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. In Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden: Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen, Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen, Bereich c: nicht überdeckt. Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen. Balkone, auch wenn sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen. Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen. Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen, sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

5.2 Brutto-Grundflächen, Ausstattungsgrad**Brutto-Grundflächen (BGF)**

Dachgeschoss	54,00 m ²
1.Obergeschoss	54,00 m ²
Erdgeschoss	54,00 m ²

Brutto-Grundfläche (Summe)

162,00 m²

Garage(n)	Fläche
Anbau Erdgeschoss	20 m²
Brutto-Grundfläche (Summe) Anbau	20 m²

Bewertung der Ausstattung des Hauptgebäudes

Kostengruppe	Gewichtung	Ausstattungsgrad				
		Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
Außenwände	23%	100%				
Dach	15%		50%			50%
Fenster/Außentüren	11%		100%			
Innenwände/-türen	11%		100%			
Deckenkonstrukt./Treppen	11%		100%			
Fußböden	5%		100%			
Sanitäreinrichtungen	9%		100%			
Heizung	9%		100%			
Sonst. techn. Ausstattung	6%			100%		
Summe	100%	23%	63,5%	6%		7,5%

Kostenkennwerte für den Gebäudetyp:

Objekttyp	Typ NHK 2010	Kostenkennwert €/m² pro Standardstufe				
freistehende Einfamilienhäuser - Dachgeschoss nicht ausgebaut - 2 Vollgeschoss(e) - nicht unterkellert	1.32	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
		620 €	690 €	790 €	955 €	1190 €

Berechnung Normalherstellungskosten anhand des Ausstattungsgrades

Gewichtung nach Ausstattungsgrad

Standardstufe 1	23% x 620,00 €/m²
Standardstufe 2	63,5% x 690,00 €/m²
Standardstufe 3	6% x 790,00 €/m²
Standardstufe 4	0% x 955,00 €/m²
Standardstufe 5	7,5% x 1.190,00 €/m²

Kostenkennwert nach NHK 2010

142,60 €
438,15 €
47,40 €
0,00 €
89,25 €

Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche

717,40 €

Anpassung der Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten beziehen sich auf das Jahr 2010. Es muss deshalb eine Anpassung an den Stichtag der Wertermittlung erfolgen. Dies erfolgt durch den Baupreisindex.

Der maßgebliche Baupreisindex für Wohngebäude des statistischen Bundesamtes für den Wertermittlungstichtag ist das IV. Quartal 2025.

Baupreisindex: **135** (Basisjahr 2021)

Der angegebene Baupreisindex bezieht sich auf das Basisjahr 2021 (=100). Die Normalherstellungskosten basieren hingegen auf dem Basisjahr 2010. Es ist daher eine Umbasierung des Baupreisindex nötig. Hierzu wird der Baupreisindex durch den Index im Basisjahr 2010(=70,8) dividiert, um den für die NHK 2010 relevanten Baupreisindex zu erhalten. Der Faktor für die zeitliche Anpassung an den Stichtag errechnet sich somit folgendermaßen:

$$\text{Baupreisindex Faktor} = \frac{135}{70,8} = 1,907$$

Baupreisindex Faktor

1,907

Kostenkennwert im Basisjahr 2010		717,40 €/m ²
Kostenkennwert zum Wertermittlungsstichtag	x 1,907	1.368,08 €/m ²

Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag	221.628,96 €
Kostenkennwert (Stichtag) x BGF = 1.368,08 € x 162 m ²	

Bewertung der Ausstattung des Anbaus

Kostengruppe	Gewichtung	Ausstattungsgrad				
		Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
Außenwände	23%	100%				
Dach	15%	50%				50%
Fenster/Außentüren	11%		100%			
Innenwände/-türen	11%		100%			
Deckenkonstrukt./Treppen	11%		100%			
Fußböden	5%		100%			
Sanitäreinrichtungen	9%		100%			
Heizung	9%		100%			
Sonst. techn. Ausstattung	6%			100%		
Summe	100%	30,5%	56%	6%		7,5%

Kostenkennwerte für den Gebäudetyp:

Objekttyp	Typ NHK 2010	Kostenkennwert €/m ² pro Standardstufe				
		Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
freistehende Einfamilienhäuser - Flachdach oder flach geneigtes Dach - 1 Vollgeschoss(e) - nicht unterkellert	1.23	920 €	1025 €	1180 €	1420 €	1775 €

Berechnung Normalherstellungskosten des Anbaus anhand des Ausstattungsgrades

Gewichtung nach Ausstattungsgrad	Kostenkennwert nach NHK 2010
Standardstufe 1	30,5% x 920,00 €/m ² 280,60 €
Standardstufe 2	56% x 1.025,00 €/m ² 574,00 €
Standardstufe 3	6% x 1.180,00 €/m ² 70,80 €
Standardstufe 4	0% x 1.420,00 €/m ² 0,00 €
Standardstufe 5	7,5% x 1.775,00 €/m ² 133,13 €

Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche	1.058,53 €
---	-------------------

Anpassung des Kostenkennwertes des Anbaus

Objektspezifischer Anpassungsfaktor	x 0,5
-------------------------------------	-------

Angepasster Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche	529,27 €/m²
---	-------------------------------

Anpassung der Normalherstellungskosten des Anbaus

Die Normalherstellungskosten beziehen sich auf das Jahr 2010. Es muss deshalb eine Anpassung an den Stichtag der Wertermittlung erfolgen. Dies erfolgt durch den Baupreisindex.

