

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!**



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
SATTLER & WEBER

PARTNERSCHAFTSGESELLSCHAFT
Immobilienbewertung - Bauschäden

Zuckerbergstraße 1
D – 54290 Trier
Tel. 0651 / 436979 0

19a, rue Jean-Pierre Beckius
L - 6671 Mertert
Tel. 00352 / 267146 70

email: mail@sattler-weber.com
www.sattler-weber.com

Sachverständigenbüro Sattler & Weber, Zuckerbergstraße 1, 54290 Trier

Amtsgericht Trier
- Versteigerungsgericht -
Justizstr. 2,4,6

54290 Trier

Rüdiger Sattler - Dipl.-Ing. (FH), Architekt
Mitgl. der Architektenkammer Rheinland-Pfalz
Mitgl. im OAI Luxembourg
Mitgl. im Gutachterausschuss der Stadt Trier

Günther Weber - Betriebswirt (Dipl. VWA)
Sachverständiger für Immobilienbewertung
Mitgl. im Sprengnetter Expertengremium für
Immobilienwerte Rheinland-Pfalz West

Johanna Weber - Betriebswirtin (Dipl. VWA)
zertifizierte Sachverständige HypZert
DIN EN ISO /IEC 17024

Datum: 12.03.2026

Az.: 1610-26

Maximilian Wallerius - (M. Eng), Bauingenieur
Sachverständiger für Markt- und Beleihungs-
Wertermittlung von Immobilien
(Sprengnetter Akademie)

GUTACHTEN

über den Verkehrswert i.S. d. § 194
Baugesetzbuch für das mit einem
**Einfamilienhaus mit seitlichem und
rückseitigem Anbau**
bebaute Grundstück in 54450 Freudenburg, Maximinstr. 22

Felix Sattler – Architekt (B.A.), (M. Eng.)
geprüfter Sachverständiger für vorbeugenden
Brandschutz (EIPOS)
Sachverständiger für Schäden an Gebäuden
(Architektenkammer Rheinland-Pfalz)



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
15.01.2026 ermittelt mit rd.

176.000,00 EUR

Ausfertigung Nr. 1

Die Wertermittlung wurde in 3-facher Ausfertigung erstellt. Davon eine für unsere Unterlagen.
Die Wertermittlung umfasst 51 Seiten inkl. 6 Anlagen mit 11 Seiten.

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Grundbuch- und Katasterangaben.....	5
1.2	Auskünfte aus den öffentlichen Registern, herangezogene Unterlagen	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	7
2.1	Lagebeschreibung	7
2.2	Topographie, Gestalt und Form des Grundstücks	7
2.3	Entwicklungszustand des Grundstücks	8
2.4	derzeitige Nutzung und Nachfolgenutzung	8
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	9
3.1	Vorbemerkungen	9
3.2	Einfamilienhaus mit seitlichem und rückseitigem Anbau.....	9
3.3	Außenanlagen	11
4	Berechnung der Brutto-Grundflächen (BGF) und der Wohnflächen	13
4.3	Nutzflächenberechnung.....	13
5	Ermittlung des Verkehrswertes	14
5.1	Die Verfahrenswahl bei Verkehrswertgutachten	14
5.1.1	Einleitung.....	14
5.1.2	Bewertungsverfahren im Überblick.....	14
5.1.3	Kriterien für die Verfahrenswahl	16
5.1.4	Fazit.....	16
5.1.5	vorliegend anzuwendendes Wertermittlungsverfahren	16
5.2	Bodenwertermittlung	17
5.2.1	Bildung von Bewertungsteilbereichen	17
5.2.2	Teilbereich, baureifes Land, fiktiv 410m ²	17
5.2.3	Teilbereich, hausnahes Gartenland, fiktiv 1.099 m ²	18
5.2.4	Bodenwert gesamt	19
5.3	Sachwertermittlung	20
5.3.1	Ablaufschema des Sachwertverfahrens	20
5.3.2	Erläuterungen der bei der Sachwertermittlung verwendeten Begriffe	20
5.3.3	Ableitung der Normalherstellungskosten (NHK2010)	24
5.3.4	Beschreibung des Gebäudestandards für Ein- und Zweifamilienhäuser.....	25
5.3.5	Sachwertberechnung.....	26
5.3.6	Erläuterungen zu den Ansätzen der Sachwertermittlung	28
5.4	Ertragswertermittlung	31
5.4.1	Ablaufschema des Ertragswertverfahrens	31

5.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertermittlung verwendeten Begriffe	31
5.4.3	Ertragswertberechnung	33
5.4.4	Erläuterungen zu den Ansätzen der Ertragswertermittlung	34
5.5	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	35
5.5.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	35
5.5.2	Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	35
5.5.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	36
5.5.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	36
5.6	Verkehrswert	37
6	Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung	38
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	39
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	39
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	39
8.0	Verzeichnis der Anlagen	40

1 Allgemeine Angaben

Art des Gutachtens:	Verkehrswertgutachten gem. § 194 BauGB
Zweck des Gutachtens:	Zwangsversteigerungsverfahren
Art des Bewertungsobjektes	Einfamilienhaus mit seitlichem und rückseitigem Anbau
Objektadresse:	54450 Freudenburg Maximinstr. 22
Auftraggeber:	Amtsgericht Trier -Versteigerungsgericht- Justizstr. 2,4,6 54290 Trier
Az des Gerichts:	23 K 46/25
Wertermittlungstichtag:	15.01.2026
Qualitätsstichtag:	15.01.2026
Tag der Ortsbesichtigung:	15.01.2026
Ortsbesichtigung	zu dem Ortstermin am 15.01.2026 wurden die Prozessparteien durch Einschreiben mit Rückschein vom 17.12.2025 fristgerecht eingeladen.
Teilnehmer am Ortstermin:	die Sachverständigen Frau Johanna Weber und Herr Günther Weber
Besichtigungsumfang:	<p>trotz Bemühungen der Sachverständigen wurde eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht. Ich bin daher auf äußere Inaugenscheinnahme sowie Vermutungen zur Ausstattung angewiesen.</p> <p>Die Außenbesichtigung bezieht sich auf den vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbaren Gebäude- und Grundstücksbereich.</p> <p>Die folgenden Annahmen beruhen somit teilweise auf Annahmen, die örtlich nicht überprüft werden konnten.</p> <p>In dieser Wertermittlung wird die Nutzung des Bewertungsobjektes als Einfamilienhaus mit Anbau unterstellt. Angaben zur Raumaufteilung sowie Angaben zum Ausbauzustand und der Ausstattung können nicht gemacht werden.</p> <p>Durch die Unsicherheit des Zustandes und der Ausbauqualität des Bewertungsobjektes wird bei</p>

der Wertermittlung eine, für das Baujahr mittlere Bauqualität und Standard, unterstellt.
Bei der Berechnung werden die fehlenden Bewertungsdaten durch getroffene, nicht durch Augenschein bestätigte Annahmen, wertmäßig in Ansatz gebracht

Die Wertermittlung erfolgt nach äußerem Anschein und Annahmen.

