

Kein Original!
Gutachten!

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

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

Dipl. - Kfm. Steffen Löw



Gepriüfte Fachkompetenz
Zertifizierter Sachverständiger
ZIS Sprengnetter Zert. (WG)

Gesicherte Marktkompetenz
Mitglied Experteigentum
Radian München

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

Amtsgericht Sinzig
Barbarossastraße 21
53489 Sinzig



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

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

Datum: 04.08.2026 / m

Az. des Gerichts: 6 K 1/26

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem wohnbaulich genutzten Komplex bebaute Grundstück in 56651 Niederzissen, Oberdorfstraße 4



Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Wertermittlungsstichtag 07.05.2026 ermittelt mit rd.

168.000,00 €

Die Ausführungen unter Punkt 1.2 sind zu beachten.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 81 Seiten. Es wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Allgemeine Angaben	3
1.1 Zum Auftrag	4
1.1.1 Verkehrs- und Geschäftslage	4
1.1.2 Baulicher Zustand	4
1.1.3 Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen	4
1.1.4 Hausschwamm	4
1.1.5 Ökologische Altlasten	4
1.1.6 Mieter	4
1.1.7 Wohnpreisbindung	4
1.1.8 Gewerbe	4
1.1.9 Maschinen oder Betriebseinrichtungen	4
1.1.10 Energieausweis	5
1.1.11 Zu der privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation	5
1.2 Zum Objekt	5
1.3 Zu den Ausführungen in diesem Gutachten	9
1.4 Allgemeine Maßgaben	9
2. Grundstücksbeschreibung	11
2.1 Grundstücksdaten	11
2.2 Tatsächliche Eigenschaften	11
2.2.1 Lage des Grundstücks innerhalb der Ortsgemeinde	11
2.2.2 Lage der Ortsgemeinde	12
2.2.3 Infrastruktur	12
2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten	12
2.3.1 Flächennutzungsplan	12
2.3.2 Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB	13
2.3.3 Bodenordnung	13
2.3.4 Entwicklungsstufe und Erschließungszustand	13
2.3.5 Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten	14
2.4 Grundstücksbeschaffenheit	14
2.5 Erschließung	14
2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	14
2.7 Baugrund, Grundwasser	14
2.8 Immissionen, Altlasten	15
2.9 Rechtliche Gegebenheiten	15
3. Exemplarische Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen	16
3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	16
3.2 Wohnhaus mit Anbau	16
4. Ermittlung des Verkehrswerts	19
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung	19
4.2 Bodenwertermittlung	20
4.2.1 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	20
4.3 Ertragswertermittlung	21
4.3.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	22
4.3.2 Ertragswertberechnung	25
4.3.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung	25
4.4 Sachwertermittlung	29
4.4.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	30
4.4.2 Sachwertberechnung	32
4.4.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung	33
4.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	36
4.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	36
4.5.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	36
4.5.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	37
4.5.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse	37
4.6 Verkehrswert	38
5. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	40
6. Verzeichnis der Anlagen	41

1. Allgemeine Angaben

Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit einem wohnbaulich genutzten Komplex

Objektadresse: 56651 Niederzissen
Oberdorfstraße 4

Grundbuchangaben:	Grundbuch	Blatt	laufende Nummer
	Niederzissen	2891	23

Katasterangaben:	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
	Niederzissen	8	218/1	575 m ²

Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Sinzig
Barbarossastraße 21
53489 Sinzig

Auftrag vom 09.02.2026

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 07.05.2026

Tage der Ortsbesichtigung: 14.04.2026 (Außenbesichtigung) und
07.05.2026 (Innenbesichtigung)

1.1 Zum Auftrag

1.1.1 Verkehrs- und Geschäftslage

siehe Punkt 2.2.1 des Gutachtens

1.1.2 Baulicher Zustand

siehe Punkt 3.2 des Gutachtens

1.1.3 Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen

Es wurden keine Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen bekannt.

1.1.4 Hausschwamm

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

1.1.5 Ökologische Altlasten

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte kein Verdacht auf ökologische Altlasten festgestellt werden.

1.1.6 Mieter

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren — mit Ausnahme der Wohneinheit im Erdgeschoss des Anbaus — die übrigen vier Wohneinheiten vermietet. Die Wohneinheit im Erdgeschoss des Anbaus wird eigengenutzt.

1.1.7 Wohnpreisbindung

Es ist wurde keine Wohnpreisbindung bekannt.

1.1.8 Gewerbe

Unter der Objektadresse ist kein Gewerbe gemeldet.

1.1.9 Maschinen oder Betriebseinrichtungen

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

1.1.10 Energieausweis

Es wurde kein Energieausweis vorgelegt.

1.1.11 Zu der privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation

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

1.2 Zum Objekt

Beschreibung des Bewertungsobjektes

Gegenstand der vorliegenden Verkehrswertermittlung ist die Bewertung eines bebauten Grundstücks in Ortslage von Niederzissen.

Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus mit Anbau und Scheune bebaut. Im Rahmen der Ortsbesichtigung war das Objekt vollumfänglich von innen begehbar.

Vorderhaus

Das im Folgenden als Vorderhaus bezeichnete Gebäude ist überwiegend unterkellert und erstreckt sich darüber auf Erd-, Ober- und Dachgeschoss. Das Dachgeschoss ist nicht zu Wohnzwecken ausgebaut. Das Obergeschoss weist eine größere Grundfläche als das darunter liegende Erdgeschoss auf, da in diesem Bereich eine Durchfahrt zur Hoffläche vorhanden ist.

Im Bereich des Obergeschosses kragt das Vorderhaus über den Anbau aus. In diesem Bereich befinden sich zwei Zimmer, wobei das hintere Zimmer gefangen ist. Im Bereich dieses hinteren Zimmers haben sich ursprünglich ein Balkon sowie ein Freisitz befunden, die offensichtlich nachträglich umbaut und einer Wohnnutzung zugeführt wurden. Für diese Umbaumaßnahmen liegen keine Genehmigungsunterlagen vor, sodass davon auszugehen ist, dass diese baurechtswidrig errichtet wurden. Ob eine nachträgliche Genehmigung für diesen Teilbereich in Aussicht gestellt werden kann, ist ausschließlich durch Stellung einer schriftlichen Bauvoranfrage oder eines Bauantrags verbindlich zu klären. Im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung wird ungeprüft unterstellt, dass dieser Bereich nachträglich genehmigungsfähig ist. Entsprechende Abschläge für die anfallenden Aufwendungen eines Genehmigungsverfahrens werden innerhalb der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt. Der ermittelte Verkehrswert gilt ausschließlich unter der Maßgabe dieser Unterstellung.

Anbau und erschlossene Wohneinheiten

Im Erdgeschoss des Anbaus befindet sich eine weitere Wohneinheit, die vom Hof aus zugänglich ist.

Abweichend von den Darstellungen im aktuellen Katasterplan sowie den vorliegenden Bauunterlagen wurde hofseitig, rechtsseitig gelegen, ein in sehr einfacher Konstruktion errichtetes Treppenhaus angebaut. Dieses erschließt Teile des Ober- bzw. Dachgeschosses des Anbaus sowie Teile der dahinter liegenden Scheune. Dem Treppenhaus ist eine einfach und unfachmännisch ausgeführte, überdachte Terrasse vorgelagert. Die Treppe entspricht nicht den aktuellen DIN-Anforderungen und wurde offensichtlich in einfacher Heimwerkerqualität errichtet.

Von der überdachten Terrasse aus werden zwei weitere Wohneinheiten erschlossen. Die linksseitig gelegene Wohneinheit befindet sich im hinteren Bereich des Anbaus auf Dachgeschoss-Niveau. Ob das Dachgeschoss als solches oder dessen Ausbau zu Wohnzwecken genehmigt wurde, konnte den zur Verfügung gestellten Bauunterlagen nicht entnommen werden. Auch in diesem Fall ist davon auszugehen, dass es sich um einen illegal errichteten Baukörper handelt. Es wird wiederum ungeprüft unterstellt, dass dieser Teilbereich nachträglich genehmigungsfähig ist; entsprechende Abschlüsse für das Genehmigungsverfahren wurden innerhalb der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt. Der Verkehrswert gilt auch insoweit ausschließlich unter der Maßgabe dieser Unterstellung.