Baupreisindex Faktor	1,907
----------------------	-------

Kostenkennwert Anbau im Basisjahr 2010		529,27 €/m ²
Kostenkennwert Anbau zum Wertermittlungsstichtag	x 1,907	1.009,32 €/m ²

Normalherstellungskosten Anbau zum Wertermittlungsstichtag	20.186,40 €
Kostenkennwert (Stichtag) x BGF = 1.009,32 € x 20 m ²	

5.3 Herstellungskosten sonstiger Bauteile

Herstellungskosten sonstige Bauteile Basisgebäude

Nachfolgend sind die Herstellungskosten sonstiger Bauteile nach ihren durchschnittlichen Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag erfasst. Diese unterliegen der selben Alterswertminderung wie das Basisgebäude.

Typ	Fläche	
Wintergarten, Konstruktion Vorbau	Fläche:	7.000,00 €
Summe Herstellungskosten sonstige Bauteile		7.000,00 €

Herstellungskosten sonstige Bauteile Anbau

Der Anbau verfügt über keine sonstigen Bauteile, die der Alterswertminderung des Anbaus unterliegen.

5.4 Alterswertminderung

Gesamtnutzungsdauer Hauptgebäude

Die Gesamtnutzungsdauer steht als nicht widerlegbare Annahme für die Anzahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen ab Fertigstellung durchschnittlich wirtschaftlich genutzt werden können. Die Gesamtnutzungsdauer ist damit eine Modellgröße, die der Ermittlung der Restnutzungsdauer dient. Die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps wird durch die ImmoWertV auf **80 Jahre** festgelegt.

Restnutzungsdauer / Modernisierungen Hauptgebäude

Das Wertermittlungsobjekt ist 106 Jahre alt. Durchgeführte Modernisierungen werden über das Punktesystem gemäß Anlage 2 (zu § 12 Abs. 5 S.1 ImmoWertV) berücksichtigt. Dabei wurden **3 Modernisierungspunkte** anhand der bereits durchgeführten Modernisierungen vergeben. Eine Verlängerung der Restnutzungsdauer kommt nur in Betracht, wenn das relative Alter des Wertermittlungsobjekt über dem maßgeblichen Schwellenwert der Tabelle liegt.

Gemäß Tabelle 3 der Anlage 2 liegt der Schwellenwert bei 3 Modernisierungspunkten bei 55.0%. Das relative Alter des Wertermittlungsobjektes (132.5%) liegt oberhalb des Schwellenwerts.

Da das Gebäudealter die Gesamtnutzungsdauer übersteigt, wird für die Berechnung der Restnutzungsdauer ein fiktives Gebäudealter von 80 Jahren zugrunde gelegt, welches der Gesamtnutzungsdauer entspricht. Die Restnutzungsdauer wird deshalb aus den nachstehenden Parametern gem. Tabelle 3 der Anlage 2 berechnet als

$$\text{Restnutzungsdauer} = \frac{a * \text{Alter}^2}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} - b * \text{Alter} + c * \text{Gesamtnutzungsdauer}$$

Daraus ergibt sich

$$RND = \frac{0,9033 * 80 \text{ Jahre}^2}{80} - 1,9263 * 80 \text{ Jahre} + 1,2505 * 80 \text{ Jahre} = 18 \text{ Jahre}$$

Die Restnutzungsdauer des Wertermittlungsobjekts beträgt somit **18 Jahre**.

Baujahr des Wertermittlungsobjekts	1920
Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps	80 Jahre
Restnutzungsdauer mathematisch	-26 Jahre
Restnutzungsdauer aufgr. Modernisierungen	18 Jahre

Alterswertminderung Hauptgebäude

Um aus den objektspezifisch ermittelten Herstellungskosten der baulichen Anlagen den Sachwert der baulichen Anlagen berechnen zu können, muss zunächst die Alterswertminderung als prozentualer Anteil der Herstellungskosten bestimmt werden. Diese berechnet sich gemäß § 38 linear nach folgender Formel:

$$\text{Alterswertminderung} = \frac{(\text{Gesamtnutzungsdauer} - \text{Restnutzungsdauer}) * 100}{\text{Gesamtnutzungsdauer}}$$

Daraus ergibt sich

$$\text{Alterswertminderung} = \frac{(80 \text{ Jahre} - 18 \text{ Jahre}) * 100}{80 \text{ Jahre}} = 77,5\% \text{ der Herstellungskosten}$$

Die Alterswertminderung wird somit auf **77,5% der Herstellungskosten** festgelegt.

Gesamtnutzungsdauer Anbau

Die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps wird durch die ImmoWertV auf **80 Jahre** festgelegt.