Anfertigung von Bildmaterial: Außenbesichtigung

1.1 Grundbuch- und Katasterangaben

Grundbuch von: Freudenburg
Blatt 3166
Amtsgericht Saarburg

vorliegender Grundbuchauszug: unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 01.09.2025

Bestandsverzeichnis:	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
	Freudenburg	13	98/1	1.509m ²

Herrschermerk: nicht eingetragen

Eigentümer gem. Abt. I: dem Gericht bekannt

Abteilung II: ggf. in Abteilung II des Grundbuchs bestehende wertbeeinflussende Rechte sind in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Im Zwangsversteigerungsverfahren findet § 6 Abs. 2 ImmoWertV in Ansehung der Grundbuchrechte keine Anwendung. Es ist stets der lastenfreie Wert des Grundstücks zu ermitteln.

Abteilung III: nicht wertrelevant

1.2 Auskünfte aus den öffentlichen Registern, herangezogene Unterlagen

vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt: -Liegenschaftskarte

Vom Eigentümer zur Verfügung gestellt: - keine Unterlagen zur Verfügung gestellt

beim Bauamt angeforderte Unterlagen: gem. Auskunft Kreisverwaltung Trier-Saarburg liegen keine Bauunterlagen vor

Angaben aus dem Baulastenverzeichnis:	gem. schriftlicher Auskunft der Kreisverwaltung Trier-Saarburg vom 10.09.2025 besteht keine Baulasteintragung
Auskunft aus dem Denkmalkataster:	nicht angefordert, aufgrund des Baujahrs vermutlich kein Eintrag als Denkmal
Auskünfte zum Bauplanungsrecht:	<p>Darstellungen im Flächennutzungsplan: -Mischgebiet</p> <p>Festsetzungen im Bebauungsplan: gem. telefonischer Auskunft VG Saarburg besteht für die Lage des Bewertungsobjekts kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Aufgrund der Lage im Dorfgebiet ist von einem unbeplanten Innenbereich auszugehen. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist somit nach den Bestimmungen des §34 BauBG zu beurteilen.</p>
Auskünfte zu Abgaben- und Erschließungsbeiträgen:	das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauBG und KAG beitragsfrei
Bauordnungsrecht:	eine Baugenehmigung lag uns nicht vor. Die Wertermittlung wurde daher auf Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen wird daher vorausgesetzt.
Altlastenkataster:	vorliegend sind keine Altlasten zu erwarten; das Altlastenkataster wurde daher nicht eingesehen
Energieausweis:	ein Energiebedarfsausweis lag nicht vor.
vom Sachverständigen beschaffte Unterlagen:	<ul style="list-style-type: none">- Bodenrichtwertauskunft vom 01.01.2024 und vom 01.01.2026- Baulastenauskunft vom 19.11.2025- Auskünfte zum Bauplanungsrecht- Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremiums für Immobilienwerte- Landesgrundstücksmarktbericht RLP 2025- vdp Research

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lagebeschreibung

Großräumige Lage:	Freudenburg Bundesland: Rheinland-Pfalz Landkreis Trier – Saarburg Verbandsgemeinde Saarburg-Kell Entfernung Saarburg ca. 11km dort diverse Einkaufsmöglichkeiten, Krankenhaus, Apotheken und Ärzte; weiterführende Schulen und Sitz der Verbandsgemeindeverwaltung
kleinräumige Lage:	am süd-östlichen Ortsrand gelegen Anwohnerstraße ohne Durchgangsverkehr Umgebungsbebauung mit Ein- und Zweifam- ilienhäusern Entlang der süd- östlichen Grundstücksgrenze führt ein Wirtschaftsweg
Einwohnerzahl:	1.788 Einwohner (Stand: 31.12.2024)
Bevölkerungsdichte:	161 Einwohner je km ²
Wohnlage:	mittlere Wohnlage
Geschäftslage:	als Geschäftslage bedingt geeignet
Beeinträchtigungen / Immissionen:	keine wesentlichen vorhanden

2.2 Topographie, Gestalt und Form des Grundstücks

Topographie:	Seitenhanglage im straßenseitigen Bereich des Flurstücks, zum rückwärtigen Gartenland leicht ansteigend
Zuschnitt:	unregelmäßig, beidseitige Grenzbebauung
Bebauung:	das Flurstück ist im nord-westlichen Grund- stücksteil mit einem Wohnhaus seitlichem und rückseitigem bebaut
Straßenfront des Bewertungsgrundstücks:	ca. 17,3m
maximale Grundstückstiefe:	ca. 70,0m

2.3 Entwicklungszustand des Grundstücks

Entwicklungszustand des Grundstücks:	baureifes Land gem. § 3 Abs 4 ImmoWertV 21
---	---

2.4 derzeitige Nutzung und Nachfolgenutzung

derzeitige Nutzung:	Einfamilienhaus mit seitlichem und rückseitigem Anbau
---------------------	---

Vermietungssituation:	nicht bekannt
-----------------------	---------------

Mietverträge:	Mietverhältnisse sind nicht bekannt
---------------	-------------------------------------

Nachfolgenutzung:	Einfamilienhaus mit seitlichem und rückseitigem Anbau
-------------------	---

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

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen

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 wesentlich 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, sofern nicht anders angegeben.

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.

Nachfolgende Baubeschreibung basiert ausschließlich auf der Außenbesichtigung

3.2 Einfamilienhaus mit seitlichem und rückseitigem Anbau

Gebäudeart:	Einfamilienhaus mit seitlichem und rückseitigem Anbau 2-geschossig, vermutlich teil unterkellert im Bereich des EFH - rechtsseitig angebaut –
Baujahr:	nicht bekannt
Modernisierungen:	augenscheinlich Fenster und Haustür weitere Modernisierungen nicht bekannt
Wohnfläche: gem. WoFIV ¹	ca. 186 m ²
Bruttogrundfläche (BGF) gem. DIN 277 (1987)	ca. 449 m ² (Wohnhaus)
Ausbauverhältnis (BGF/Wfl)	ca. 2,41
Bauweise:	Massivbauweise
Fundament:	nicht bekannt
Unterkellerung:	teil unterkellert

¹ Gem. ermittelt anhand Umrechnungskoeffizienten aus der Bruttogrundfläche

Dachausbau:	nicht bekannt, aufgrund fehlender Belichtung vermutlich nicht ausgebaut
Erweiterungsmöglichkeiten:	nicht geprüft
Außenwände:	Mauerwerk
Innenwände:	nicht bekannt
Deckenkonstruktionen:	nicht bekannt
Dachform:	Satteldach
Dachkonstruktion:	vermutlich Holzkonstruktion
Dacheindeckung:	Dachziegel
Außenwandflächen:	Außenputz mit Anstrich, rückseitiger Anbau ohne Außenputz Giebel mit Wärmedämmung älteren Baujahrs Außenwände mit starkem Efeu-Bewuchs
Fenster:	Fenster aus Holz mit 2-fach Isolierverglasung neueren Datums Holz-Klappläden
Hauseingang:	Hauseingangstür aus Haus mit Lichtschnitt, neueren Datums mit zeitgemäßem Wärme – und Einbruchschutz
Treppen:	nicht bekannt
Türen:	nicht bekannt
Bodenbeläge:	nicht bekannt
Wandbeläge:	nicht bekannt
Deckenbeläge:	nicht bekannt
Sanitär:	nicht bekannt
Elektroinstallation:	nicht bekannt
Heizung:	gem. schriftlicher Auskunft Schonsteinfeger vom 20.01.2026 Ölzentralheizung; Buderus Baujahr 1999 Brenner aus Bj. 1999 Wärmeabgabe nicht bekannt Die letzte Überprüfung fand 2014 statt. Gem. vorliegendem Messprotokoll von 2014 wies die