Scheune und hinterer Grundstücksbereich

Die rechtsseitig von der überdachten Terrasse aus erschlossene weitere Wohneinheit befindet sich auf Dachgeschoss-Niveau der dahinter liegenden Scheune. Durch das Erdgeschoss der Scheune wird über eine einfache und unfachmännisch errichtete Treppe, die ebenfalls nicht den aktuellen DIN-Anforderungen entspricht, der hintere Grundstücksteil erschlossen, der sich topografisch auf einem höheren Geländeniveau befindet. Von dort aus wird der hintere Teil des Dachgeschosses der Scheune zugänglich.

Für beide vorstehend beschriebenen Wohneinheiten — sowohl die von der Terrasse als auch die vom hinteren Gartenbereich erschlossene — liegen keine Genehmigungsunterlagen vor. Auch in diesen Teilbereichen ist davon auszugehen, dass es sich um eine illegal errichtete Wohnnutzung handelt. Wie bei den vorstehend beschriebenen Nutzungen wird auch für diese Wohneinheiten ungeprüft unterstellt, dass diese nachträglich genehmigungsfähig sind.

An dieser Stelle ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass bei sämtlichen als fiktiv nachträglich genehmigungsfähig angenommenen Bereichen eine entsprechende Prüfung nicht stattgefunden hat. Belange des Brandschutzes wurden im Rahmen dieser Begutachtung nicht geprüft. Ebenso wurde nicht untersucht, ob die gegebenenfalls erforderlich nachzuweisenden Stellplätze vorhanden sind oder nachgewiesen werden können.

Einfacher Holzanbau im hinteren Gartenbereich

Im Bereich des Dachgeschoss-Niveaus der Scheune auf dem hinteren Gartengrundstück wurde ein eingeschossiger Baukörper in Holzkonstruktion errichtet. Dieser wurde provisorisch von außen mit Styroporplatten gedämmt, verfügt jedoch ansonsten über keinen wirksamen Witterungsschutz. Das Dach dieses Anbaus ist in äußerst einfacher Ausführung mit Schweißbahn belegt. Es handelt sich hierbei ebenfalls um einen illegal errichteten Baukörper, der aus sachverständiger Sicht weder genehmigungsfähig noch erhaltenswert ist. Es ist darauf hinzuweisen, dass dieser Teilbereich im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht von innen besichtigt werden konnte.

Gesamtbewertung des Objektzustands

Insgesamt handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein über Jahre gewachsenes Gesamtobjekt, das sukzessive an die jeweiligen Nutzungsbedürfnisse angepasst wurde. Für verschiedene Teilbereiche wurden keine Genehmigungsunterlagen vorgelegt. Ob diese Bereiche genehmigungsfähig sind und den statischen Anforderungen genügen, kann abschließend nicht beurteilt werden.

Soweit dies im Rahmen der Besichtigung ersichtlich war, wurden ein Großteil der durchgeführten Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen überwiegend in sehr einfacher Heimwerkerqualität mit zum Teil erkennbaren Ausführungsmängeln hergestellt. Ergänzend wird auf die dem Gutachten beigelegte umfangreiche Fotodokumentation verwiesen.

Wertermittlung und Risikoabschlag

Zur Findung des Verkehrswertes wurden für die erforderlichen, nachträglich als genehmigt unterstellten Bereiche entsprechende Abschläge angesetzt. Der Bewertung liegt darüber hinaus eine zustandsnahe Betrachtungsweise des Gesamtobjekts zugrunde. Aufgrund der vorgefundenen Ausführungsmängel, der festgestellten Schäden sowie der unklaren Genehmigungssituation wurde innerhalb der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ein Risikoabschlag berücksichtigt, der ausschließlich auf Basis einer kritischen sachverständigen Würdigung geschätzt wurde. Es ist nicht auszuschließen, dass ein potenzieller Erwerber je nach individueller Einschätzung der Situation einen höheren oder niedrigeren Abschlag zur Erfassung des Risikos ansetzen wird. Gleichzeitig ist davon auszugehen, dass sich aufgrund der vorstehend beschriebenen Unwägbarkeiten allenfalls eine äußerst schwache Nachfrage am Markt nach dem Bewertungsobjekt ausbilden wird.

Mietverhältnisse

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren — mit Ausnahme der Wohneinheit im Erdgeschoss des Anbaus — die übrigen vier Wohneinheiten vermietet. Die entsprechenden Mietverträge wurden nicht vorgelegt; die tatsächlich erzielten Nettokaltmieten wurden jedoch durch den Eigentümer mitgeteilt. Die Wohneinheit im Erdgeschoss des Anbaus wird eigengenutzt.

Lage und Erschließung

Unmittelbar vor dem Bewertungsobjekt weist die Erschließungsstraße eine sehr schmale Verkehrsführung auf, die mittels einer Ampelanlage im Einbahnstraßenprinzip (Blockabfertigung) geregelt wird. Die Ampelanlage befindet sich unmittelbar an der Grundstücksgrenze, was zu teilweise erheblichen Lärmimmissionen durch anfahrende Kraftfahrzeuge führt. Im unmittelbaren Umfeld des Bewertungsobjekts ist darüber hinaus eine angespannte Parkplatzsituation im öffentlichen Raum festzustellen.

Wesentliche Besonderheiten des Bewertungsobjektes — Hinweise für den Gutachtenleser

Ungeklärte Genehmigungssituation Mehrere Teilbereiche des Objektes — darunter ein nachträglich umgebauter Balkon-/Freisitzbereich im Vorderhaus sowie mindestens drei Wohneinheiten im Anbau und in der Scheune — wurden ohne baugenehmigungsrechtliche Grundlage errichtet. Es liegen keine Genehmigungsunterlagen vor. Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wird für diese Bereiche ungeprüft unterstellt, dass eine nachträgliche Genehmigung grundsätzlich möglich ist. Eine verbindliche Klärung ist ausschließlich durch Stellung einer Bauvoranfrage oder eines Bauantrags herbeizuführen.

Brandschutz und Stellplatznachweis nicht geprüft Im Rahmen der Begutachtung wurden weder die Anforderungen des Brandschutzes noch die Nachweisbarkeit der erforderlichen Stellplätze geprüft. Hieraus können sich zusätzliche Risiken ergeben, die im vorliegenden Gutachten nicht abschließend bewertet werden konnten.

Erhebliche Ausführungsmängel Ein Großteil der Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen wurde in einfacher bis sehr einfacher Heimwerkerqualität mit erkennbaren Ausführungsmängeln hergestellt. Treppenanlagen entsprechen nicht den aktuellen DIN-Anforderungen. Ein Baukörper im hinteren Gartenbereich ist weder genehmigungsfähig noch erhaltenswert.

Risikoabschlag innerhalb der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale Aufgrund der unklaren Genehmigungssituation, der Ausführungsmängel und der festgestellten Schäden wurde ein Risikoabschlag berücksichtigt. Dieser basiert auf sachverständiger Schätzung. Je nach individueller Risikoeinschätzung eines potenziellen Erwerbers kann dieser Abschlag höher oder niedriger ausfallen.

Eingeschränkte Marktgängigkeit Aufgrund der Summe der vorstehenden Unwägbarkeiten ist von einer äußerst schwachen Nachfrage am Markt auszugehen. Dies beeinflusst den Verkehrswert maßgeblich.

Geltungsvorbehalt des Verkehrswertes Der ermittelte Verkehrswert gilt ausschließlich unter der Maßgabe, dass sämtliche als illegal errichtet identifizierten Teilbereiche nachträglich genehmigungsfähig sind. Sollte diese Unterstellung im Einzelfall nicht zutreffen, ist der Verkehrswert entsprechend nach unten zu korrigieren.