Restnutzungsdauer / Modernisierungen Anbau

Das Wertermittlungsobjekt ist 106 Jahre alt. Modernisierungen wurden bisher nicht durchgeführt. Die Restnutzungsdauer berechnet sich deshalb nach der Formel

$$\text{Restnutzungsdauer Anbau} = \text{Gesamtnutzungsdauer Anbau} - \text{Alter Anbau}$$

Daraus ergibt sich

$$\text{Restnutzungsdauer Anbau} = 80 \text{ Jahre} - 106 \text{ Jahre} = -26 \text{ Jahre}$$

Die Restnutzungsdauer des Anbaus beträgt somit **-26 Jahre**.

Abweichend davon wurde durch sachverständige Einschätzung eine Restnutzungsdauer von **18 Jahren** festgelegt.

Baujahr des Anbaus	1920
Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps	80 Jahre
Restnutzungsdauer	18 Jahre

Alterswertminderung Anbau

Um aus den objektspezifisch ermittelten Herstellungskosten der baulichen Anlagen den Sachwert der baulichen Anlagen berechnen zu können, muss zunächst die Alterswertminderung als prozentualer Anteil der Herstellungskosten bestimmt werden. Diese berechnet sich gemäß §38 linear nach folgender Formel:

$$\text{Alterswertminderung} = \frac{(\text{GND Anbau} - \text{RND Anbau}) * 100}{\text{GND Anbau}}$$

GND = Gesamtnutzungsdauer, RND = Restnutzungsdauer

Daraus ergibt sich

$$\text{Alterswertminderung} = \frac{(80 \text{ Jahre} - 0 \text{ Jahre}) * 100}{80 \text{ Jahre}} = 100\% \text{ der Herstellungskosten}$$

Abweichend davon wurde durch sachverständige Einschätzung eine Alterswertminderung von **77,5% der Herstellungskosten** festgelegt.

5.5 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen**Herstellungskosten / Alterswertminderung Hauptgebäude**

Herstellungskosten Basisgebäude	221.628,96 €
Herstellungskosten sonstiger Bauteile	+ 7.000,00 €

	228.628,96 €
Alterswertminderung 77,5%	= 177.187,44 €

Herstellungskosten / Alterswertminderung Anbau

Herstellungskosten Anbau	20.186,40 €
Herstellungskosten sonstiger Bauteile	+ 0,00 €

	20.186,40 €
Alterswertminderung 77,5%	= 15.644,46 €

Herstellungskosten der Außenanlagen

Zu den baulichen Außenanlagen zählen insbesondere befestigte Wege und Hofflächen, Einfriedungen, Ver- und Entsorgungsanlagen. Der Sachwert der Außenanlagen wird in % des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen ermittelt.

Aufgrund der Ausführung der Außenanlagen werden **5.00%** des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen als Herstellungskosten festgelegt.

Berechnung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	228.628,96 €
Alterswertminderung 77,5%	- 177.187,44 €

Herstellungskosten Anbau	+ 20.186,40 €
Alterswertminderung 77,5%	- 15.644,46 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	55.983,46 €
Herstellungskosten der Außenanlagen 5%	+ 2.799,17 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen	58.782,63 €

5.6 Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwerts

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen	58.782,63 €
Bodenwert	+38.310,00 €
Vorläufiger Sachwert	97.092,63 €
Marktanpassung durch Sachwertfaktor	x 1
Vorläufiger, marktangepasster Sachwert	97.092,63 €

Der vorläufige, marktangepasste Sachwert (vorläufiger, marktangepasster Verfahrenswert) des Wertermittlungsobjekts beträgt **97.092,63 €**.

6. Ertragswertverfahren

6.1 Definitionen

Rohertrag

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen. Werden für die Nutzung von Grundstücken oder Teilen eines Grundstücks keine oder vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind die bei einer Vermietung oder Verpachtung nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Der Rohertrag ist also die Summe aller bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zulässigerweise nachhaltig erzielbarer Einnahmen. Dazu zählen insbesondere ortsübliche Mieten und Pachten und sonstige Nutzungsentgelte so wie auch besondere Zahlungen. Die Beträge müssen allerdings nachhaltig sein. Dies ist in der Praxis häufig problematisch, denn unter dem Begriff der Nachhaltigkeit versteht man grundsätzlich, dass die Erlöse und Kosten über einen längeren Zeitraum zu erwarten sein müssen. Und das lässt sich oft nicht ganz einfach feststellen. Das kann insbesondere dann zu Schwierigkeiten führen, wenn die Immobilie zum Zeitpunkt der Wertermittlung ungenutzt ist, wenn die vorliegenden Mieteinnahmen zu hoch (oder zu gering) ist, oder die Vermietung nur noch von relativ kurzer Dauer ist. Hier darf man dann nicht von einer Nachhaltigkeit ausgehen.

In diesen Fällen sollen vom Sachverständigen die Tendenzen und Erwartungen der nächsten Jahre einbezogen werden. Es empfiehlt sich auf entsprechende Hilfsmittel, z.B. einen Mietspiegel, zurückzugreifen. Der Mietspiegel ist in § 558c (1) BGB definiert.