	Heizung Mängel auf wegen zu hohem CO-Gehalt. Gem. Angabe Schornsteinfeger soll das Bewertungsobjekt derzeit mittels Elektro-Heizkörper beheizt werden. Dies konnte im Ortstermin nicht überprüft werden.
Warmwasseraufbereitung:	nicht bekannt
Raumaufteilung:	nicht bekannt augenscheinlich EFH und rückseitiger Anbau wohnwirtschaftliche Nutzung seitlicher Anbau Nutzung als Garage und Lager
besondere Einrichtungen:	Solarthermiekollektoren auf dem Dach Funktionsfähigkeit konnte nicht überprüft werden
besondere Bauteile:	keine ersichtlich
Barrierefreiheit:	nicht gegeben
Baumängel und Bauschäden:	soweit bei nicht-invasiver Untersuchung beurteilbar sind folgende Baumängel / Bauschäden ersichtlich - rückseitiger Anbau ohne Außenputz - Dachgesims schadhaft - Kamin schadhaft Inwieweit Schäden im Innenbereich bestehen ist nicht bekannt
baulicher Zustand:	nach äußerer Inaugenscheinnahme leicht unterdurchschnittlich
bestehender Instandhaltungsstau:	nicht beurteilbar
Schadstoffmessungen:	wurden nicht durchgeführt
Feuchtigkeitsmessungen:	wurden nicht durchgeführt
Sonstiges:	-

3.3 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsleitungen:	Kanalanschluss, Wasseranschluss, Stromanschluss, Telefonanschluss
straßenseitige Außenanlagen:	Hauszuwegung und Zufahrt Anbau (vermutlich Garage) mit Betonsteinpflaster, kleiner Vorgarten mit Strauchbestand

rückseitige Außenanlagen: Garten mit Baum- und Strauchbestand, Grünfläche, teils eingefriedet mit Mauer und Zaun, rückseitige Erschließung über Wirtschaftsweg möglich

Zustand: strassenseitig üblich instandgehaltene Außenanlagen
Rückseitig unterdurchschnittlich instandgehaltene Außenanlagen

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

4 Berechnung der Brutto-Grundflächen (BGF) und der Wohnflächen

Die Bauakte, Grundrisse oder Berechnungen zur Wohn- und Nutzfläche lagen nicht vor.

Die Berechnung der Brutto-Grundflächen (BGF) erfolgte anhand des GeoPortals RLP in Anlehnung an die DIN 277, welche die Grundlage des Sachwertmodells bildet.

Die Berechnung der Wohnfläche wurde aus der BGF-Berechnung mittels Umrechnungskoeffizienten überschlägig ermittelt. Die Berechnung ist daher im Detail fehlerhaft und ist ausschließlich im Rahmen dieses Gutachtens zu verwenden.

Für die Nebengebäude werden nur solche Flächen als BGF bzw. Nutzflächen angerechnet, die wirtschaftlich nutzbar sind. Flächen die aufgrund des baulichen Zustands und / oder Erschließung nicht genutzt werden können, bleiben außer Betracht.

4.1 BruttoGrundfläche (wertrelevante BGF)

Wohnhaus und rückseitiger Anbau

KG	unterstellt	ca	50,00 m ²
EG/OG/DG	133,00m ² x 3		<u>399,00 m²</u>
			449,00m²

seitlicher Anbau (Garage /Lager)

EG/OG	52,00m ² x 2		104,00 m²
-------	-------------------------	--	-----------------------------

4.2 Wohnflächenberechnung

EG	133 m ² x 0,70		93,10 m ²
OG	133 m ² x 0,70		<u>93,10 m²</u>
			186,20 m ²
		rd.	186,00 m²

4.3 Nutzflächenberechnung

EG	52 m ² x 0,85	rd.	44,00m²
----	--------------------------	-----	---------------------------

Da die Erschließung des OG nicht bekannt ist, wird keine Nutzfläche für das OG unterstellt.

5 Ermittlung des Verkehrswertes

5.1 Die Verfahrenswahl bei Verkehrswertgutachten

5.1.1 Einleitung

Die Erstellung von Verkehrswertgutachten (auch Marktwertgutachten) ist ein zentraler Bestandteil der Immobilienbewertung. Der Verkehrswert (§ 194 BauGB) beschreibt den Preis, der am Markt für eine Immobilie oder ein Grundstück im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu einem bestimmten Zeitpunkt zu erzielen wäre. Dabei wird die Wahl des Bewertungsverfahrens durch gesetzliche Vorgaben, die Art der Immobilie, den Bewertungsanlass sowie die verfügbaren Daten bestimmt.

5.1.2 Bewertungsverfahren im Überblick

In Deutschland bilden die drei standardisierten Verfahren gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung²¹ (ImmoWertV21) die Grundlage der Verkehrswertermittlung:

1. **Vergleichswertverfahren (§ 24 - § 26 ImmoWertV21)**
2. **Ertragswertverfahren (§ 27 – § 34 ImmoWertV21)**
3. **Sachwertverfahren (§ 35 - § 39 ImmoWertV21)**

Jedes Verfahren hat spezifische Anwendungsbereiche und methodische Ansätze, die im Folgenden erläutert werden.

1. Vergleichswertverfahren (§ 24 - § 26 ImmoWertV21)

Das Vergleichswertverfahren basiert auf der Auswertung von Kaufpreisen vergleichbarer Immobilien, die unter vergleichbaren Marktbedingungen verkauft wurden. Die Grundannahme lautet, dass ähnliche Immobilien bei ähnlichen Bedingungen vergleichbare Preise erzielen.

Anwendungsbereich:

- Besonders geeignet für standardisierte Objekte wie Eigentumswohnungen, Reihenhäuser oder Baugrundstücke, bei denen eine ausreichende Anzahl vergleichbarer Transaktionen vorliegt.

Vorteile:

- Hohe Marktbezogenheit und Nachvollziehbarkeit, da tatsächliche Marktdaten verwendet werden.
- Besonders präzise, wenn eine gute Datenbasis vorhanden ist.

Herausforderungen:

- Erfordert eine umfassende Sammlung und Auswertung aktueller Kaufpreisdaten.
- Nicht geeignet für individuelle oder außergewöhnliche Objekte, für die keine Vergleichsdaten existieren.