1.3 Zu den Ausführungen in diesem Gutachten

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

1.4 Allgemeine Maßgaben

- Es wird unterstellt, dass alle vorhandenen Gebäudemassen und Nutzungen genehmigt sind oder nachträglich genehmigungsfähig sind. Abzüge für eventuell nachträglich erforderliche Genehmigungsaufwendungen sind nicht berücksichtigt.
- Es ist insbesondere darauf hinzuweisen, dass es sich bei einer Wertermittlung gem. § 194 BauGB um eine Marktwertermittlung handelt. Das heißt, es ist zu ermitteln, was zum jeweiligen Wertermittlungsstichtag ein Marktteilnehmer vermutlich unter Berücksichtigung des Objektzustandes bereit gewesen wäre für ein solches Objekt zu zahlen. Bei der Wertermittlung kommt es im Wesentlichen darauf an, den Standard und die besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmale (boG) zutreffend zu ermitteln. Der Standard bestimmt die Höhe der Normalherstellungskosten (NHK) und die Gesamtnutzungsdauer (GND). Dabei kommt es bei dem Standard nicht auf die tatsächlich vorhandenen Ausstattungen an, sondern um vergleichbare oder ähnliche Ausstattung. Diese wird anhand der (gegebenenfalls gewichteten) Standardstufen in 1 - 5 unterteilt.
- Die „boG“ sind als Wertminderungen zu verstehen und keinesfalls als Kosten im Einzelfall. So kommt es bei der Wertermittlung in der Regel nicht darauf an einzelne Kostenwerte detailliert zu bestimmen, zu addieren und in Abzug zu bringen. Vielmehr ist einzuordnen, mit welchen Abschlägen ein wirtschaftlich vernünftiger Marktteilnehmer auf vorhandene boG reagiert. Wird über Kaufpreise von Objekten mit vorhandenen boG verhandelt, so holt in der Regel ein Kaufinteressent vorab keine detaillierten Kostenvoranschläge ein, sondern nimmt für einen abweichenden Objektzustand Abschläge vor. Dabei ist zwischen unabwendbaren Reparaturen (z.B. defekte Heizung, undichtes Dach), Restbauarbeiten und Unterhaltungsstau / Modernisierungen zu unterscheiden. Ohne eine funktionierende Heizung ist ein Gebäude nur eingeschränkt nutzbar. Daher wird ein Marktteilnehmer eine unabwendbare und sofortige Erneuerung der Heizungsanlage eher in voller Höhe berücksichtigen, eine veraltete, aber noch nutzbare Ausstattung, die aber den Gebrauch des Objektes noch möglich macht, mit einem Abschlag berücksichtigen und nicht mit tatsächlich aufzuwendenden Investitionen (die ohnehin je nach Standard unterschiedlich hoch sein können).

- Bei einer Wertermittlung wird zunächst der Wert des Normalobjektes (ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - boG) im Sinne eines Substitutionsgebäudes mittels NHK in einem Wertermittlungsmodell ermittelt (da nur Normalobjekte untereinander vergleichbar sind). Das angewendete Modell bestimmt die anzuwenden Parameter. Das Korrekturglied zwischen dem Normalobjekt und dem jeweiligen Bewertungsobjekt sind die boG. Daher werden diese gemäß ImmoWertV auch zwingend nach der Marktanpassung (Sachwertfaktor) berücksichtigt. Nur so kann sich dem Marktwert genähert werden.
- Es ist auch insbesondere darauf hinzuweisen, dass ein Verkehrswert keinen „Absolutwert“ darstellt. Vielmehr ist hinzunehmen, dass er allenfalls den wahrscheinlichsten Wert darstellt aber immer in einer Bandbreite. So liegen Wertermittlungsergebnisse mit Differenzen von $\pm 10\%$ noch immer in einem für Wertermittlungszwecke ausreichenden Vertrauensrahmen.
- **Grundsätzlich gilt: Kosten $\neq$ Wert.**

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

Es wird weiter ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine Untersuchungen über

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

durchgeführt wurden.

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

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Grundstücksdaten

Ort: 56651 Niederzissen

Straße und Hausnummer: Oberdorfstraße 4

Amtsgericht: Sinzig

Grundbuch von: Niederzissen
Blatt 2891

Katasterbezeichnung: Gemarkung Niederzissen
lfd. Nr. 23 Flur 8 Flurstück 218/1 Größe: 575 m²

Wirtschaftsart: Gebäude- und Freifläche

2.2 Tatsächliche Eigenschaften

Verbandsgemeinde
Brohltal: Einwohnerzahl: ca. 18.800

Ortsgemeinde Niederzissen: Einwohnerzahl: ca. 2.750

2.2.1 Lage des Grundstücks innerhalb der Ortsgemeinde

Lage: Ortskern

Entfernungen: Entfernung zu einer Hauptstraße: am Objekt
Entfernung zur Bahnhof Niederzissen: ca. 650 m

Verkehrslage des Grundstücks: gute Verkehrslage

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

Nachbarschaft und Umgebung: Wohnen, Kirche

2.2.2 Lage der Ortsgemeinde

Landkreis: Ahrweiler

Bundesland: Rheinland-Pfalz

Entfernungen zu zentralen Orten in der Region:

zur Kreisstadt Bad Neuenahr-Ahrweiler	ca. 19 km
zur Landeshauptstadt Mainz	ca. 129 km
nach Sinzig	ca. 11 km
nach Mayen	ca. 19 km
nach Koblenz	ca. 38 km

nächster Anschluss an eine Bundesautobahn:

A 61 von Koblenz nach Köln	
Anschluss Niederzissen	ca. 2 km

2.2.3 Infrastruktur

Geschäfte mit Waren des täglichen Bedarfs, Verbrauchermärkte und eine Tankstelle befinden sich am Ort. Die nächsten größeren Einkaufsorte sind Bad Neuenahr-Ahrweiler, Sinzig und Remagen.

Ein Kindergarten und eine Realschule plus befinden sich am Ort. Eine Grundschule ist in Burgbrohl vorhanden. Gymnasien befinden sich in Bad Neuenahr-Ahrweiler und Remagen.

Ärzte, Zahnärzte und eine Apotheke sind am Ort vorhanden. Krankenhäuser befinden sich in Linz am Rhein, Koblenz und Mayen.

Bankzweigstellen und eine Postfiliale sind am Ort vorhanden.

2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten

2.3.1 Flächennutzungsplan

Darstellung: M – gemischte Baufläche

2.3.2 Festsetzungen im Bebauungsplan „Hinter den Zäunen II“

Art der baulichen Nutzung: MD – Dorfgebiet

Maß der baulichen Nutzung:

Grundflächenzahl	GRZ	0,4
Geschossflächenzahl	GFZ	0,6
Zahl der Vollgeschosse	II	
Bauweise:	geschlossen	

Anmerkung:

Bezüglich weiterer, evtl. verkehrswertbeeinflussender Festsetzungen ist der rechtsgültige Bebauungsplan bei der Stadt Grünberg einzusehen.

2.3.3 Bodenordnung

Das zu bewertende Grundstück ist gemäß Grundbuchauszug vom 19.01.2026 in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.3.4 Entwicklungsstufe und Erschließungszustand (Grundstücksqualität)

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

baureifes Land

Erschließungszustand:

voll erschlossen

Erschließungsbeitrag:

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

2.3.5 Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten

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

2.4 Grundstücksbeschaffenheit

topografische

Grundstückslage: fast eben, im hinteren Bereich ansteigend

Grundstücksform: Übertiefe

Höhenlage zur Straße: von der Straße leicht ansteigend

Grundstückslage: Grundstück in Straßenreihe

2.5 Erschließung

Straßenart: Ortsdurchgangsstraße (im Bereich des Bewertungsobjektes sehr schmal mit Ampelabfertigung)

Verkehrsbelastung: reger Verkehr

Straßenausbau: voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, beiderseitig gepflasterte Gehwege

Straßenbeleuchtung: vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telefonanschluss

2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

Grenzbebauung: mehrseitige Grenzbebauung

Grundstückseinfriedung: komplett zum Bewertungsgrundstück gehörend

2.7 Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)

nicht bekannt, vermutlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

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

Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt.