Bewirtschaftungskosten

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

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszins ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften durchschnittlich verzinst wird. Die Auswahl des richtigen Liegenschaftszinssatzes ist ein wichtiger Faktor, da er einen hohen Einfluss auf den Ertragswert hat. Der Gesetzgeber kann den Liegenschaftszins nicht zahlenmäßig bestimmen. Er unterliegt den Schwankungen der allgemeinen Wirtschaftslage, der Lage am Kapitalmarkt sowie der Grundstücksmarktlage vor Ort, und ist auch von zeitlichen Faktoren abhängig. Es ist eine der Aufgaben der Gutachterausschüsse, den Liegenschaftszins zu bestimmen.

Kleinste Änderungen am Liegenschaftszins haben eine große Auswirkung auf den Ertragswert, weshalb der Grundsatz der Modellkonformität hier besonders relevant ist. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens gem. §§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer einer baulichen Anlage ist definiert als der Zeitraum vom Wertermittlungsstichtag bis zu dem erwartenden Ende der wirtschaftlichen oder der technischen Nutzung. § 6 Absatz 6 ImmoWertV 2021 spricht lediglich von "Restnutzungsdauer" und bezeichnet damit die Zeitspanne, die bei der Wertermittlung auch tatsächlich anzusetzen ist. Diese kann sich dabei rechnerisch aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und Alter ergeben, aber infolge individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts auch davon abweichen.

6.2 Flächen und Erträge

Bezeichnung	Nutzung	Zeit- raum	Flä- che	Tatsächlicher Mietertag	Marktüblicher Mietertag	Marktübl. Ertrag/Jahr
Haupthaus Grundstück	Wohneinheit	Monat	76 m ²	-	650,00 € gesamt	7.800,00 €
Anbau		Monat	14 m ²	-	-	

Jahresrohertrag

7.800,00 €

Verwaltungskosten

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

Zur Erfassung der Wohneinheiten wird der Kostensatz für "Wohnungen, bei Eigenheimen, Kaufeigenheimen oder Kleinsiedlungen je Wohngebäude" laut ImmoWertV verwendet.

Dabei existieren laut Anlage 3 (zu § 12 Abs. 5) folgende Basiswerte, die sich auf den vom statistischen Bundesamt festgestellten Verbraucherpreisindex für den Monat Oktober 2001 beziehen:

230,00 €	jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern
30,00 €	jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz

Um die Basiswerte an den Wertermittlungstichtag anzupassen, wird der (den Basiswerten zugrundeliegende) Verbraucherpreisindex für Oktober 2001 mit dem Verbraucherpreisindex verglichen, der für den Oktober des Vorjahres des Wertermittlungstichtages Gültigkeit hatte.

Verbraucherpreisindex Oktober 2001	77,1
Wertermittlungstichtag	06.01.2026
Relevanter Verbraucherpreisindex	Oktober 2025
Verbraucherpreisindex Oktober 2025	123
Anpassungsfaktor (123 / 77,1)	= 1,5953

Die prozentuale Abweichung zum Verbraucherpreisindex Oktober 2001 wird anschließend mittels des ermittelten Anpassungsfaktors auf die Basiswerte angewandt, und kaufmännisch auf volle Euro gerundet.

230 € jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern * 1,5953	= 367,00 €
30 € jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz * 1,5953	= 48,00 €

Daraus ergeben sich folgende Verwaltungskosten:

1 Wohneinheit(en)	zu je 367,00 €	367,00 € / Jahr
-------------------	----------------	-----------------

Verwaltungskosten / Jahr

367,00 €

Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen (vgl. § 19(2) ImmoWertV).

Dabei existieren laut Anlage 3 (zu § 12 Abs. 5) folgende Basiswerte, die sich auf den vom statistischen Bundesamt festgestellten Verbraucherpreisindex für den Monat Oktober 2001 beziehen:

9,00 €	jährlich je Quadratmeter Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden
68,00 €	jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz einschließlich der Kosten für Schönheitsreparaturen

Die Anpassung der Basiswerte an den Wertermittlungstichtag wird analog zu den Verwaltungskosten anhand des Verbraucherpreisindex vorgenommen.

Dabei wird der bereits ermittelte Anpassungsfaktor **1,5953** verwendet.

9,00 € jährlich je Quadratmeter Wohnfläche * 1,5953	= 14,40 €
68,00 € jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz * 1,5953	= 108,00 €

Daraus ergeben sich folgende Instandhaltungskosten:

90 m² Wohnfläche mit Kostenansatz für Wohngebäude	zu je 14,40 €/m²	1.296,00 € / Jahr
--	------------------	-------------------

Instandhaltungskosten / Jahr	1.296,00 €
-------------------------------------	-------------------

Mietausfallwagnis

Als Mietausfallwagnis werden **2% des Jahresrohertrages** veranschlagt:

7.800,00 € Jahresrohertrag x 2%	156,00 € / Jahr
---------------------------------	-----------------

Mietausfallwagnis / Jahr	156,00 €
---------------------------------	-----------------

Summe Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich aus den Verwaltungskosten, den Betriebskosten, den Instandhaltungskosten sowie aus dem Mietausfallwagnis zusammen:

Verwaltungskosten / Jahr	367,00 €
Instandhaltungskosten / Jahr	1.296,00 €
Mietausfallwagnis / Jahr	156,00 €
Betriebskosten / Jahr	0,00 €

Summe Bewirtschaftungskosten / Jahr	1.819,00 €
--	-------------------

Bodenwertverzinsung / Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz wurde durch den zuständigen Gutachterausschuss auf **2,5% des Bodenwerts** festgelegt.

Bodenwert 38.310,00 € x 2,5%	957,75 €
------------------------------	----------

Bodenwertverzinsung	957,75 €
----------------------------	-----------------

6.3 Gesamt-/Restnutzungsdauer, Vervielfältiger

Die Gesamtnutzungsdauer des Bewertungsobjektes wurde in der Berechnung des Sachwertverfahrens auf **80 Jahre** festgelegt.

Die Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes wurde in der Berechnung des Sachwertverfahrens auf **18 Jahre** festgelegt.

Die Restnutzungsdauer des Anbaus wurde in der Berechnung des Sachwertverfahrens auf **18 Jahre** festgelegt.

Vervielfältiger

Der Vervielfältiger berechnet sich aus dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer nach folgender Formel:

$$\text{Vervielfältiger} = \frac{(1 + \text{LSZ})^{\text{RND}} - 1}{(1 + \text{LSZ})^{\text{RND}} * \text{LSZ}}$$

LSZ = Liegenschaftszinssatz, RND = Restnutzungsdauer in Jahren

Da das Bewertungsobjekt aus einem Hauptgebäude und einem Anbau mit unterschiedlichen Restnutzungsdauern verfügt, wird ein Mittelwert aus den beiden Restnutzungsdauern gebildet. Dieses fiktive Baujahr bildet die Grundlage für die Berechnung des Vervielfältigers.

Als Mittelwert der Restnutzungsdauern von 18, sowie 0 Jahren errechnet sich somit eine **fiktive Restnutzungsdauer von 9 Jahren**.

Aufgrund der **Restnutzungsdauer von 9 Jahren** und einem Liegenschaftszinssatz von **2,5 %** ergibt sich somit folgende Berechnung des Vervielfältigers:

$$\text{Vervielfältiger} = \frac{(1 + 0,0250)^9 - 1}{(1 + 0,0250)^9 * 0,0250}$$

Daraus ergibt sich ein **Vervielfältiger von 7,97**.

6.4 Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts

Jahresrohertrag	7.800,00 €
Bewirtschaftungskosten	-1.819,00 €
Jahresreinertrag	5.981,00 €
Bodenwertverzinsung (38.310,00 € x 2,5%)	-957,75 €
Reinertrag der baulichen Anlagen	5.023,25 €
Vervielfältiger	x 7,97
Vorläufiger Ertragswert der baul. Anlagen	40.035,30 €
Anpassung des Ertragswerts der baul. Anlagen	+/- 0,00 €
Ertragswert der baul. Anlagen	40.035,30 €
Bodenwert	+38.310,00 €
Vorläufiger Ertragswert	78.345,30 €

7. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind vom Üblichen erheblich abweichende Merkmale des einzelnen Wertermittlungsobjekts. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen, wenn ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beizumisst und sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden.

Erfassung Barwerte

Es existieren keine erfassten Barwerte.

Pauschale Erfassung

Die nachfolgende prozentuale Erfassung bezieht sich auf den vorläufigen Wert des maßgeblichen Verfahrens, in diesem Fall des Sachwertverfahrens.

Prozentual: -10% von 97.092,63 €	-9.709,26 €
Sachverständige pauschale Anpassung aufgrund nicht möglicher Innenbesichtigung und den Anmerkungen unter Punkz 1.2	
Summe pauschale Erfassungen	-9.709,26 €

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen werden gesondert dargestellt.

Summe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Barwerte	0,00 €
Pauschale Erfassung	-9.709,26 €
Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen	+/- 0,00 €
Summe	-9.709,26 €

8. Verkehrswert

Sachwertverfahren

Vorläufiger Gebäudewert	58.782,63 €
Bodenwert	+38.310,00 €

Vorläufiger Sachwert 97.782,63 €

Marktanpassung	+/- 0,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-9.709,26 €

Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren 87.383,37 €

Ertragswertverfahren

Ertragswert der baulichen Anlagen	40.035,30 €
Bodenwert	+38.310,00 €

Vorläufiger Ertragswert 78.345,30 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-9.781,26 €
---	-------------

Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren 68.564,04 €

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren. Der Sachverständige nimmt den Sachwert als bestimmenden Wert an. Der Ertragswert wird orientierend mitbetrachtet.

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse mit Gewichtung, sachverständiger Abgleich:

		Gewicht (i.d.R.)	
Sachwert	87.383,37 €	1,00	87.383,37 €
Ertragswert	68.564,04 €	0,00	0,00 €
Berücksichtigung Marktsituation zum Bewertungsstichtag			
Käuferverhalten, Nutzungsmöglichkeiten			
mit Hinblick auf die verwendeten Daten, Objekt, Zustand, Lage			
sachverständiger Abgleich der verwendeten Daten			
Keine Innenbesichtigung, keine weiteren Informationen			
abzgl. ca. 10 % und rundend			
		ergibt	78.683,37 €
		rd.	80.000,00 €

Im Rahmen der Ausarbeitung wurden vergleichende Betrachtungen im Marktsegment durchgeführt. Die aufgeführte Gewichtung und die Daten in den Verfahren ergeben marktrealistische Betrachtungen. Weitere Anpassungen sind nicht erforderlich.

Der **Verkehrswert** betreffend das Grundstück in

56759 Leienkaul, Gemarkung Leienkaul, eingetragen im Grundbuch von Leienkaul

Flur, Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	m²	Blatt	BV
Flur 15, Nr. 30/3	Gebäude- und Freifläche, Grubenstraße 71	1.277	3	3

wird zum Wertermittlungsstichtag 06.01.2026 mit rd.

80.000,00 €

(in Worten: achtzigtausend Euro)

geschätzt.

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

Koblenz, 08. Januar 2026

Dipl.-Ing. Karl-Heinz Schmitz

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die 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.

9 Beantwortung der zusätzlichen Fragen des Amtsgerichts**a) Ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht?**

Gemäß unserer Abfrage besteht kein Verdacht auf ökologische Altlasten.

b) Feststellung des Verwalters (Namen und Anschrift), soweit möglich mit Nachweis der Verwalterbestellung sowie der Höhe des Wohngeldes bei Wohnungs- und Teileigentum?

Es handelt sich nicht um Wohnungs- und Teileigentum, es ist keine Verwaltung gesondert eingerichtet.

c) Welche Mieter und Pächter vorhanden sind (Name und Anschrift)?

Entsprechend den Ermittlungen ist eine Vermietung des Grundstücks nicht bekannt geworden.

d) Ob eine Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG besteht?

Es besteht keine Wohnpreisbindung.

e) Ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist?

Es konnte kein Gewerbebetrieb festgestellt werden.

f) Ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht geschätzt wurden (Art und Bezeichnung)?

Es konnten keine Maschinen beziehungsweise Betriebseinrichtungen festgestellt werden.

g) Ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne der ENEC vorliegt?

Es wurde kein Energieausweis bzw. Energiepass vorgelegt.

10 Literaturverzeichnis

10.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Ross-Brachmann-Holzner:** Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, Ausgabe 2012.
- [2] **Kröll-Hausmann:** Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Auflage 2015.
- [3] **Gerardy, Möckel:** Praxis der Grundstücksbewertung. München (Loseblattsammlung).
- [4] **Kleiber:** Entscheidungssammlung zum Grundstücksmarkt und zur Grundstückswertermittlung EzGuG (Loseblattsammlung) Wiesbaden
- [5] **Kleiber, Simon:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs- und Beleihungswerten, Bundesanzeiger Verlag, aktuellste Überarbeitung

10.2 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB: Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

ImmoWertV 2021: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 12. Mai 2021

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2013 (BGBl. I S. 1805)

GEG 2020: Gebäudeenergiegesetz

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

BetrKV: Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1858)

WMR: Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 15. Juli 2007 ([1], Kapitel 2.12.4)

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

WEG: Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (WEG) Vom 15. März 1951 (BGBl. I S. 175), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34)

ZPO (Zivilprozessordnung): Zivilprozessordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 05. Dezember 2005 zuletzt geändert durch Gesetz vom 05. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4607)