Die Wahl des Vergleichswertverfahrens ist insbesondere bei einem transparenten und aktiven Immobilienmarkt naheliegend.

2. Ertragswertverfahren (§ 27 - § 34 ImmoWertV21)

Das Ertragswertverfahren wird angewendet, wenn der Wert einer Immobilie primär durch die erzielbaren Erträge (z. B. Mieteinnahmen) bestimmt wird. Es unterteilt den Gesamtwert in den Bodenwert und den Gebäudewert. Der Gebäudewert wird auf Grundlage des kapitalisierten Reinertrags der Immobilie ermittelt.

Anwendungsbereich:

- Geeignet für Renditeobjekte wie Mehrfamilienhäuser, Bürogebäude oder Gewerbeimmobilien, bei denen der Fokus auf den erzielbaren Einnahmen liegt.

Vorteile:

- Berücksichtigt die Wirtschaftlichkeit der Immobilie und die Renditeerwartungen der Marktteilnehmer.
- Ermöglicht die Abbildung von spezifischen Marktbedingungen wie Mieten und Kapitalisierungszinsen.

Herausforderungen:

- Erfordert präzise Daten zu Mieteinnahmen, Bewirtschaftungskosten und Marktzinssätzen.
- Abhängig von der Stabilität und Prognosegenauigkeit der Marktentwicklung.

Die Verfahrenswahl fällt auf das Ertragswertverfahren, wenn die Einnahmeerzielung im Vordergrund steht und die Immobilie nicht zur Eigennutzung bestimmt ist.

3. Sachwertverfahren (§ 35 - § 39 ImmoWertV21)

Das Sachwertverfahren berechnet den Verkehrswert aus der Summe des Bodenwerts und den Herstellungskosten des Gebäudes abzüglich einer alters- oder zustandsbedingten Wertminderung. Es wird primär für Objekte verwendet, deren Nutzung im Vordergrund steht und deren Ertragswert keine dominante Rolle spielt.

Anwendungsbereich:

- Häufig angewandt bei Ein- und Zweifamilienhäusern oder Spezialimmobilien wie Schulen, Kirchen oder Fabriken.

Vorteile:

- Unabhängig von Marktschwankungen, da es auf physischen und reproduzierbaren Werten basiert.
- Gut geeignet für Objekte, die schwer vergleichbar oder nicht zur Renditeerzielung bestimmt sind.

Herausforderungen:

- Weniger marktorientiert, da es nicht direkt die Preisbildung am Markt widerspiegelt.
- Gefahr der Abweichung vom tatsächlichen Verkehrswert bei unzureichender Anpassung an Marktgegebenheiten.

Die Wahl des Sachwertverfahrens bietet sich an, wenn keine ausreichenden Vergleichs- oder Ertragsdaten vorliegen oder die Immobilie zur Eigennutzung genutzt wird.

5.1.3 Kriterien für die Verfahrenswahl

Die Wahl des geeigneten Verfahrens hängt von mehreren Faktoren ab:

1. **Immobilienart:** Renditeobjekte erfordern meist das Ertragswertverfahren, während Standardobjekte vom Vergleichswertverfahren profitieren.
2. **Markttransparenz:** In Regionen mit zahlreichen Vergleichsdaten ist das Vergleichswertverfahren oft am präzisesten.
3. **Nutzungsart:** Objekte zur Eigennutzung (z. B. Einfamilienhäuser) eignen sich für das Sachwertverfahren, während Ertragsimmobilien das Ertragswertverfahren verlangen.
4. **Bewertungszweck:** Steuerliche Zwecke, Verkaufswertbestimmungen oder gerichtliche Auseinandersetzungen können unterschiedliche Anforderungen an die Verfahrenswahl stellen.
5. **Datenverfügbarkeit:** Die Wahl des Verfahrens ist stark von der Qualität und Verfügbarkeit relevanter Daten abhängig.

5.1.4 Fazit

Die Wahl des Bewertungsverfahrens ist ein zentraler Schritt in der Erstellung eines Verkehrswertgutachtens und hat maßgeblichen Einfluss auf dessen Aussagekraft. Während das Vergleichswertverfahren bei entsprechender Datenlage oftmals den Marktwirklichkeiten am nächsten kommt, ermöglichen das Ertragswert- und das Sachwertverfahren eine adäquate Bewertung von Objekten mit spezifischen Eigenschaften.

Diese in der Praxis bewährten Wertermittlungsverfahren ergeben in der Regel jedoch erst Zwischenwerte, die unter Berücksichtigung der Gegebenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes an den Verkehrswert heranzuführen sind.

Das anzuwendende Verfahren ist unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen.

Der Gutachter muss dabei stets die individuellen Gegebenheiten der Immobilie, die Marktsituation und den Zweck der Bewertung berücksichtigen, um ein transparentes, fundiertes und nachvollziehbares Ergebnis zu erzielen.

5.1.5 vorliegend anzuwendendes Wertermittlungsverfahren

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit seitlichem und rückseitigem Anbau, welches üblicherweise zur Eigennutzung verwendet wird.

Aufgrund der vorliegenden, individuellen Objektgegebenheiten liegen für das Vergleichswertverfahren nicht hinreichend verfügbare Vergleichskaufpreise vor.

Das Sachwertverfahren ist daher primär, das Ertragswertverfahren unterstützend anzuwenden.

5.2 Bodenwertermittlung

5.2.1 Bildung von Bewertungsteilbereichen

Das Bewertungsgrundstück ist insgesamt 1.509 m² groß. Der Bodenrichtwert gilt nur für die Bebauung des Richtwertgrundstück hinsichtlich der Grundstücksgröße von 300m².

Das Bewertungsgrundstück ist übergroß und übertief. Der östliche Bereich des Grundstücks stellt hausnahes Gartenland dar, das nach entsprechend den Bestimmungen des § 34 BauGB vermutlich nicht wohnbaulich bebaut werden kann.

Das Grundstück wird daher fiktiv in 2 Teilbereiche aufgeteilt:

Der angemessene Baulandanteil des mit dem Wohnhaus bebauten Grundstücksteils wird mit ca. 410 m² geschätzt.

Bei dem fiktiv verbleibenden Grundstücksanteil (1.099 m²) handelt es sich um eine Arrondierungsfläche. Bei Arrondierungsflächen ist zwischen Baulandteilflächen oder nicht erforderlichen Freiflächen zu unterscheiden. Baulandteilflächen sind z.B. Flächen, die eine höhere bauliche Nutzung ermöglichen oder Garagen- und Stellplatzflächen.

Nicht erforderliche Freiflächen sind definiert als Flächen im hinteren Grundstücksbereich, Gartenland, u.ä.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um nicht erforderliche Freiflächen. Bereits der fiktive Vorderlandbereich ist ausreichend groß und die rückwärtige Gartenfläche wird als Erholungsfläche nicht benötigt.

In § 14 WertV werden nach gem. [3] unselbständige Teilflächen im Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen in einer Preisspanne von 15-35 % des Baulandwertes des Vorderlands gehandelt.