2.8 Immissionen, Altlasten

Immissionen: Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren durchschnittliche Immissionen durch Lärm, verursacht vom Straßenverkehr feststellbar.

Altlasten: Altlasten sind nicht bekannt.

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

2.9 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In Abteilung II des Grundbuchs bestehen folgende nicht bewertete Eintragungen:

- Insolvenzvermerk
- Zwangsversteigerungsvermerk

Anmerkung:

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

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

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

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragung.

3. Exemplarische Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

3.2 Wohnhaus mit Anbau

Nutzung:	Wohnnutzung
Gebäudestellung:	einseitig angebaut
Ausbau:	Das Gebäude ist teilunterkellert. Das Dachgeschoss ist überwiegend ausgebaut.
Vollgeschosszahl:	2
Geschosse:	teilweise Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss
Baujahre:	Vorderhaus vermutlich um 1900 Anbauten vermutlich zu späteren Zeitpunkten zu Wohnzwecken ausgebaut vermutlich 2010
Modernisierungen:	<ul style="list-style-type: none"> • Anfang 90er Jahre ggf. Dacheindeckung (Vorderhaus) • um 2008 Erneuerung Heizung • um 2010 teilweise Fenster erneuert

Konstruktionsart:	überwiegend Massivbau, teilweise Fachwerk
Gründung:	nicht bekannt, vermutlich Streifenfundamente
Kellerwände:	nicht bekannt, vermutlich Bruchsteinmauerwerk
Außenwände:	nicht bekannt, vermutlich Mauerwerk
Wärmedämmung:	nicht bekannt, Wärme- und Schallschutz vermutlich nicht ausreichend
Innenwände:	nicht bekannt, vermutlich überwiegend Mauerwerk, teilweise Trockenbau möglich
Geschossdecken:	Kellergeschoss: nicht bekannt, vermutlich massiv Erdgeschoss: nicht bekannt, vermutlich Holzbalken Obergeschoss: nicht bekannt, vermutlich Holzbalken

Dächer

Dachkonstruktionen:	Holzdächer mit Dachaufbauten
Dachformen:	Satteldächer
Dacheindeckungen:	teilweise Betondachsteine (Vorderhaus), teilweise Dachziegel aus Ton (Anbau), teilweise Faserzementwellplatten ¹
Wärmedämmung:	nicht bekannt, Dächer vermutlich teilweise mit einfacher Wärmedämmung und teilweise ohne Wärmedämmung
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

Außenansicht: verputzt und gestrichen

Sockel: teilweise verputzt und gestrichen, teilweise Buntsteinputz

Heizung: Zentralheizung mit festen Brennstoffen (Holz, bis 50 cm)

Heizkessel Fabrikat: Fröling FHG Turbo 3000

Baujahr: 2008

Warmwasserversorgung: dezentral über Durchlauferhitzer

Elektroinstallation: einfache Ausstattung, teilweise technisch überaltert

Anmerkung: Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro, etc.) vorgenommen wurden.

¹ ggf. asbesthaltig

- Besondere Bauteile:**
- einfache Eingangsüberdachung
 - überdachte Terrasse

Zustand des Gebäudes

Bau- und Unterhaltungszustand: normal bis mäßig

Grundrissgestaltung: überwiegend zweckmäßig, teilweise individuell

Belichtung / Besonnung: ausreichend

Baumängel / Bauschäden / Unterhaltungs- und Modernisierungsbesonderheiten:

- Schäden vorhanden
- teilweise erhebliche Feuchtigkeitsschäden
- Rissbildungen
- teilweise ältere Fenster (Vorderhaus), in absehbarer Zeit erneuerungsbedürftig
- veraltete Haustechnik, teilweise einfache Haustechnik (Vorderhaus)
- sehr einfacher Innenausbau inkl. Sanitär
- Innenausbau überwiegend unfachmännisch ausgeführt
- Treppen überwiegend nicht nach DIN
- Holzteile im Anstrich erneuerungsbedürftig
- Dacheindeckung teilweise in absehbarer Zeit erneuerungsbedürftig
- Fassade überwiegend schadhaft
- ältere Heizung, in absehbarer Zeit erneuerungsbedürftig
- teilweise erhebliche bauliche Ausführungsmängel
- Restbauarbeiten
- Rückbaumaßnahmen erforderlich

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

Wirtschaftliche Wertminderung: keine bekannt

Besondere Ausstattungen bei Wohnobjekten, die nicht mitgeschätzt werden: Es sind keine besonderen Ausstattungen vorhanden.

- Außenanlagen:**
- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen bestehen vermutlich vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (nicht bekannt).
 - Die Außenanlagen sind vernachlässigt.
 - Hofbefestigung aus Betonverbundpflaster
 - Gartenanlagen und Pflanzungen

4. Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem wohnbaulich genutzten Komplex bebaute Grundstück in 56651 Niederzissen, Oberdorfstraße 4 zum Wertermittlungsstichtag 07.05.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Niederzissen	2891	23	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Niederzissen	8	218/1	575 m ²

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert, des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes.

Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.

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

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

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

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

4.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **80,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	500 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	07.05.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	575 m ²

4.2.1 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 07.05.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	80,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2026	07.05.2026	× 1,00

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	bessere Lage	×	1,10
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	88,00 €/m ²
Fläche (m ²)	500	575	×	1,00
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	88,00 €/m²

IV. Ermittlung des Bodenwerts	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 88,00 €/m²
Fläche	× 575 m ²
beitragsfreier Bodenwert	= 50.600,00 €

4.3 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV beschrieben.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

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

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

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

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV)

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

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

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV) / Haftungsausschluss

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

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

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

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

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

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

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

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

Hinweis für Interessenten

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

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

Hinweise auf Schadstoffrisiken

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

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

4.3.2 Ertragswertberechnung

Gebäude- bezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage		(€/m²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Vorderhaus mit Anbau	1	Vorderhaus mit Anbau EG/OG Vorderhaus / Anbau	111	7,00	777,00	9.324,00
	2	Wohnung EG Anbau	59	6,00	354,00	4.248,00
	3	Wohnung DG Scheune / Anbau links	55	5,00	275,00	3.300,00
	4	Wohnung DG Scheune rechts	68	5,00	340,00	4.080,00
	5	Wohnung DG Scheune hinten	56	5,00	280,00	3.360,00
Summe			349		2.026,00	24.312,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		24.312,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	7.346,84 €
jährlicher Reinertrag	=	16.965,16 €
Reinertragsanteil des Bodens 3,50 % von 50.600,00 € [Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei)]	–	1.771,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	15.194,16 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 3,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 23 Jahren Restnutzungsdauer	×	15,620
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	237.332,78 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	50.600,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	287.932,78 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	30.000,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	257.932,78 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	100.000,00 €²
Ertragswert	=	157.932,78 €
	rd.	158.000,00 €

4.3.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt.

² Es handelt sich um eine reine Schätzung, um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Den Ansätzen liegt keine Kostenermittlung zu Grunde. Es ist vor einer vermögenswirksamen Disposition dringend zu empfehlen, eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen erstellen zu lassen. Aus diesem Grund kann der Verkehrswert je nach geplanten Maßnahmen höher oder niedriger ausfallen.