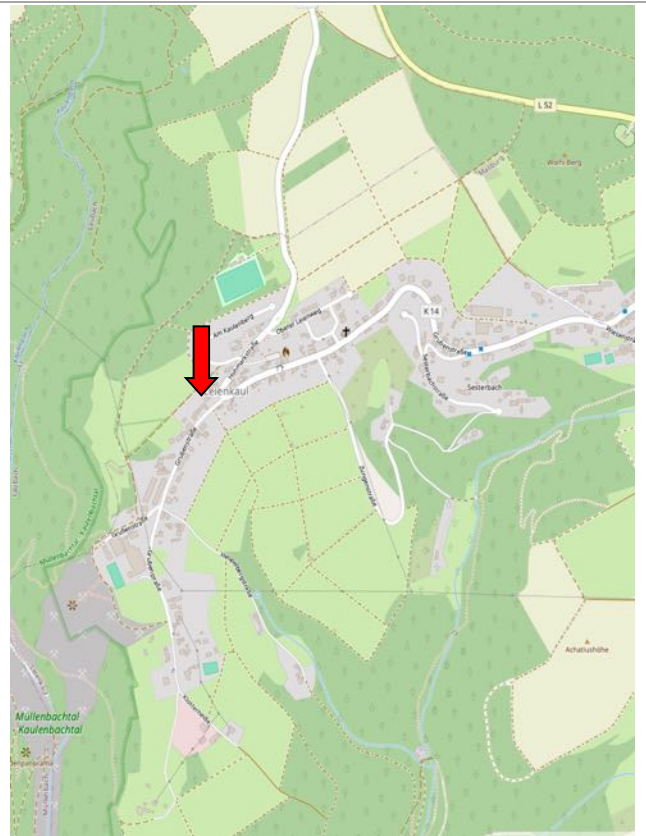
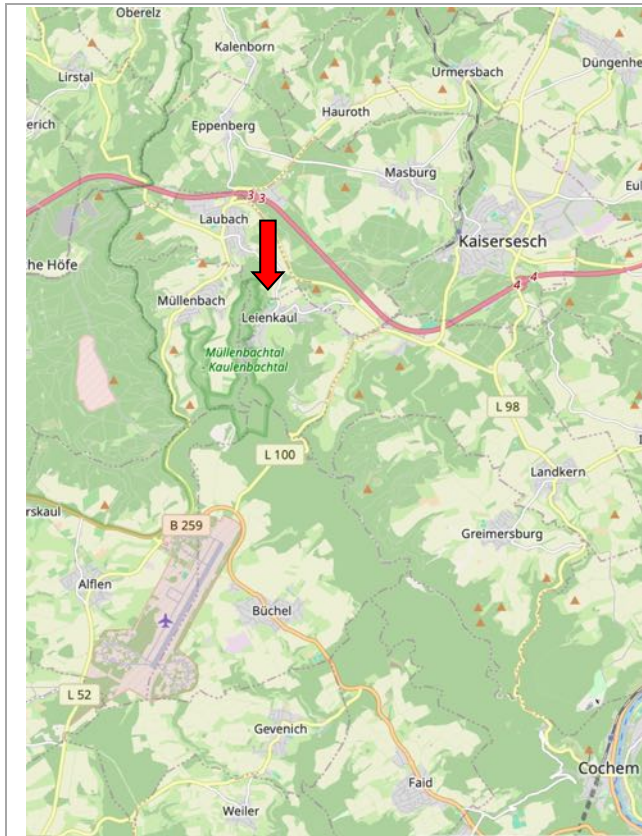
ZVG (Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung): Zwangsversteigerungsgesetz i.d.F. der Bekanntmachung vom 10. Mai 1898 zuletzt geändert durch Gesetz am 22. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3256)

Unterstützende Software Immobilien-Wertermittlung

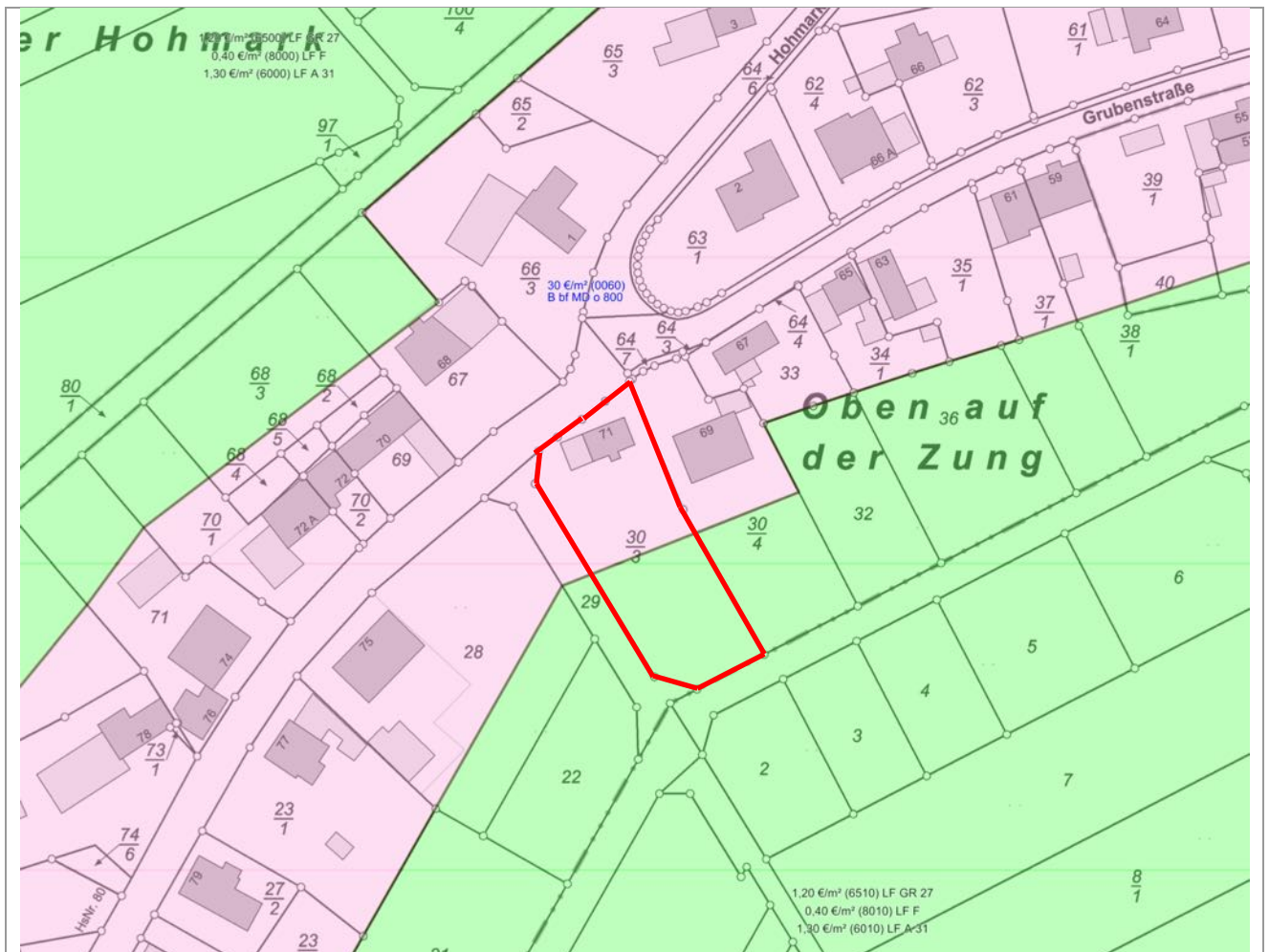
10.3 Verwendete Karten

Übersichtskarte/Straßenkarte: © OpenStreetMap und Mitwirkende, unter offener Lizenz

1.0 Anlage: Übersichtskarte/Straßenkarte



2.0 Anlage: Katasterplan und BRW – Ausschnitt mit Lagebezeichnung (nicht maßstäblich)



3.0 Anlage: Grundrisse, Schnitte

Es war keine Innenbesichtigung möglich. Beim Archiv der Verwaltung sind keine Unterlagen für das Wohnhaus vorhanden.

Durch den Sachverständigen konnten auch aufgrund nicht möglicher Innenbesichtigung keine Skizzen für die Grundrisse angefertigt werden.

Die Größe der Räumlichkeiten zum Wohnen wird nach dem äußeren Anschein des Gebäudes dargestellt. Das Obergeschoss wird wie das Erdgeschoss zum Bewohnen angenommen.

4.0 Anlage: Wohn- bzw. Nutzflächenberechnung und Berechnung Bruttogrundfläche

Wohnflächenberechnung

In der Betrachtung werden die Außenmaße des Gebäudes aus dem Lageplan entnommen. Statistische Auswertungen zeigen, dass ca. 70 % des Grundrisses als Innenfläche verbleiben. 2 Geschosse erscheinen zum Wohnen ausgebaut bzw. sollen ausgebaut werden.

Wohnhaus		m		m					m ²
OG		6,00	x	9,00	x	0,70		=	37,80
EG		6,00	x	9,00	x	0,70		=	37,80
						ergibt		=	75,60
Wohnfläche								rd.	76,00

Wohn- bzw. Nutzfläche rd. 76,00 m²

Bruttogrundfläche (entsprechend dem Lageplan in Schätzung der Außenmaße entnommen)

Wohnhaus		m		m					m ²
EG, OG, DG		6,00	x	9,00	x	3		=	162,00
Bruttogrundfläche								rd.	162,00

Bruttogrundfläche rd. 162,00 m²

Nebengebäude		m		m					m ²
EG		5,00	x	4,00	x	1		=	20,00
Bruttogrundfläche								rd.	20,00

**Bruttogrundfläche rd. 20,00 m²
davon Nutzfläche ca. 14,00 m²**

5.0 Anlage: Fotos**Außenbereiche**

Objekt markiert

Eingang rückwärtig des Hauses



rückwärtige Ansicht



rückwärtige Ansicht



Grundstücksbereiche hinter dem Haus



seitliche und rückwärtige Ansicht



Grundstücksbereiche hinter dem Haus



Straßenansicht mit der seitlichen Zuwegung



Straßenansicht.



Seitenansicht mit dem Nebengebäude



Seitliche Grundstücksbereiche



rückwärtige Grundstücksbereiche mit der Rückansicht



begonnene Baumaßnahme hinter dem Gebäude und das rückwärtige Grundstück weitergehend



rückwärtige Grundstücksbereiche mit den begonnenen Baumaßnahmen



rückwärtige Grundstücksbereiche mit den Lagerungen und älteres Holzgartenhaus



Grundstücksbereiche an der rückwärtigen Grenze und der dortigen Zuwegung



rückwärtige Zuwegung und rückwärtige Grundstücksgrenze



rückwärtige Grundstücksbereiche und rückwärtige Ansicht des Gebäudes



Straßenansicht



begonnene Baumaßnahme hinter dem Gebäude



begonnene Baumaßnahme hinter dem Gebäude und seitliche Grundstücksgrenze



Straßenverlauf mit dem Gebäude in beide Richtungen