Unter Berücksichtigung der Ortslage Freudenburg und der fiktiven Größe des Vorderland werden 15 % des langeangepassten Bodenwerts unterstellt.

5.2.2 Teilbereich, baureifes Land, fiktiv 410m²

Bodenrichtwert 110,00 €/m² (Stichtag: 01.01.2024)
 Der Bodenrichtwert ist wie folgt bestimmt.
 Baureifes Land, beitrags- und abgabefrei, Mischgebiet,
 offene, 2- geschossige Bauweise,
 Grundstücksgröße 300m²,

Der Bodenrichtwert gilt für die Lage des Bewertungsobjektes.

Ermittlung des Bodenwertes gem. Bodenrichtwertdefinition

Anpassungen	Anpassung des Stichtages	1,03 ²
-------------	--------------------------	-------------------

² Bodenpreissteigerung vom Richtwertstichtag zum Wertermittlungsstichtag

	Lage		1,00
	Zuschnitt		1,00
	Ausrichtung		1,00
	Grundstücksgröße	(410m ²)	1,00
	Anpassungen gesamt	rd.	1,03
vorläufiger Bodenwert	410m ² x 110,00 €/m ² x 1,03	=	46.453,00 EUR
besondere wertbeeinflussende Umstände	keine	./.	0,00 EUR
Bodenwert			46.453,00 EUR
		rd.	46.500,00 EUR

5.2.3 Teilbereich, hausnahes Gartenland, fiktiv 1.099 m²

Bodenrichtwert 110,00 €/m² (Stichtag: 01.01.2024)
 Der Bodenrichtwert ist wie folgt bestimmt.
 Baureifes Land, beitrags- und abgabefrei, Mischgebiet,
 offene, 2- geschossige Bauweise,
 Grundstücksgröße 300m²,
 Der Bodenrichtwert gilt für die Lage des Bewertungsobjektes.

Ermittlung des Bodenwertes gem. Bodenrichtwertdefinition

Anpassungen	Anpassung des Stichtages		1,03 ³
	Lage		0,15 ⁴
	Zuschnitt		1,00
	Ausrichtung		1,00
	Grundstücksgröße		1,00
	Anpassungen gesamt	rd.	0,16
vorläufiger Bodenwert	1.099m ² x 110,00 €/m ² x 0,16	=	19.342,40 EUR
besondere wertbeeinflussende Umstände	keine	./.	0,00 EUR
Bodenwert			19.342,40 EUR
		rd.	19.300,00 EUR

³ Bodenpreissteigerung vom Richtwertstichtag zum Wertermittlungsstichtag

⁴ Anpassung baureifes Land zu hausnahem Gartenland, i.d.R. 15%-30% des baureifen Landes

5.2.4 Bodenwert gesamt

Bodenwert 5.2.1	46.500,00 EUR
-----------------	---------------

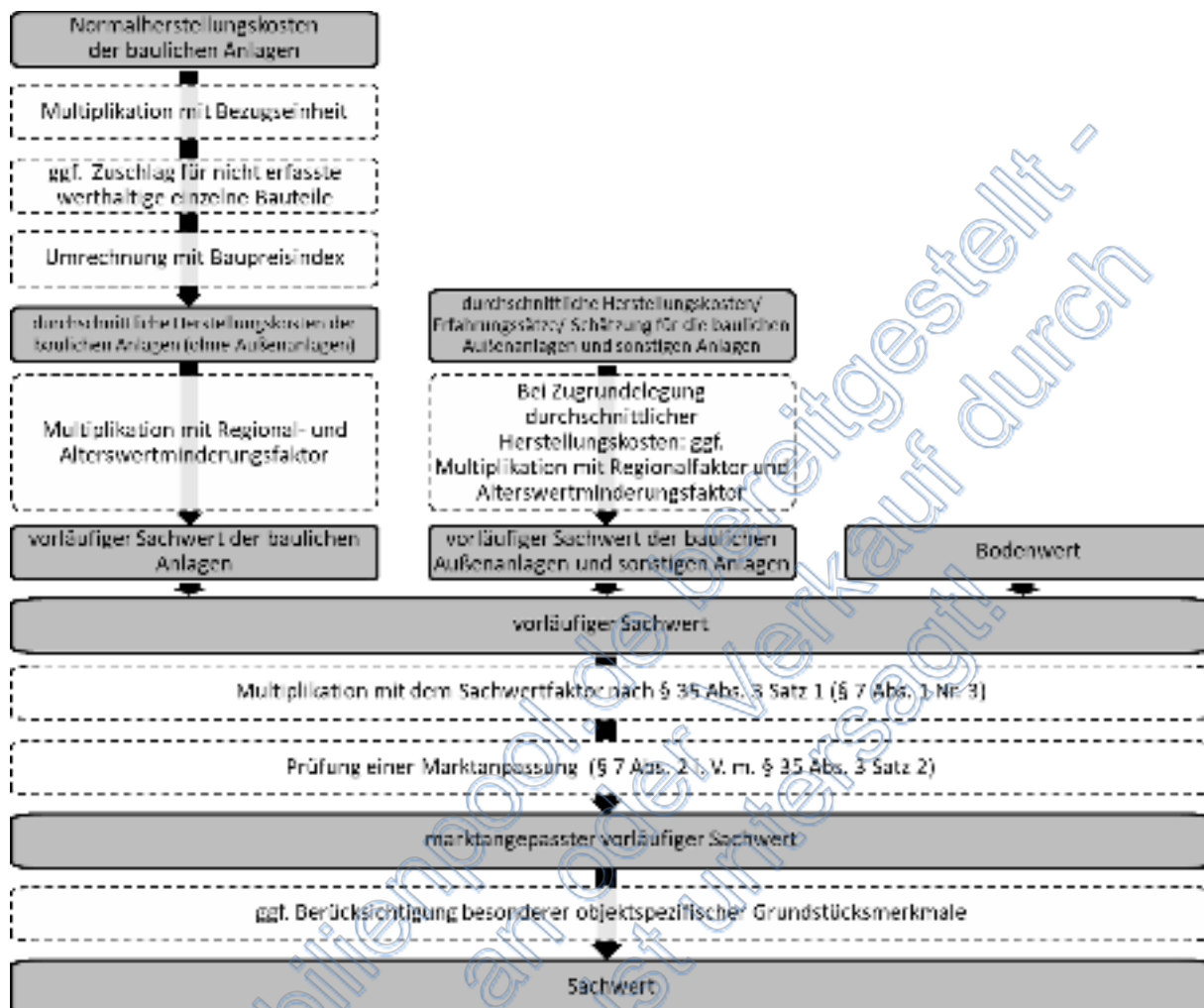
Bodenwert 5.2.2	<u>19.300,00 EUR</u>
-----------------	----------------------

Gesamt	65.800,00 EUR
---------------	----------------------

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

5.3 Sachwertermittlung

5.3.1 Ablaufschema des Sachwertverfahrens



5.3.2 Erläuterungen der bei der Sachwertermittlung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs 2 ImmoWertV21)

Zur Ermittlung des Sachwerts der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist von den Herstellungskosten auszugehen, die unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt in vergleichbarer Weise nutzbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag (ggf. unter Berücksichtigung abweichender Qualitäten am Qualitätsstichtag) unter Zugrundelegung neuzeitlicher, wirtschaftlicher Bauweisen aufzuwenden wären, und nicht von Rekonstruktionskosten.

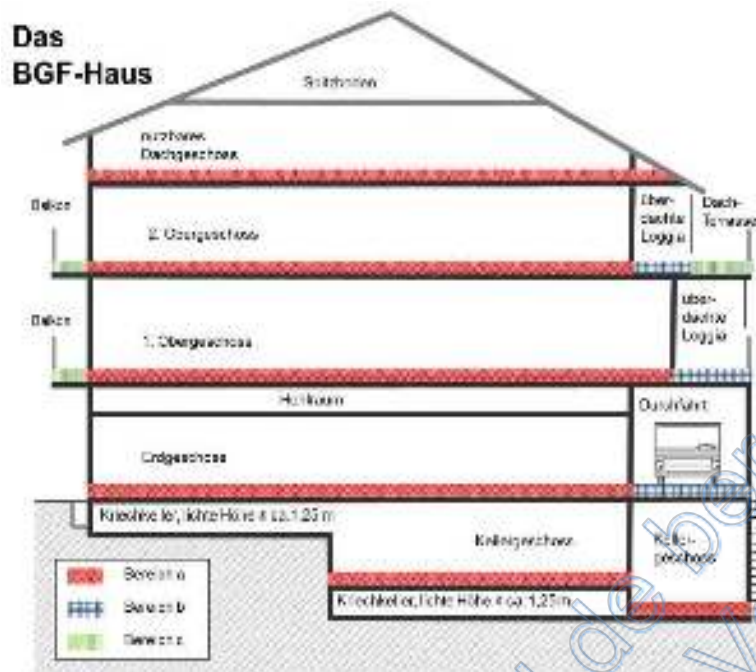
Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders 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. den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen

Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Bruttogrundfläche



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 in voller Höhe allseitig 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.

IV (1) 4 Die Anrechenbarkeit der Grundflächen im Dachgeschoss nach Anlage 4 Nummer 1.2 Absatz 5 verdeutlicht folgende Abbildung:



Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. 1 Abs 3 ImmoWertV21)

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 21 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 ImmoWertV21)

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV21)

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 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 ImmoWertV21)

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 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße. Durch die sachrichtige Anwendung des

aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs 2 ImmoWertV21)

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs 3 ImmoWertV21)

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 ImmoWertV21)

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.

5.3.3 Ableitung der Normalherstellungskosten (NHK2010)**Einfamilienhaus mit rückseitigem Anbau**

Objekt : Freudenburg, Maximinstr.22

Baujahr: 1950

Modernisierungsgrad: 3 Punkte

Gesamtnutzungsdauer: 80

Jahre

Restnutzungsdauer: 19 Jahre

lineare Alterswertminderung:

76,0 %

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände		1,0				23
Dächer		1,0				15
Außentüren und Fenster			1,0			11
Innenwände und Türen		0,5	0,5			11
Deckenkonstruktion und Treppen		1,0				11
Fußböden			1,0			5
Sanitäreinrichtungen			1,0			9
Heizung		1,0				9
Sonstige technische Ausstattung			1,0			6
Kostenkennwerte in €/m² für die Gebäudeart 3.12 / 3.32	527	585	670	811	1012	
Gebäudestandardkennzahl						2,4

Außenwände	1 x 23% x 585	134 €/m² BGF
Dächer	1 x 15% x 585	88 €/m² BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11% x 670	74 €/m² BGF
Innenwände und Türen	0,5 x 11% x 585 + 0,5 x 11% x 670	69 €/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11% x 585	64 €/m² BGF
Fußböden	1 x 5% x 670	34 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	1 x 9% x 670	60 €/m² BGF
Heizung	1 x 9% x 585	53 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6% x 670	40 €/m² BGF
Kostenkennwert aufsummiert		616 €/m² BGF

NHK Grundwert seitlicher Anbau**NHK2010 Grundwert****245,00 €/m² BGF**

landwirtschaftliche Mehrzweckhalle Ausstattungsklasse 3

5.3.4 Beschreibung des Gebäudestandards für Ein- und Zweifamilienhäuser

[illegible][illegible]

5.3.5 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		EFH und rück. Anbau
Normalherstellungskosten Basisjahr 2010	=	616,00 EUR/m² BGF
Berechnungsbasis Brutto-Grundfläche (BGF)	x	449,00 m²
Zuschlag-/Abschlag keine	-	- EUR
Zu-/ Abschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Herstellungswert)	+	- EUR
durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	276.584,00 EUR
Baupreisindex (2010 = 100)	x	190,6 /100
durchschnittliche Herstellungskosten der Anlagen am Stichtag	=	527.169,10 EUR
Regionalfaktor	x	1,00
Alterswertminderung		
- Modell		linear
- Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
- Restnutzungsdauer (RND)		19 Jahre
- prozentual		76,3%
- Faktor		0,2375
alterswertgeminderte durchschnittliche Herstellungskosten	=	125.202,66 EUR
Zu-/ Abschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	1.000,00 EUR
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen EFH	=	126.202,66 EUR

Gebäudebezeichnung		seitlicher Anbau
Normalherstellungskosten Basisjahr 2010	=	245,00 EUR/m² BGF
Berechnungsbasis	x	104,00 m²

Brutto-Grundfläche (BGF)

Zuschlag-/Abschlag

keine + - EUR

Zu-/ Abschlag für nicht erfasste werthaltige
einzelne Bauteile (Herstellungswert) + - EURdurchschnittliche Herstellungskosten
der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010 = 25.480,00 EUR

Baupreisindex (2010 = 100) x 190,6 /100

durchschnittliche Herstellungskosten
der Anlagen am Stichtag = 48.564,88 EUR

Regionalfaktor x 1,00

Alterswertminderung

- Modell	linear	
- Gesamtnutzungsdauer (GND)	80	Jahre
- Restnutzungsdauer (RND)	24	Jahre
- prozentual	70,0%	
- Faktor	0,3	

alterswertgeminderte durchschnittliche
Herstellungskosten = 14.569,46 EURZu-/ Abschlag für nicht erfasste werthaltige
einzelne Bauteile (Zeitwert) + - EUR

**vorläufiger Sachwert der baulichen
Anlagen** **14.569,46 EUR**
seitlicher Anbau

**vorläufiger Sachwert der baulichen
Anlagen** **140.772,13 EUR**
EFH, rück. Anbau, seidl. Anbau

vorläufiger Sachwert der baulichen Außen-
anlagen und sonstigen Anlagen + 4.223,16 EUR

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen = 144.995,29 EUR

beitragsfreier Bodenwert (gem. Bodenwert-
ermittlung) + 65.800,00 EUR

vorläufiger Sachwert = 210.795,29 EUR

Sachwertfaktor	x	1,01
vorläufiger Sachwert	=	212.903,24 EUR
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	- EUR
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	212.903,24 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Werteinfluss Baumängel und Bauschäden	-	14.077,21 EUR
	=	198.826,03 EUR
Sachwert	rd.	199.000,00 EUR

5.3.6 Erläuterungen zu den Ansätzen der Sachwertermittlung

Berechnungsbasis

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

bei der BGF z. B.

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

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.

Zu- und Abschläge

keine

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Herstellungswert)

keine

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Es wird der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex verwendet. Als Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird der am Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) 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.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst. Die Gesamtnutzungsdauer wird für das Wohnhaus und für den seitlichen Anbau 80 Jahre unterstellt.

Restnutzungsdauer

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

Das Baujahr des Bewertungsobjektes ist unbekannt. Aufgrund der augenscheinlichen durchgeführten Modernisierungen (Fenster, Dacheindeckung) wird als fiktives Baujahr 1950 unterstellt. Der seitliche Anbau teilt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Hauptgebäudes.

Einfamilienhaus

Baujahr fiktiv	:	1950
Gesamtnutzungsdauer		80 Jahre
Gebäudealter vorläufig 2026 ./. 1950		76 Jahre
vorläufige Restnutzungsdauer		4 Jahre
Modernisierungspunkte		3
Verlängerung der Restnutzungsdauer auf		19 Jahre

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. Vorliegend wird die lineare Alterswertminderung angesetzt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)

Solarthermie 1.000,00 €

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und prozentual in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können

auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Vorliegend wurden die Zeitwerte Außenanlagen mit 3 % des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen geschätzt.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- aufgrund der Angaben im Landesgrundstücksmarktbericht RLP 2025
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder

bestimmt.

Unter Zugrundelegung des LGMB RLP 2025 befindet sich Bewertungsobjekt im Marktsegment 3. Bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 211.000,00 € ergibt sich für Objekte mit einem nicht zeitgemäßen Gebäudestandard ein Sachwertfaktor von ca. 1,01.

Die Auswertung der Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser im Marktsegment 3 ergibt eine Standardabweichung von +/- 0,19 und einem angepassten Bestimmtheitsmaß von $R^2 = 0,27$.

Marktübliche Zu- und Abschläge

keine

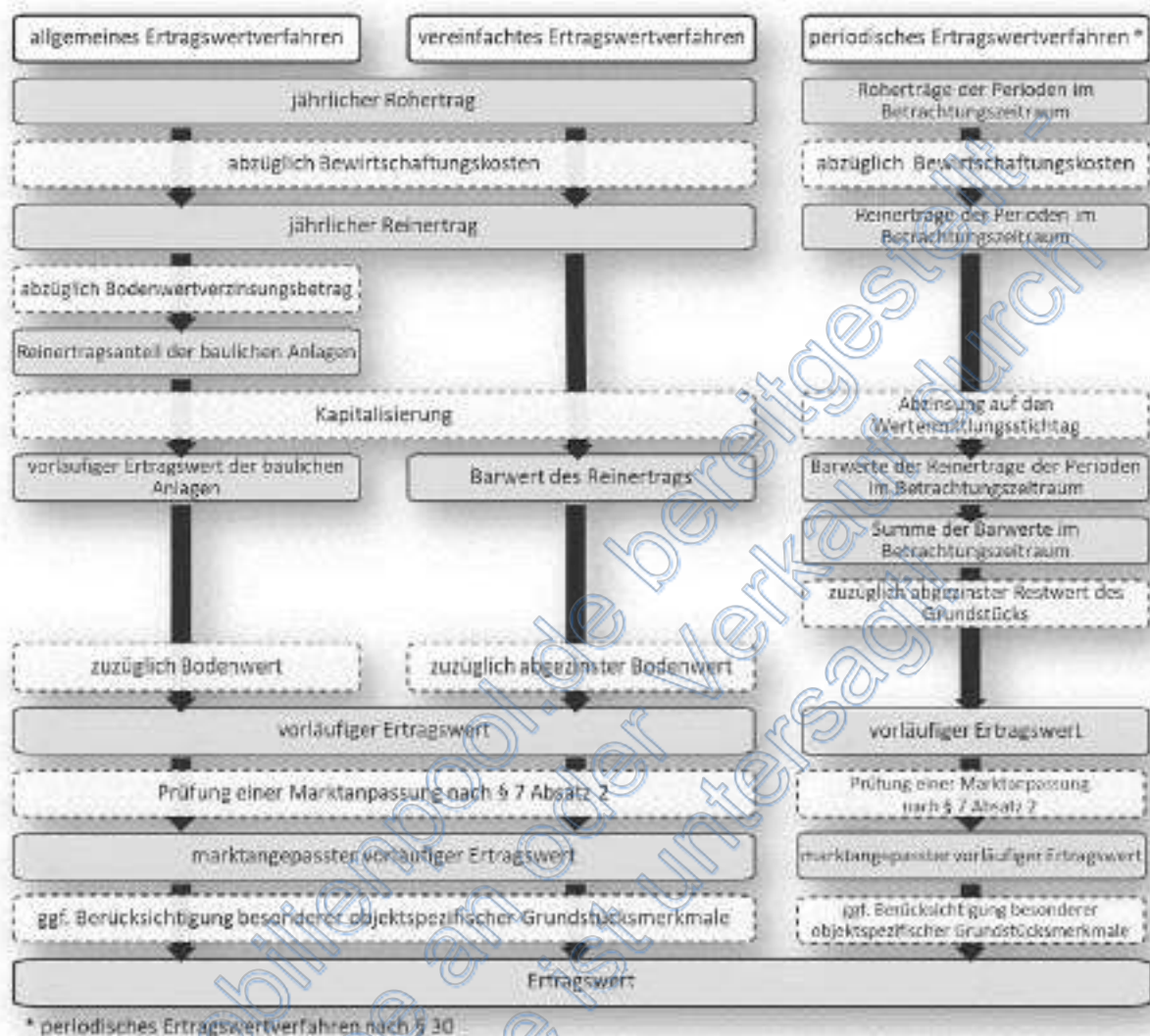
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- 1.) Werteeinfluss der unter Punkt 3.2 beschriebenen Baumängeln und Bauschäden; geschätzt 10 % der Gebäudezeitwerte des Bewertungsobjektes

$$140.772,13 \text{ €} \times 10 \% = 14.077,21 \text{ €}$$

5.4 Ertragswertermittlung

5.4.1 Ablaufschema des Ertragswertverfahrens



5.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertermittlung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs 2 ImmoWertV21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV21)

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 21 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 ImmoWertV21)

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 ImmoWertV21)

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 21). 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 i.V.m. § 12 ImmoWertV21)

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

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs 2 ImmoWertV21)

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs 3 ImmoWertV21)

Siehe Erläuterungen bei der Sachwertermittlung

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs 3 ImmoWertV21)