Rohrertrag

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

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

Bewirtschaftungskosten

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

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

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	5 Whg. × 367,00 €	1.835,00 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	349 m ² × 14,40 €/m ²	5.025,60 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		486,24 €
Summe			7.346,84 €

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses sowie vergleichbarer Gutachterausschüsse, eigener Marktbeobachtungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

marktübliche Zu- oder Abschläge	Abschlag
pauschale Schätzung	-30.000,00 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer

Das (gemitteltes Baujahr) ca. 1960 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 3,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte
		<u>Durchgeführte Maßnahmen</u>
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,5
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,5
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0
Modernisierung von Bädern	2	0,5
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,5
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,5
Summe		3,5

Ausgehend von den 3,5 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1960 = 66 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 66 Jahre =) 14 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 23 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1969.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg. ³
Unterhaltungsbesonderheiten		-50.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • pauschaler Abschlag für notwendige Maßnahmen zur Sicherung der Erträge 		
weitere Besonderheiten		-50.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • nachträgliche Genehmigungen 	-25.000,00 €	
<ul style="list-style-type: none"> • Rückstellung für Unvorhergesehenes (10 % des vorläufigen Ertragswertes) 	-25.000,00 €	
Summe		-100.000,00 €

³ Es wird an dieser Stelle ausdrücklich noch einmal darauf hingewiesen, dass die Wertbeeinflussungen durch den Modernisierungsaufwand nicht auf differenzierten Kostenschätzungen einer Bauzustandsanalyse beruhen, sondern anhand von Erfahrungswerten geschätzt werden. D.h., die Maßnahmen werden in dem Umfang und in der Höhe berücksichtigt, wie sie ein potenzieller durchschnittlicher Käufer bei seiner Kaufentscheidung einschätzt und in den Kaufpreisverhandlungen üblicherweise durchsetzen kann. Die im Zuge der späteren Modernisierung durch den Erwerber tatsächlich entstehenden Kosten können hiervon abweichen (z.B. aufgrund abweichender Ausführung).

4.4 Sachwertermittlung

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV beschrieben.

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

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

Normalherstellungskosten

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

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

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

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

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

siehe Erläuterungen in der Ertragswertermittlung

4.4.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Vorderhaus mit Anbau	Scheune
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	793,00 €/m² BGF	
Berechnungsbasis		differenzierte Wertermittlung	pauschale Wertschätzung
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	447 m²	
durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	354.471,00 €	
Baupreisindex (BPI) 07.05.2026 (2010 = 100)	x	193,4/100	
durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	685.546,91 €	
Regionalfaktor	x	1,00	
regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	685.546,91 €	
Alterswertminderung			
• Modell		linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)		23 Jahre	
• prozentual		71,25 %	
• Faktor	x	0,2875	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	197.094,74 €	50.000,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		247.094,74 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	9.883,79 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	256.978,53 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	50.600,00 €
vorläufiger Sachwert	=	307.578,53 €
Sachwertfaktor	x	1,00
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	30.000,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	277.578,53 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	100.000,00 €⁴
Sachwert	=	177.578,53 €
	rd.	178.000,00 €

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

4.4.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

Herstellungskosten

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

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen	
		2	3
Außenwände	23,0 %	1,0	
Dach	15,0 %	1,0	
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0
Fußböden	5,0 %		1,0
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0
Heizung	9,0 %		1,0
sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0
insgesamt	100,0 %	38,0 %	62,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen	
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010	
Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	KG, EG, OG, ausgebauter DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes			
Standardstufe	tabellierte NHK 2010	relativer Gebäudestandardanteil	relativer NHK 2010-Anteil
	[€/m ² BGF]	[%]	[€/m ² BGF]
2	725,00	38,0	275,50
3	835,00	62,0	517,70
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			793,20
gewogener Standard = 2,6			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	793,20 €/m ² BGF
	rd.	793,00 €/m² BGF

Baupreisindex

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

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (247.094,74 €)	9.883,79 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

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

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

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Ertragswertermittlung.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
 - eigener Marktbeobachtungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v.g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren
- bestimmt.

4.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

4.5.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Sachwertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

4.5.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit **rd. 158.000,00 €**,
der **Sachwert** mit **rd. 178.000,00 €** ermittelt.

4.5.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

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

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

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

Insgesamt erhalten somit

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

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[178.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 158.000,00 \text{ €} \times 1,000] \div 2,000 = \underline{\underline{\text{rd. 168.000,00 €}}}$.

4.6 Verkehrswert

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

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

Der Verkehrswert für das mit einem wohnbaulich genutzten Komplex bebaute Grundstück in 56651 Niederzissen, Oberdorfstraße 4

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Niederzissen	2891	23
Gemarkung	Flur	Flurstück
Niederzissen	8	218/1

wird zum Wertermittlungsstichtag 07.05.2026 mit rd.

168.000,00 €

in Worten: einhundertachtundsechzigtausend Euro

geschätzt.

Die Ausführungen unter Punkt 1.2 sind zu beachten.

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

5. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

GEG:

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

Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand: 08.06.2026) erstellt.

6. Verzeichnis der Anlagen

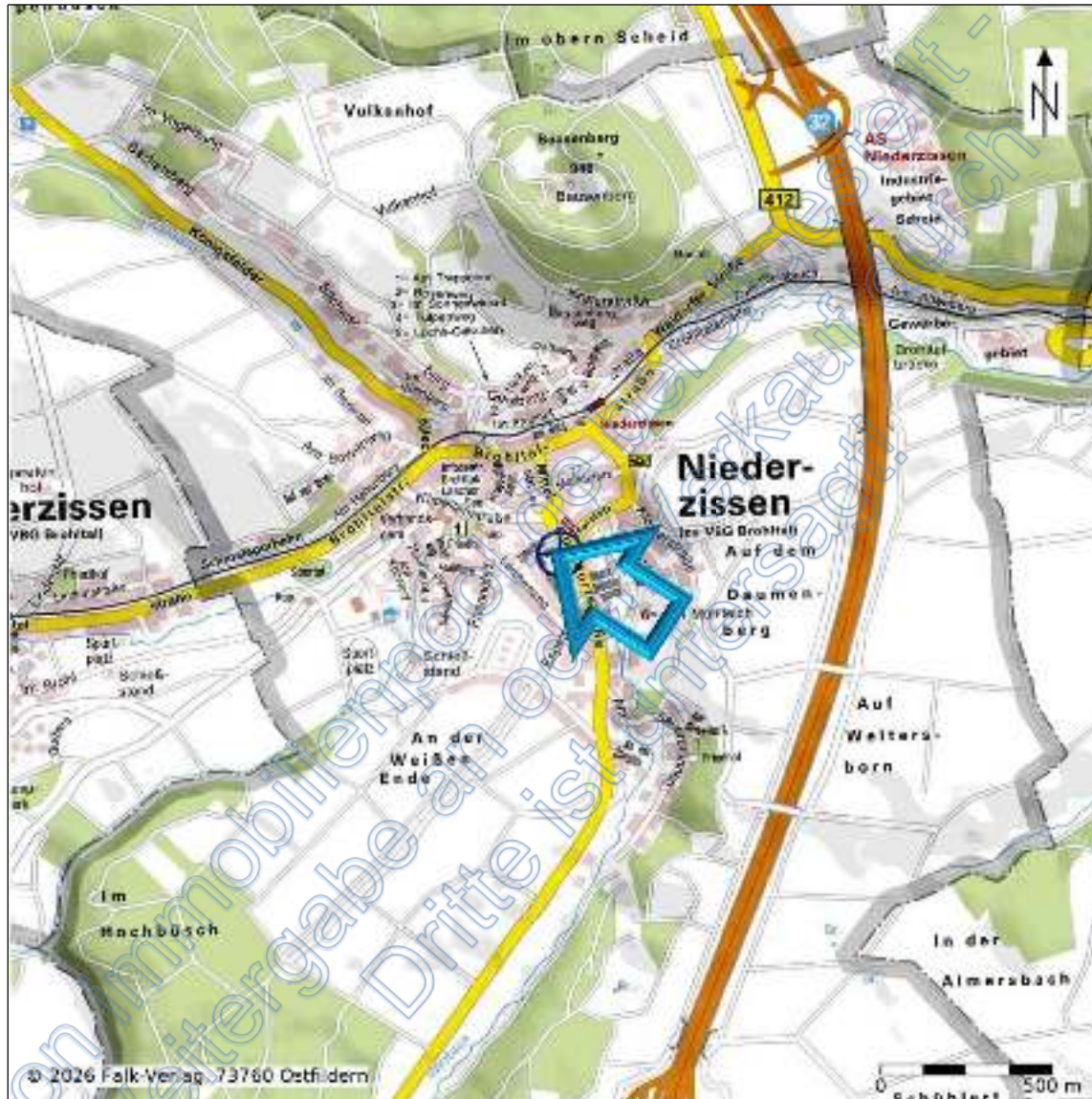
- 1.) Lage im Raum**
- 2.) Ausschnitt aus dem Ortsplan**
- 3.) unbeglaubigte Abzeichnung der Flurkarte**
- 4.) Übersicht der Gebäude**
- 5.) Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)**
- 6.) Berechnung der Wohnflächen**
- 7.) Bauskizzen**
- 8.) Fotoliste**