Siehe Erläuterungen bei der Sachwertermittlung

5.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Wohnfläche (m²)	marktüblich erzielbare Miete (Nettokaltmiete)		
			€/m²	monatlich (€)	jährlich (€)
EFH	Wohnen	186,00	5,75	1.069,50	12.834,00 EUR
seitlicher Anbau		44,00	1,00	44,00	528,00 EUR
Jahresrohertrag gesamt				1.113,50	13.362,00 EUR
Bewirtschaftungskosten der Gebäude			25,61%	./.	3.421,44 EUR
Verwaltungskosten	EFH	359,00			
	seitl. Anbau	47,00			
Instandhaltungskosten	EFH	2.641,20			
	seitl. Anbau	107,00			
Mietausfallwagnis	2%	267,24			
jährlicher Reinertrag				=	9.940,56 EUR
./.. Bodenwertverzinsung die den Erträgen aus den Gebäuden zu zuordnen ist				./.	1.316,00 EUR
Liegenschaftszinssatz	2,00%				
Bodenwert	65.800,00 €				
Reinertragsanteil der Gebäude				=	8.624,56 EUR
Kapitalisierungsfaktor	2,00%				
Restnutzungsdauer	19 Jahre			x	15,6785
Ertragswertanteil der Gebäude				=	135.219,84 EUR
+ Bodenwertanteil				+	65.800,00 EUR
vorläufiger Ertragswert				=	201.019,84 EUR
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge				./.,	- EUR
marktangepasster vorläufiger Ertragswert				=	201.019,84 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Werteinfluss Baumängel und Bauschäden				./.	18.527,34 EUR
				=	182.492,50 EUR
Ertragswert				rd.	182.000,00 EUR

5.4.4 Erläuterungen zu den Ansätzen der Ertragswertermittlung

Wohnflächen

Es lagen keine Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen vor. Die Berechnung der Wohn- bzw. Nutzfläche wurde aus der BGF-Berechnung mittels Umrechnungskoeffizienten überschlägig ermittelt. Die Berechnung kann daher im Detail fehlerhaft sein und ist ausschließlich im Rahmen dieses Gutachtens zu verwenden. Die Berechnungen orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

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

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

- IVD Preisspiegel RLP Wohnen und Gewerbe 2025
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der Datenbank des Sachverständigen
- aus den Angaben örtlicher Hausverwaltungen und Makler

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Für das Einfamilienhaus mit rückseitigem Anbau wird bei einer unterstellten Wohnfläche von rd. 186m² eine Kaltmiete von 5,75 €/m² unterstellt.

Für den seitlichen Anbau wird für die Fläche im EG wird ein Mietpreis von 1,00 €/m² unterstellt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile teilen sich auf in Verwaltungskosten⁵ sowie Instandhaltungskosten⁶ der einzelnen Gebäude und Mietausfallwagnis⁷. Dieser Wertermittlung werden, die in der ImmoWertV21 Anlage 3 veröffentlichten, durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Liegenschaftszinssatz

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

- den Angaben aus dem Landesgrundstücksmarktbericht RLP 2025
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze

⁵ Für das EFH aktuell 359,00 € p.a., seith. Anbau (wie Garage) 47,00 € p.a.

⁶ Für das EFH aktuell 14,20 €/m² Wohnfläche; seith. Anbau (wie Garage) 107,00 € p.a.

⁷ 2% der jährlichen Mieteinnahmen

gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie

- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder bestimmt.

Hiernach ermittelt sich ein Liegenschaftszinssatz von rd. 2,0%

Freudenburg Marksegment 3

Kapitalisierungsfaktor / Rentenbarwertfaktor

gem. § 34 ImmoWertV21

Dem Rentenbarwertfaktor liegt folgende Berechnung zugrunde:

$$V = 1/q^n \times ((q^n - 1) / (q - 1))$$

wobei $q = 1 + \text{Liegenschaftszins}$; $n = \text{Restnutzungsdauer}$

Restnutzungsdauer

Vgl. die Erläuterung bei der Sachwertermittlung

Marktübliche Zu- und Abschläge

keine

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

analog Sachwertermittlung

5.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

5.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Die Abschnitte Punkt 5.1 ff. dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren basieren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) und sind deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen somit 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.

5.5.2 Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen vorrangig als Eigennutzungsobjekte 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 (alternative Nutzung als Renditeobjekt) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (marktüblich erzielbare Mieten, Liegenschaftszinssatz) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

5.5.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der Sachwert wurde ermittelt mit	199.000,00 EUR
Der Ertragswert wurde ermittelt mit	182.000,00 EUR

5.5.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

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 vorrangig um ein Eigennutzungs- und nachrangig um ein Renditeobjekt. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (a) und dem Ertragswert das Gewicht 0,30 (c) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (örtliche Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

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

Insgesamt erhalten somit

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** 1,00 (a) $\times$ 1,00 (b) = **1,000** und

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** 0,30 (c) $\times$ 1,00 (d) = **0,300**

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[199.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 182.000,00 \text{ €} \times 0,300] \div 1,300 = 195.076,92 \text{ EUR}$

Wegen des Risikos durch die teilweise fehlende Innenbesichtigung bringe ich einen Abschlag von 10 % in Ansatz.

195.076,92 € $\times$ 0,90	=	175.567,23 EUR
	Rd	176.000,00 EUR

5.6 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus mit rückwärtigem Anbau und seitlichem Anbau bebaute Grundstück in 54450 Freudenburg, Maximinstr. 22

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Freudenburg	3166	
Gemarkung	Flur	Flurstück
Freudenburg	13	98/1

wird zum **Wertermittlungstichtag 15.01.2026** mit rd.

176.000,00 EUR

in Worten: einhundertsechszusiebzigttausend Euro

geschätzt.

Ich versichere, das vorliegende Gutachten parteilos und unabhängig, weisungsfrei und ohne eigenes Interesse am Ergebnis höchstpersönlich erstattet zu haben. Ich bin mit dem Auftraggeber weder persönlich noch wirtschaftlich verbunden.

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

Trier, den 12.03.2026

Johanna Weber

Zertifizierte Sachverständige HypZert
DIN EN ISO 17024

6 Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, 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 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 Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren 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 300.000,00 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.

7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

in der Fassung vom 20. März 2014 (BANz AT 11.04.2014)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ImmoWertV21:

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

ZVG

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [3] Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 10. Auflage
- [4] Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025
- [5] IVD Preisspiegel Rheinland-Pfalz 2025
- [6] vdp Research

8.0 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus dem Ortsplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1 : 1000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Aufteilung des Bewertungsobjektes in fiktive Teilbereiche
- Anlage 5: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Anlage 6: Fotos

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

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

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

Anlage 2: Auszug aus dem Ortsplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

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

Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1 : 1000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts



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

Anlage 4: Aufteilung des Bewertungsobjektes in fiktive Teilbereiche

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

Anlage 5: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

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

Anlage 6: Fotos



Straßenansicht



Straßenansicht



Giebelansicht



Rückansicht



Haustür Eingang Wohnhaus



Solarthermie



Gartenland

Erschließung über Wirtschaftsweg



Rückseitiger Anbau Außenwandflächen ohne Außenputz



Dachgebälk schadhaft



Schornstein schadhaft



Dach seitlicher Anbau schadhaft