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

Anlage 1) Lage im Raum

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

Anlage 2) Ausschnitt aus dem Ortsplan



© Datengrundlage: Falk Verlag, 73760 Ostfildern

<http://www.sprenghetter.de>

Anlage 3) unbeglaubigte Abzeichnung der Flurkarte

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

Anlage 4) Übersicht der Gebäude

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

**Anlage 5) Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)
(ohne Bereich c)**

VORDERHAUS

Kellergeschoss			
Bereich a		rd. 44,00 m ²	
Erdgeschoss			
Bereich a		rd. 44,00 m ²	
Obergeschoss			
Bereich a		rd. 75,00 m ²	
Dachgeschoss			
Bereich a		rd. 75,00 m ²	
Brutto-Grundfläche Vorderhaus insgesamt			<u>rd. 238,00 m²</u>

ANBAU

Erdgeschoss			
Bereich a		rd. 87,00 m ²	
Obergeschoss			
Bereich a		rd. 87,00 m ²	
Dachgeschoss			
Bereich a		rd. 35,00 m ²	
Brutto-Grundfläche Anbau insgesamt			<u>rd. 209,00 m²</u>

SCHEUNE

Erdgeschoss			
Bereich a		rd. 106,00 m ²	
Dachgeschoss			
Bereich a		rd. 100,00 m ²	
Brutto-Grundfläche Scheune insgesamt			<u>rd. 206,00 m²</u>

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

Anlage 6) Berechnung der Wohnflächen**VORDERHAUS MIT ANBAU**

Erdgeschoss (Vorderhaus und teilweise Anbau)			
Küche (und Eingang)		13,05 m ²	
Abstellraum		1,48 m ²	
Durchgangszimmer		10,37 m ²	
Flur	~	2,58 m ²	
Wohnzimmer		14,34 m ²	
Wohnfläche Erdgeschoss (Vorderhaus und teilweise Anbau) insgesamt			~ 41,82 m²

Obergeschoss (Vorderhaus und Anbau)			
Flur 1		2,89 m ²	
Flur 2		1,00 m ²	
DU/WC	~	12,79 m ²	
Zimmer 1		13,33 m ²	
Zimmer 2		15,26 m ²	
Durchgangszimmer 3		9,02 m ²	
Zimmer 4		14,87 m ²	
Wohnfläche Obergeschoss (Vorderhaus und Anbau) insgesamt			69,16 m²

Wohnfläche Vorderhaus mit Anbau insgesamt	~ 110,98 m² rd. 111,00 m²
--	--

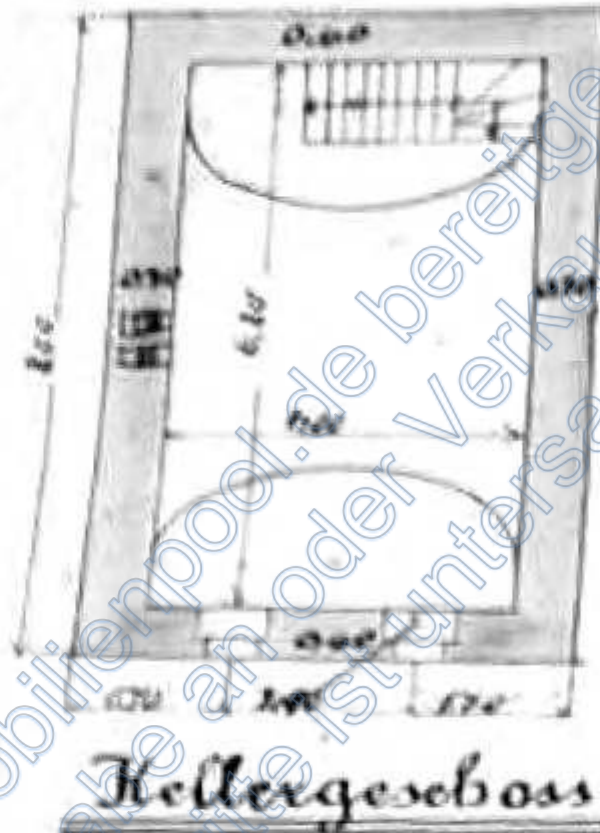
Wohnung Erdgeschoss (Anbau)			
Wohnen, Kochen, Essen		28,95 m ²	
Schlafen		22,72 m ²	
DU/WC		6,80 m ²	
Wohnfläche Wohnung Erdgeschoss (Anbau) insgesamt			58,47 m² rd. 59,00 m²

Wohnung Dachgeschoss links (Scheune und Anbau)			
Wohnen, Kochen, Essen		28,83 m ²	
Flur		4,73 m ²	
DU/WC		4,42 m ²	
Zimmer		~ 17,08 m ²	
Wohnfläche Wohnung Dachgeschoss links (Scheune und Anbau) insgesamt			~ 55,06 m² rd. 55,00 m²

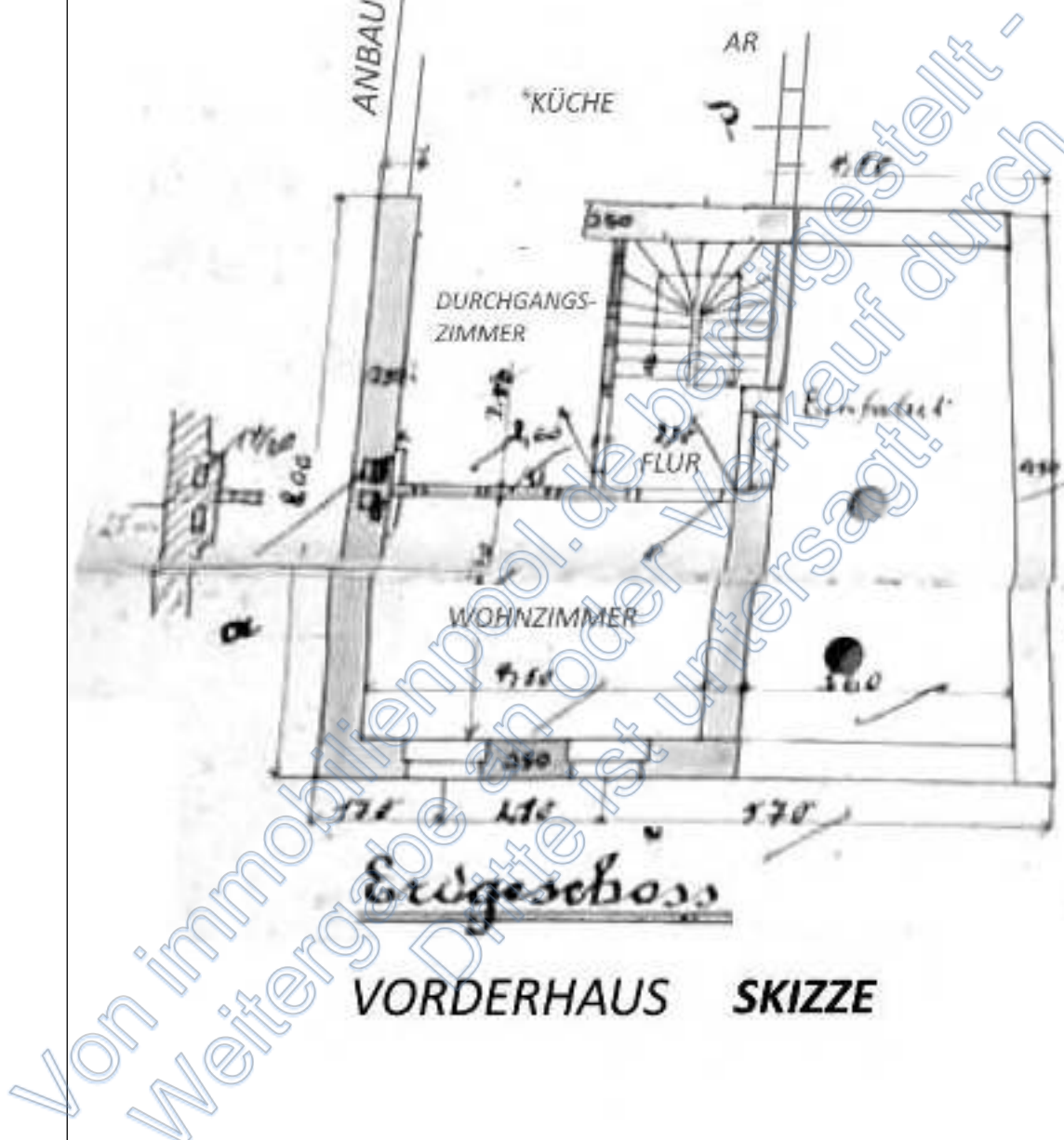
Wohnung Dachgeschoss rechts (Scheune)			
Kochen, Essen		24,50 m ²	
DU/WC		6,41 m ²	
Flur		13,29 m ²	
Zimmer		13,84 m ²	
Abstellraum		10,27 m ²	
Wohnfläche Wohnung Dachgeschoss rechts (Scheune) insgesamt			68,31 m² rd. 68,00 m²

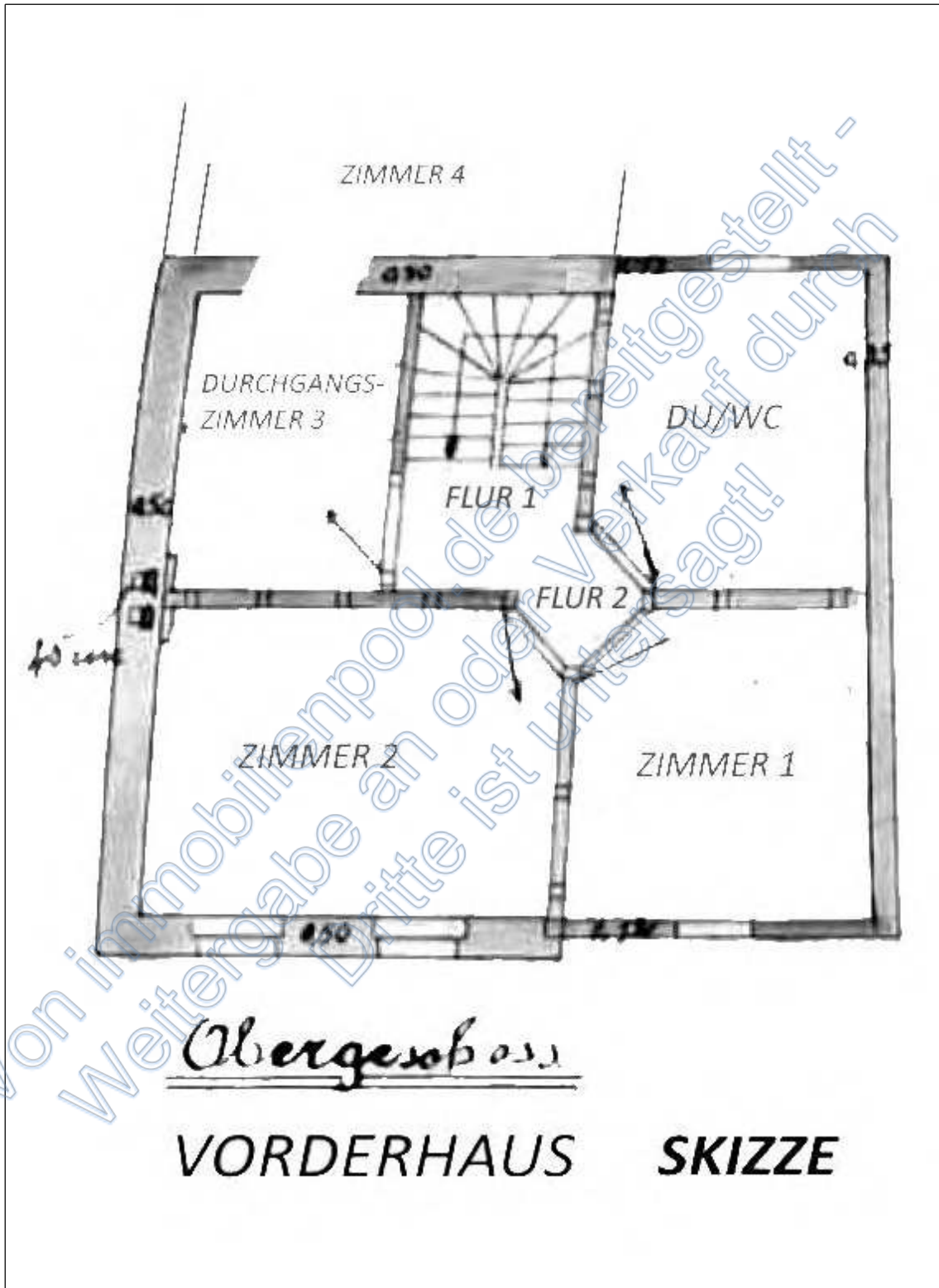
Wohnung Dachgeschoss hinten (Scheune)			
Wohnen, Kochen, Essen		~ 30,79 m ²	
Zimmer		17,82 m ²	
DU/WC		7,04 m ²	
Wohnfläche Wohnung Dachgeschoss hinten (Scheune) insgesamt			~ 55,65 m² rd. 56,00 m²

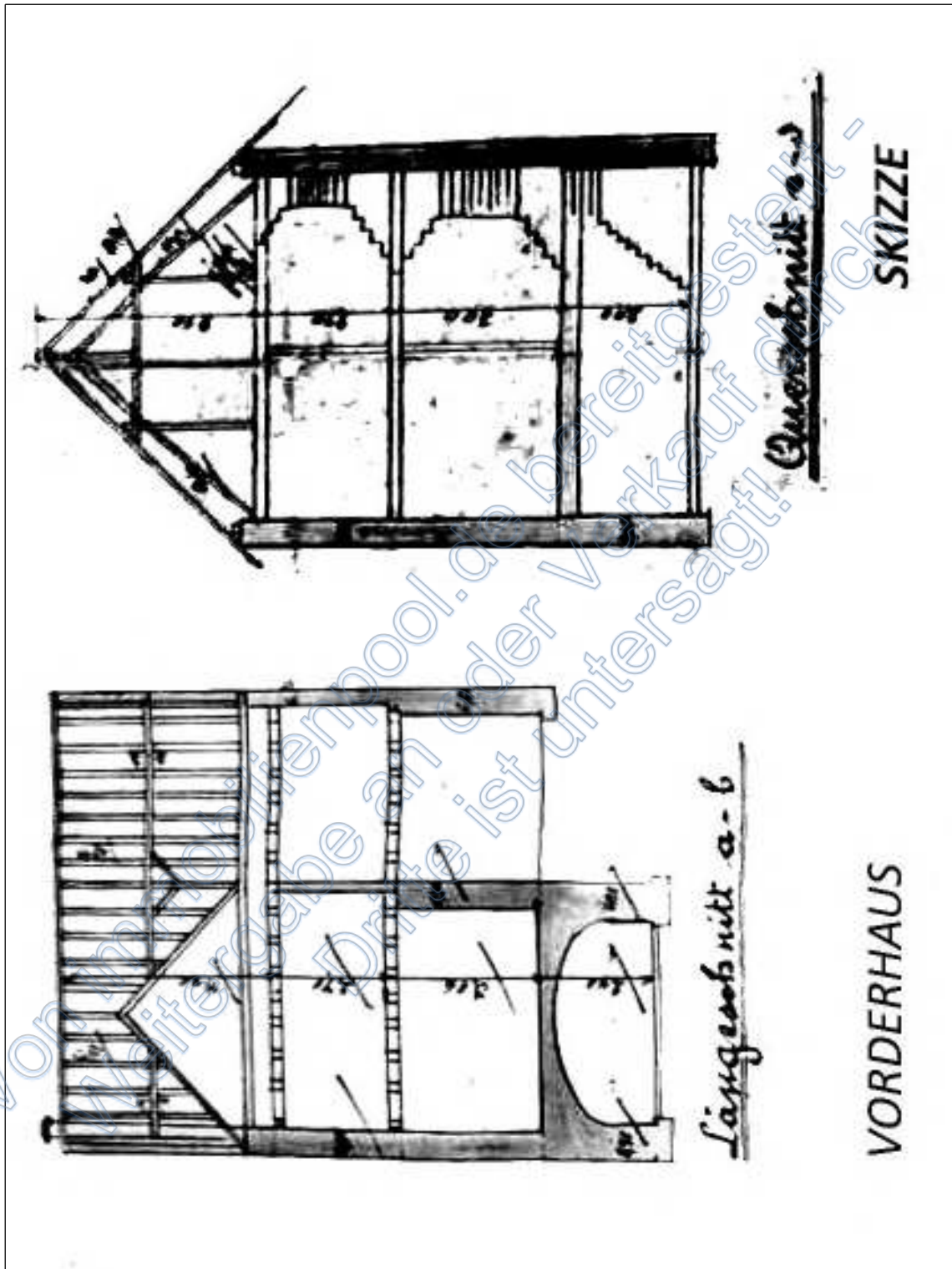
Wohnflächen insgesamt (ohne das sog. „Appartement“)			rd. 349,00 m²
--	--	--	---------------------------------

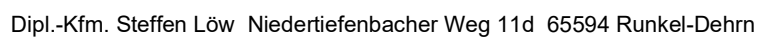
Anlage 7) Bauskizzen**VORDERHAUS SKIZZE**

*Alle Pläne weichen im Detail von
der Örtlichkeit ab.*









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

Bild A1 und A2 Blick in die Erschließungsstraße

B. Außenansichten

Bild B1 bis B3 Straßenansichten

Bild B4 bis B6 Hofansichten

Bild B7 bis B9 Rückansichten

Bild B10 und B11 Grundstücksfreifläche

Bild B12 Zugangssituation Wohnungen Obergeschoss

Bild B13 Zugang Dachgeschoss Scheune

Bild B14 Dachansicht Scheune

C. Haustechnik

Bild C1 bis C8 Beispiele Haustechnik

D. Unterhaltungsbesonderheiten

Bild D1 bis D28 Beispiele Unterhaltungsbesonderheiten

A. Erschließungssituation / Umfeld

Bild A1 Blick in die Erschließungsstraße

Bild A2 Blick in die Erschließungsstraße

B. Außenansichten

Bild B1 Straßenansicht



Bild B2 Straßenansicht



Bild B3 Straßenansicht



Bild B4 Hofansicht



Bild B5 Hofansicht



Bild B6 Hofansicht



Bild B7 Rückansicht



Bild B8 Rückansicht



Bild B9 Rückansicht



Bild B10 Grundstücksfreifläche



Bild B11 Grundstücksfreifläche



Bild B12 Zugangssituation Wohnungen Obergeschoss



Bild B13 Zugang Dachgeschoss Scheune



Bild B14 Dachansicht Scheune

C. Haustechnik



Bild C1 Beispiel Haustechnik



Bild C2 Beispiel Haustechnik



Bild C3 Beispiel Haustechnik



Bild C4 Beispiel Haustechnik



Bild C5 Beispiel Haustechnik

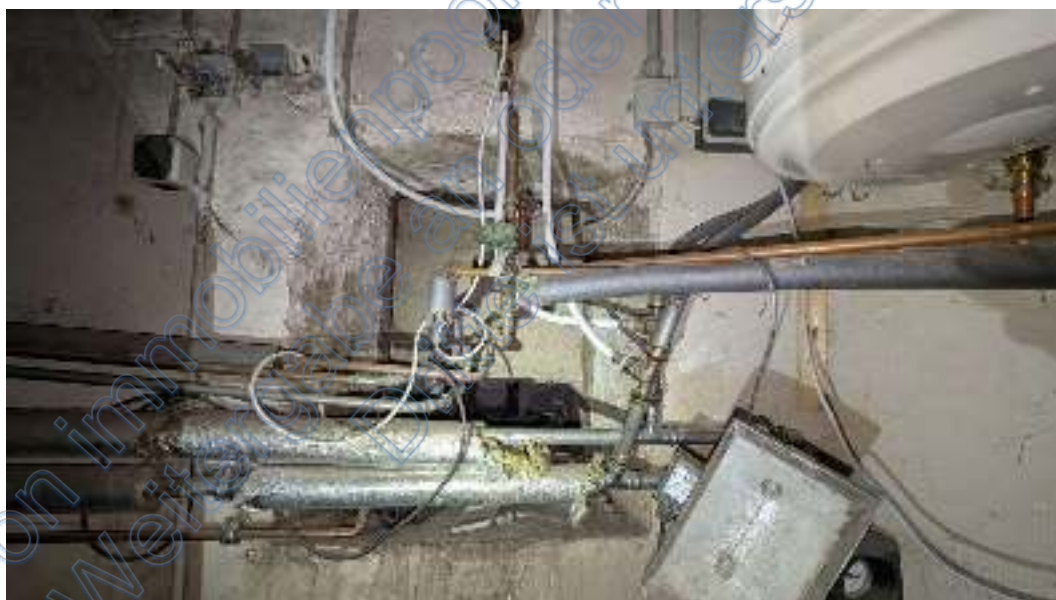


Bild C6 Beispiel Haustechnik



Bild C7 Beispiel Haustechnik



Bild C8 Beispiel Haustechnik

D. Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D1 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D2 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D3 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D4 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D5 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D6 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D7 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D8 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D9 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D10 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D11 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D12 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D13 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D14 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D15 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D16 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D17 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D18 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D19 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D20 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D21 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D22 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D23 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D24 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D25 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D26 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D27 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten

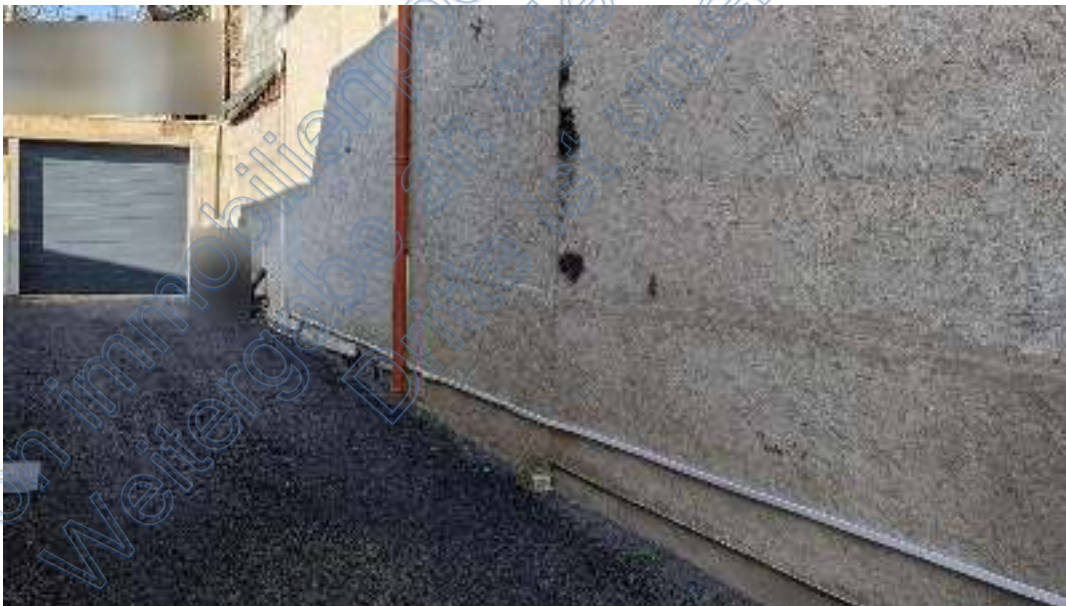


Bild D28 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten