

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!**



Erstellt zu Auftragsreferenz 03824

## Gutachten über den Verkehrswert i.S.d. § 194 BauGB

über ein Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus

Adolf-Reichwein-Str. 21, 56130 Bad Ems

Verkehrswert (Marktwert), rd:

**521.000 €**

fünfhunderteinundzwanzigtausend Euro

Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag: **17.10.2024**

Objektbesichtigung: **17.10.2024**

Gutachtenzweck: **Zwangsversteigerungsverfahren**

Auftraggeber:

Amtsgericht Lahnstein  
Bahnhofstraße 25, 56112 Lahnstein

Hinweis zur Ausfertigung:

Auftrag vom 29.08.2024, Gutachten Nr. 03824 vom 10.06.2025,  
Textteil mit 62, Anlagen mit 49 Seiten  
Ausfertigung Nr. 1 von 6

Erstellt durch:

Robin Hilgert  
gem. ISO/IEC 17024 zertifizierter Sachverständiger für  
Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter (S)



## 1. Antragssteller und Antragsgegner

– Übersicht über die Beteiligten des Verfahrens –

---

### 1.1 Name des Gerichts

Amtsgericht Lahnstein  
Bahnhofstraße 25  
56112 Lahnstein

### 1.2 Aktenzeichen des Gerichts

6 K 12/24

### 1.3 Betreibender Gläubiger

[REDACTED]

### 1.4 Schuldner/-in

[REDACTED]

### 1.5 Objekteigentümer

[REDACTED]

## 2. Ergebnisübersicht

– Verkehrswertgutachten Nr. 03824 vom 10.06.2025 –

### 2.1 Objektart

Einfamilienhaus  
zzgl. Doppelgarage

### 2.2 Grundstück

Grundbuch: Bad Ems, Blatt 7574  
Grundstücksgröße: 874 m<sup>2</sup>  
Lagebewertung: Region: B | Adresse: A (gute bis bessere Lage)

### 2.3 Bauliche Anlagen

Anzahl Gebäude: 1  
Anzahl Einheiten: 1 Wohneinheit  
Anzahl PKW-Stellplätze: 2 Garagenstellplätze  
Wohn-/Nutzfläche: 234,5 m<sup>2</sup> Wfl., 24 m<sup>2</sup> Nfl.  
Gesamtfläche: 258,5 m<sup>2</sup>  
Energieverbrauch: k. A.  
Baujahr: 2018  
Nutzungsdauer: 80 Jahre (GND), 75 Jahre (IHK)  
Ausstattungsstandard: Stufe 4 bis 5 gemäß ImmoWertV

### 2.4 Ergebnis

Werterm.- / Qualitätsstichtag: 17.10.2024  
Verkehrswert: 521.000 €  
Verkehrswert/m<sup>2</sup>: 2.222 €/m<sup>2</sup> Wfl., 2.015 €/m<sup>2</sup> Wfl./Nfl.

Sachwertverfahren: 510.817 € (vorrangig angewandtes Verfahren)  
Ertragswertverfahren: 534.024 € (unterstützend angewandtes Verfahren)

### Allgemeiner Hinweis

Bitte beachten Sie die Hinweise auf den einzelnen Seiten.



## Inhaltsübersicht

– Textteil mit 62 Seiten | Anlagen mit 49 Seiten –

### Ergebnisübersicht

1.	Antragssteller und Antragsgegner .....	2
2.	Ergebnisübersicht – Tabellarische Darstellung .....	3
3.	Auftrag / Besichtigung / Zusammenfassung .....	6

### Abschnitt I – Wertrelevante Merkmale

4.	Lage .....	11
4.1	Kartendarstellung – GoogleMaps .....	11
4.2	Lageplan – Flurkarte .....	12
4.3	Lagebeschreibung .....	13
4.4	Lagebewertung (Smart-Data-Analyse) .....	15
5.	Grundbuchstand .....	19
6.	Rechtliche Gegebenheiten .....	20
7.	Grundstück .....	24
8.	Bauliche Anlagen .....	26

### Abschnitt II – Wertermittlung

9.	Wertermittlungsverfahren und Verfahrenswahl .....	34
10.	Bodenwertermittlung .....	36
10.1	Bodenwertermittlung – Grundsätze .....	36
10.2	Bodenwertermittlung – Berechnung .....	38
11.	Sachwertverfahren .....	39
11.1	Sachwertverfahren – Grundsätze .....	39
11.2	Einwertung Gebäude .....	48
11.3	Sachwertverfahren – Berechnung .....	49
12.	Ertragswertverfahren .....	53
12.1	Ertragswertverfahren – Grundsätze .....	53
12.2	Jahresreinertrag .....	56
12.3	Ertragswertverfahren – Berechnung .....	57
13.	Schlussenerklärung .....	61

### Abschnitt III – Anlagen

A1	Objektbilder .....	63
A2	Lageplan .....	76
A3	Stadtplan .....	77
A4	Übersichtskarte .....	78

A5	Schreiben der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises	79
A6	Baukostenschätzung - Überbau	81
A7	Schadensbeseitigungskostenschätzung - Überbau	82
A8	Skizze Bauinspektion	83
A9	Skizze Höhenaufnahme - Grundstücksmauer	84
A10	Wertermittlung PV-Anlage	85
A11	Grundrisse/Ansichten/Schnitte	88
A12	Planunterlagen - Doppelgarage	92
A13	Bau- und Nutzungsbeschreibung	93
A14	Wohn- / Nutzfläche	95
A15	Zeitwert Doppelgarage	97
A16	Lage-Scoring – Detailansicht Einzelwerte	98
A17	Liegenschaftszinssatz	104
A18	Bewirtschaftungskosten	105
A19	Umweltrisiko – Kartendarstellung	106
A20	Rechtsgrundlagen	107
A21	Wertermittlungsverfahren – schematische Darstellung	109
A22	Glossarium	110
A23	Haftungsausschluss	111

### 3. Auftrag / Besichtigung / Zusammenfassung

– Auftragsbeschreibung und Würdigung der Bewertungsergebnisse –

---

#### 3.1 Bewertungsauftrag

Bewertet wird ein Einfamilienhaus (zzgl. Doppelgarage) in Bad Ems. Der Wertermittlungstichtag (WEST) ist der 17.10.2024 – der Qualitätstichtag entspricht dem Wertermittlungstichtag.

Alle in diesem Gutachten aufgeführten wertrelevanten Merkmale des Wertermittlungsobjekts beziehen sich auf diesen Stichtag. Die wertrelevanten Merkmale werden in Abschnitt 1 des Gutachtens beschrieben. Die Wertermittlung erfolgt in Abschnitt 2.

#### 3.2 Zweck der Bewertung

Auftragsgemäß wird diese Arbeit für den Zweck eines Zwangsversteigerungsverfahrens erstellt. Auftraggeber ist das Amtsgericht Lahnstein.

#### 3.3 Dokumente und Informationen zur Wertermittlung

Für die Bewertung wurden, neben der obligatorischen Prüfung der allgemeinen und lagespezifischen Rechtsgrundlagen, ebenfalls objektspezifische Unterlagen gesichtet und berücksichtigt.

Verwendete Unterlagen und Informationen:

- Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023 inkl. Fortführungen
- Grundstücksmarktbericht Westerwald-Taunus 2024 inkl. Quartalsauswertungen
- Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 01.01.2024
- Liegenschaftskarte - Vermessungs- und Katasteramt Westerwald-Taunus
- Zwangsversteigerungsakte
- Stadtplan - Sprengnetter
- Übersichtskarte - Sprengnetter
- Unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 13.09.2024
- Baulastenauskunft
- Altlastenauskunft
- Liste der Kulturdenkmäler des Bereichs Westerwaldkreis
- Ausbau- und Erschließungsauskunft
- Bebauungsplan "Kurgebiet 240 Bismarckhöhe Bad Ems"
- Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bad Ems
- Bevölkerungsstatistiken - Statista
- Lageauswertungen - 21st Real Estate GmbH
- Bauantrag
- Baugenehmigung
- Flächenberechnungen
- Planunterlagen
- Schriftverkehr des Bauamtes wg. baulicher Verstöße
- Skizze Bauinspektor v. 28.11.2024



### 3.4 Besonderheiten des Auftrags / Anforderungen des Auftraggebers

Bei einer Wertermittlung gem. § 194 BauGB handelt es sich um eine Marktwertermittlung. Das heißt, es ist zu ermitteln, was zum jeweiligen Wertermittlungsstichtag ein Marktteilnehmer vermutlich unter Berücksichtigung des Objektzustandes bereit gewesen wäre für ein solches Objekt zu zahlen. Bei der Wertermittlung kommt es im Wesentlichen darauf an, den Standard und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) zutreffend zu ermitteln. Der Standard bestimmt die Höhe der Normalherstellungskosten (NHK) und die Gesamtnutzungsdauer (GND). Dabei kommt es bei dem Standard nicht auf die tatsächlich vorhandenen Ausstattungen an, sondern um vergleichbare oder ähnliche Ausstattung. Diese wird anhand der (gegebenen- falls gewichteten) Standardstufen in 1 - 5 (einfach, mittel, gehoben, stark gehoben und Luxus) 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 folgt 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 Unterhaltungssanierung / Modernisierungen zu unterscheiden. Ohne eine funktionierende Heizung ist ein Gebäude nur eingeschränkt nutzbar. Daher wird ein Marktteilnehmer eine unabwendbare und sofortige Erneuerung der Heizungsanlage eher in voller Höhe berücksichtigen, eine veraltete, aber noch nutzbare Ausstattung, die aber den Gebrauch des Objektes noch möglich macht, mit einem Abschlag berücksichtigen und nicht mit tatsächlich aufzuwendenden Investitionen (die ohnehin je nach Standard unterschiedlich hoch sein können).

Bei einer Wertermittlung wird zunächst der Wert des Normalobjektes (ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - boG) im Sinne eines Substitutionsgebäudes mittels NHK in einem Wertermittlungsmodell ermittelt (da nur Normalobjekte untereinander vergleichbar sind). Das angewendete Modell bestimmt die anzuwendenden Parameter. Das Korrekturglied zwischen dem Normalobjekt und dem jeweiligen Wertermittlungsobjekt 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  $\pm 10\text{-}20\%$  (je nach Komplexität) noch immer in einem für Wertermittlungszwecke ausreichenden Vertrauensrahmen.

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 der Gebäude vermutlich vornehmen würde (Risikoabschlag). Es ist vor konkreten vermögenswirksamen Dispositionen unbedingt zu empfehlen, eine detaillierte Ursachenerforschung 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
- Bergsankungsschäden

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.

### 3.5 Erläuterungen zum Umfang

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

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

Es bestehen keine offenen Ausbau- und Erschließungsbeiträge.

Das Objekt steht nicht unter Denkmalschutz.

Es sind keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Bei der Besichtigung konnte augenscheinlich kein Verdacht auf Altlasten festgestellt werden. Die schriftlich eingeholte flurstücksbezogene Auskunft aus dem Bodenschutzkataster vom 19.09.2024 bestätigt, dass keine bodenschutzrelevanten Flächen im Bodenschutzkataster Rheinland-Pfalz registriert sind.

Die Flächen wurden vor Ort vom Sachverständigen lediglich stichprobenhaft, zur Kontrolle der in den Gebäudeplänen angegebenen Flächen, aufgemessen. Die in diesem Gutachten angegebenen Flächen wurden aus den Flächenberechnungen und Gebäudeplänen übernommen.

Hinweis: Sofern mündliche Auskünfte (insbesondere von Behörden) erteilt wurden, werden diese als zutreffend unterstellt. Bei der weiteren Recherche ergaben sich unter kritischer Würdigung keine Anhaltspunkte dafür, dass die Richtigkeit der mündlichen Angaben in Frage zu stellen wäre. Ein Rechtsanspruch auf die Richtigkeit der mündlich erteilten Informationen (auch bei Behörden) besteht jedoch nicht.

### 3.6 Objektbesichtigung

Eine fachgerechte, dem Auftrag gemäßige Ortsbesichtigung der zu bewerteten Immobilie wurde durch den Auftragnehmer am 17.10.2024 durchgeführt. Bei der Besichtigung waren anwesend:



Robin Hilgert, Auftragnehmer / Sachverständiger  
Benedikt Pistono, Auftragnehmer / Sachverständiger

Das Objekt konnte, bis auf den Dachboden, sowie das Flachdach vollständig besichtigt werden.

### **3.7 Verkehrs- und Geschäftslage**

Siehe Kapitel "Lagebeschreibung"

### **3.8 Baulicher Zustand, etwa anstehende Reparaturen**

Siehe Kapitel "Bauliche Anlagen"

### **3.9 Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen**

Es wurden Bauauflagen festgestellt. Diesbezüglich weitere Ausführungen sind den Kapiteln "Rechtliche Gegebenheiten", sowie "Bauliche Anlagen" zu entnehmen.

### **3.10 Hausschwamm**

Es wurde kein Verdacht auf Hausschwamm bekannt.

### **3.11 Altlasten**

Es wurde kein Verdacht auf ökologische Altlasten bekannt.

### **3.12 Verwalter**

Entfällt

### **3.13 Mieter oder Pächter**

Das Objekt ist zum Wertermittlungsstichtag von der Eigentümerin selbst genutzt und somit nicht vermietet.

### **3.14 Gewerbe**

Unter der Objektadresse ist kein Gewerbebetrieb gemeldet.

### **3.15 Maschinen oder Betriebseinrichtungen**

Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden.

### **3.16 Energieausweis**

Es wurde kein Energieausweis vorgelegt.

### 3.17 Kurzbeschreibung zum Zustand der baulichen Anlagen

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein mit einem Einfamilienhaus, nebst Doppelgarage bebauten Grundstück in Höhenlage von Bad Ems-Auf'm Klopp. Das Wohnhaus wurde als zweigeschossiges Flachdach-Fertighaus errichtet. Das Gebäude ist nicht unterkellert. Das Objekt befindet sich weitestgehend in einem baujahrestypischen Zustand. Eine weitere tiefergründigere Erläuterung des baulichen Zustandes sind im Kapitel "Bauliche Anlagen" ausgeführt.

Des Weiteren befindet sich am vorderen linken Grundstücksrand eine massiv errichtete Doppelgarage.

Am vorderen rechten Grundstücksteil befindet sich zudem ein nicht überdachter Außenpool. Über Art, Ausstattung und Funktionsfähigkeit des Pools kann in diesem Gutachten keine Auskunft gegeben werden, da der Pool zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung verdeckt war und dem Sachverständigen diesbezüglich keine Informationen vorliegen.

#### Wichtiger Hinweis:

Der zuständigen Bauordnungsbehörde der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises sind diverse baurrechtliche Mängel aufgefallen. Mit Schreiben vom 27.11.2024 teilte die Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises dem Sachverständigen mit, welche Mängel vorliegen und wie diese zu bewerten sind. Diesbezüglich weitere Ausführungen finden Sie in den Kapiteln "Rechtliche Gegebenheiten" und "Bauliche Anlagen". Das vorgenannte Schreiben ist zu Informationszwecken diesem Gutachten als Anlage beigelegt.

#### 4. Lage

##### 4.1 Kartendarstellung

– Quelle: GoogleMaps | Abruf über API –

---

Adolf-Reichwein-Str. 21, 56130 Bad Ems

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

#### 4.2. Lageplan – Flurkarte

– Die nachfolgende Darstellung ist nicht maßstabsgerecht –

---

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



## 4.3 Lagebeschreibung

- Bewertung der Makro- und Mikrolage -

### 4.3.1 Geografische Lage

- Landkreis: Rhein-Lahn-Kreis
- Bundesland: Rheinland-Pfalz

Entfernungen zu zentralen Orten in der Region:

- nach Frankfurt am Main - ca. 110 km
- nach Mainz - ca. 70 km
- nach Köln - ca. 115 km
- nach Koblenz - ca. 20 km
- nach Limburg an der Lahn - ca. 40 km
- nach Montabaur - ca. 15 km

Nächste Anschlüsse an Bundesautobahnen:

- A 3 von Köln nach Frankfurt (Anschluss Montabaur) - ca. 20 km
- A 61 von Mannheim nach Köln (Anschluss Boppard) - ca. 35 km

### 4.3.2 Infrastruktur

Sämtliche infrastrukturellen Einrichtungen, wie Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, ärztliche und zahnärztliche Versorgung, Apotheken, Banken und Poststellen sind in ausreichendem Angebot in der Stadt Bad Ems vorhanden. Die nächsten Krankenhäuser befinden sich in Bad Ems, Diez, Lahnstein, Nastätten und Koblenz.

Besonders hervorzuheben ist die Nähe zur Lahntalklinik, die sich in lediglich 500 m Entfernung befindet.

### 4.3.3 Lage des Grundstücks innerhalb der Stadt

Lage: Randlage

Entfernungen:

- zum Stadtzentrum: - ca. 2 km
- zu einer Hauptstraße: - ca. 2 km (B261)
- zur nächsten Bushaltestelle: - ca. 1,5 km

Verkehrslage des Grundstücks: Einfache Verkehrslage

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

Nachbarschaft und Umgebung: Hauptsächlich Wohnen



#### 4.3.4 Mikrolage – Karte zur Infrastruktur

#### 4.3.5 Beurteilung der Lage

Die Wohnlage in der Adolf-Reichwein-Straße ist als gut zu bezeichnen. Die ruhige Lage, die Nähe zur Natur und die gute Infrastruktur machen die Straße zu einem attraktiven Wohnort. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausreichend. Die Nähe zum Kurpark Bismarckhöhe und dem Fahrradweg bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung. Die Bebauung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern und kleinen Mehrfamilienhäusern, die augenscheinlich ein ruhiges und harmonisches Wohnumfeld schaffen.

## 4.4 Lagebewertung (Smart-Data-Analyse)

– Bewertung der Makro- und Mikrolage –

---

### 4.4.1 Einsatz von Smart-Data-Bewertung (Lageanalyse)

Die 21st Real Estate GmbH mit Sitz in Berlin bietet ein Smart-Data-System zur Immobilienökonomischen Bewertung der Lage des Grundstücks. Das System basiert auf einer Datenbank mit über 350 verschiedenen Parametern, darunter sozioökonomische Angaben, Wirtschaftsdaten und gebäudespezifische Informationen.

Das Bundesgebiet ist in ein einzigartiges System aus 2,3 Millionen Kacheln unterteilt. In Gemeinden ab 20.000 Einwohnern umfassen die Kacheln ein Gebiet von 200 mal 200 Metern, in ländlichen Regionen 1.000 mal 1.000 Meter. Mit Hilfe von räumlich-ökonomischen Modellen und Machine-Learning-Prozessen werden aus den Daten neue, aufbereitete Informationen generiert. Diese Informationen können zur Erstellung von Lageanalysen und -bewertungen für Standorte mit schlechter Datenverfügbarkeit verwendet werden.

### 4.4.2 Datenbasis der Smart-Data-Bewertung

Die 21st Real Estate GmbH verarbeitet mehr als 2.000 standortbezogene Lageparameter und mehr als 60 Millionen Immobilienangebote. Die Daten werden täglich aktualisiert und in einem computer-gestützten Bewertungsmodell verknüpft. Daraus ergibt sich eine präzise Standortbewertung.

### 4.4.3 Vorteil der Smart-Data-Bewertung

Eine Standortanalyse wird üblicherweise anhand von absoluten Zahlen erstellt, und Leser müssen diese Zahlen selbst in einen Gesamtkontext setzen und interpretieren. Durch den Einsatz von Smart-Data wird auf die Ausweisung von einzelnen Kennwerten verzichtet. Vielmehr werden über einen modernen Einsatz von künstlicher Intelligenz mehrere hundert Kennziffern gruppiert und diese im Anschluss gewichtet. Dadurch lässt sich eine hohe Datenmenge in einen sinnvollen Gesamtkontext setzen – und die Attraktivität einer Lage kann anhand eines Scoring-Systems präzise bewertet werden.

### 4.4.4 Grenzen der Smart-Data-Bewertung

Eine rein datenbasierte Bewertung berücksichtigt keine subjektiven Kriterien. Zwar fließen Faktoren wie zum Beispiel Status bzw. Repräsentation vor allem in die Bewertung einer Wohnlage durchaus ein. Das computergestützte Modell hat jedoch seine Grenzen bei der Bewertung von weichen Faktoren innerhalb einer Mikrolage. Dieses Gutachten berücksichtigt die technischen Grenzen des computergestützten Modells. Zusätzlich wird der Standort sachverständig geprüft, und Berechnungen, die von der Lage beeinflusst sind, werden entsprechend angepasst.

### 4.4.5 Einfluss der Lagebewertung in die Wertermittlung

Die Lagebewertung ist ein wichtiger Faktor bei jeder Immobilienbewertung. Im weiteren Sinn sind zum Beispiel die Höhe von Bodenrichtwerten oder Regionalfaktoren von der Lage mitbestimmt. Die Höhe der marktüblich erzielbaren Marktmiete und die nach der ImmoWertV vorgesehenen Marktanpassungsfaktoren werden direkt von der Lage beeinflusst und werden sachverständig erarbeitet und objektspezifisch angepasst.

#### 4.4.6 Verwendetes Bewertungsprofil: Family Living

Bewertet wurde der Objektstandort mit dem von der Datenexpertin 21st Real Estate vorgefertigten Bewertungsprofil Family Living, welches für das Objekt gut geeignet ist. Dies bedeutet, dass die verwendeten Standortfaktoren in Abhängigkeit zur Nutzungsart herangezogen, gewichtet und ausgewertet wurden.

#### 4.4.7 Makrolage – Ergebnis der Bewertung

Bei der Durchführung der Bewertung der Makrolage über das beschriebene Lagescoring erzielte der Makrostandort – also die übergeordnete Lage im Vergleich zu Deutschland – einen Vergleichswert (ein Rating) von 81 von 100 möglichen Punkten. Dieses Rating führt zu einer Einstufung des Makrostandortes in eine B-Lage (Rating möglich A++ bis E). Dies bedeutet, dass unter der Betrachtung des Lageprofils Family Living bundesweit insgesamt 19 % der Regionen ein besseres Makrorating aufweisen.

#### 4.4.8 Mikrolage – Ergebnis der Bewertung

Bei der Durchführung der Bewertung der Mikrolage erzielte der Standort im Vergleich zu allen anderen Standorten innerhalb der Makrolage ein Rating von 88 von 100 möglichen Punkten. Dieses Rating führt innerhalb der Makrolage zu einer Einstufung der Mikrolage in eine A-Lage (Rating möglich A++ bis E). Dies bedeutet, dass 12 % der Mikrolagen der Region ein besseres Rating aufweisen.



### Makro nach "Scores" (Attraktivität der Stadt bzw. der Region im Bundesvergleich)

Rating nach A-B-C-D-E:

B

Scorewert der Region gegenüber dem Bundesvergleich:

81

### Score-Einzelwerte und deren Einfluss auf das Lageprofil "Family Living":

Relativer Bezug: Wie steht jeder einzelne Score der Region zu allen Regionen im Bund?

Anbindung:

64

76%

Bildung:

64

37%

Demographie:

25

40%

Infrastruktur:

77

19%

Kriminalität:

60

89%

Kultur und Freizeit:

84

11%

Medizinische Versorgung:

83

45%

Nahversorgung:

73

5%

Wirtschaft:

43

78%

### Lesart der Score-Einzelwerte am Beispiel "Anbindung":

Bitte beachten Sie, dass der Gesamtscore im Kontext zu allen anderen Regionen in Deutschland steht. Er entspricht nicht den gemittelten Score-Einzelwerten. Diese stehen jeder für sich im relativen Bezug zu allen Werten in Deutschland. Es ist wie folgt zu interpretieren: 46% aller Gemeinden werden höher – und 53% werden in diesem Einzel-Score niedriger eingestuft. Zu einem hier dargestellten Einzel-Score können verschiedene Detailwerte beitragen, die für diesen Bereich relevant sind. In diese Datenanalyse fließen in der Regel mehrere hundert Einzelbetrachtungen ein. Die einzelnen Scores werden unterschiedlich stark gewichtet. Partner für die Bereitstellung der Smart-Data-Analyse ist die 21st Real Estate GmbH mit Sitz in Berlin.

### Mikro (Attraktivität im Vergleich zu anderen Lagen innerhalb der Stadt bzw. der Region)

Rating nach A-B-C-D-E:

Scorewert der Adresse gegenüber der Region:

A

88

### Score-Einzelwerte und deren Einfluss auf das Lageprofil "Family Living":

Relativer Bezug: Wie steht jeder einzelne Score der Lage zu allen Lagen der Region?

Anbindung:

92

11%

Bildung:

73

20%

Infrastruktur:

49

22%

Kombinierte Scores:

75

27%

Kultur und Freizeit:

10

1%

Nahversorgung:

83

18%

### Hinweis zu dieser Seite

Bitte beachten Sie, dass der Gesamtscore im Kontext zu allen anderen Lagen in der Region steht. Er entspricht nicht den gemittelten Score-Einzelwerten. Diese stehen jeder für sich im relativen Bezug zu allen Werten in der Region.

Bei der Datenanbieterin 21st Real Estate GmbH wurden am 29.01.2025 per Datenschnittstelle 77 relevante Standortmerkmale abgerufen. Davon entfallen auf die Mikrolage 13 abgerufene Werte (Scores). Diese sind – nach Nutzung des Objekts – spezifisch ausgewählt und nach ihrer Art gewichtet. Oben ausgewiesene Scores sind teilweise zur einfachen Veranschaulichung gebündelt dargestellt. Für die Bewertung wurde ein für die Objektkategorie passendes Scoring-Profil (21st: Family Living) verwendet.



## 5. Grundbuchstand

- Tabellarische Zusammenfassung -
- Grundbuch des Amtsgerichts von Rhein-Lahn-Kreis -

### 5.1. Grundbuch von Bad Ems, Blatt 7574 zum Stand 13.09.2024

Lfd.	Gemarkung	Flur Flurstück	Größe (m²) Wirtschaftsart	Anteile	Gesamt (m²)
1	Bad Ems	72 329	674 Gebäude – und Freifläche	– gesamt –	674,0
Grundstücksfläche:					674,0

#### Abteilung I



#### Abteilung II

1. Rückauffassungsvormerkung für Stadt Bad Ems. Vorrangsvorbehalt für Grundpfandrechte bis zu 500.000,-- € nebst bis zu 20 % Zinsen jährlich und bis zu 10 % Nebenleistungen einmalig. Der Rangvorbehalt ist auf eine einmalige Ausnutzung beschränkt. Gemäß Bewilligung vom 24.07.2018 (UR-Nr. 1331/2018, Notar Dr. in Lahnstein) eingetragen am 23.10.2018.

2. Die Zwangsversteigerung ist angeordnet Amtsgericht Lahnstein (6 K 12/24); eingetragen am 08.08.2024.

Abt. II Nr. 1 hat Rang nach Abt. III Nr. 1 unter teilweiser Ausnutzung des Rangvorbehalts. Eingetragen am 23.10.2018.

#### Abteilung III

Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass valutierende Schulden bei der steuerlichen Bewertung angemessen berücksichtigt werden.

#### Allgemeine Hinweise

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.

## 6. Rechtliche Gegebenheiten

– Merkmale des Bewertungsgrundstücks –

---

### 6.1 Vermietungszustand

Das Objekt ist zum Wertermittlungstichtag selbst genutzt.

### 6.2 Erschließungszustand / abgabenrechtliche Situation

Das Grundstück ist über die Adolf-Reichwein-Str. verkehrstechnisch erschlossen.

Das Grundstück Gemarkung Bad Ems, Flur 72, Flurstück 329 (Adolf-Reichwein-Str. 21) wird von der Erschließungsanlage Adolf-Reichwein-Straße (Verlängerung)\* verkehrsmäßig erschlossen. Nach Auskunft der Verbandsgemeindewerke Bad Ems-Nassau ist das Grundstück auch ver- und entsorgungsmäßig erschlossen, in der Straße sind die Wasser- und Abwasserleitungen vorhanden. Die derzeitigen Eigentümer hatten vor ein paar Jahren das Grundstück von der Stadt Bad Ems als Baugrundstück erworben. Der Erschließungsbeitrag für die verkehrsmäßige Erschließung nach den §§ 127 f. Baugesetzbuch (BauGB) hatten die Eigentümer mit dem Kaufpreis für Grund und Boden abgelöst und vollständig entrichtet.

Die an die Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau (Verbandsgemeindewerke) zu entrichtenden einmaligen Entgelte für den Anschluss des Grundstücks an die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung (Baukostenzuschuss sowie Hausanschlusskosten) wurden seinerzeit (2019) lt. aktueller Auskunft der Verbandsgemeindewerke entrichtet.

Gegenwärtig und in absehbarer Zeit sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen im Bereich der Straße, die das Grundstück betreffen, vorgesehen bzw. bekannt. Eine Belastung mit Erschließungsbeiträgen ist somit aus heutiger Sicht nicht zu erwarten.

Die Stadt Bad Ems hat mit Wirkung vom 01.01.2024 aufgrund gesetzlicher Verpflichtung den sog. wiederkehrenden Ausbaubeitrag für Verkehrsanlagen eingeführt. Das o.a. Grundstück liegt in einem der Abrechnungseinheiten (einheitliche öffentliche Einrichtungen), für die künftig wiederkehrende Ausbaubeiträge nach § 10 a Kommunalabgabengesetz Rheinland-Pfalz (KAG) anfallen können. Dies setzt voraus, dass in der entsprechenden Abrechnungseinheit auch tatsächlich bis zum Ende des jeweiligen Kalenderjahres beitragsfähige Aufwendungen für einen Straßenausbau anfallen. Gegenwärtig ist der Verbandsgemeindeverwaltung Bad Ems-Nassau für diesen Bereich (Abrechnungseinheit) noch keine konkreten Ausbaumaßnahmen bekannt geworden. Beitragsschuldner ist nach der maßgeblichen Beitragssatzung derjenige, der im Zeitpunkt der Bekanntgabe eines Beitragsbescheids Eigentümer oder dinglich Nutzungsberechtigter des Grundstücks ist.

Die vorgenannte Aussage kann sich allerdings nur auf den aktuellen Erkenntnisstand beziehen. Es ist nicht ausgeschlossen, dass in den nächsten Jahren eine Ausbaumaßnahme durchgeführt wird; eine solche kann auch z.B. in einer Erneuerung der Straßenentwässerung seitens der Verbandsgemeindewerke liegen, für welche die Stadt Bad Ems dann einen Investitionskostenanteil zu zahlen hätte. Dieser Investitionskostenanteil wäre dann wiederum beitragsfähiger Ausbaufwand im Sinne des Ausbaubeitragsrechts und nach Abzug des Stadtanteils durch wiederkehrende Beiträge zu refinanzieren.



### 6.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens in Kombination der vorliegenden Bauzeichnungen, Bauanträge, Baugenehmigungen sowie den anschließenden Schriftverkehr aus der Bauakte durchgeführt.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt, sofern keine expliziten Hinweise auf bauordnungs- bzw. baurechtliche Mängel genannt sind.

### 6.4 Baurechtliche Voraussetzungen

Gemäß dem § 3 ImmoWertV ist der Entwicklungszustand des Grundstücks ein baureifes Land

### 6.5 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist folgende Festsetzungen für das Bewertungsgrundstück aus:

Wohnbaufläche

### 6.6 Bebauungsplan

Das Grundstück Gemarkung Bad Ems, Flur 72, Flurstück 329 (Adolf-Reichwein-Str. 21) liegt im räumlichen Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Kurgebiet 240 Bismarckhöhe 3 Änderung (Gesamtüberarbeitung-) der Stadt Bad Ems. Es befindet sich im Bereich der Adolf-Reichwein-Straße (Verlängerung)".

### 6.7 Baugenehmigung

Aus den vorliegenden Unterlagen zur Bauakte geht hervor, dass eine Baugenehmigung für die vorhandene Bebauung vorliegt. Soweit aus den vorliegenden Plänen erkennbar ist, wurde zwar das Gebäude weitestgehend entsprechend der genehmigten Pläne errichtet, jedoch im Bereich der Gestaltung der Außenanlagen erhebliche Abweichungen vorgenommen.

Die wesentlichen Abweichungen zur Baugenehmigung, welche von den Eigentümern bzw. einem potenziellen Ersteller zu beheben sind, sind nachfolgend aufgeführt und basieren auf dem vorhandenen Schriftverkehr aus der Bauakte.

1. Die Dachterrasse auf der Garage unterschreitet die Abstandsfläche von 3m zum Nachbargrundstück gem. §8 Abs. 9 Satz 6 2.HS. LBauO (mind. materiell baurechtswidrig).
2. Abstand zwischen Garage und Fahrbahn beträgt entgegen den Bauunterlagen ca. 4,2m und nicht 5m.
3. Weite Teile des Grundstücks wurden entgegen den Bauunterlagen versiegelt, so dass hier der Verdacht besteht, dass die Grundflächenzahl (GRZ) nicht eingehalten wird und sich hier überdies auch nicht um ausgebildete Versickerungsflächen handelt.
4. Es wurden deutlich umfangreiche Abgrabungen vorgenommen als in den Bauunterlagen dargestellt. Diese sind einerseits genehmigungsbedürftig aber zum Großteil grundsätzlich nicht genehmigungsfähig, da Abgrabungen über 1,5 m lt. Bebauungsplan unzulässig sind. Es wurden im rückwärtigen Bereich stellenweise ungenehmigte Abgrabungen von mehr als 4 m vorgenommen.
5. Entgegen der Baugenehmigung wurde das linke Erdgeschossfenster im südöstlichen Bereich vergrößert.
6. Entgegen der Baugenehmigung wurde das mittige Erdgeschossfenster im südöstlichen Bereich verschmälert.
7. Stützmauern sind md. zum Teil formell und/oder materiell baurechtswidrig, da sie mindestens teilweise genehmigungsbedürftig aber ungenehmigt sind und u.a. gegen den Bebauungsplan und ggf. gegen Abstandsflächenrecht verstoßen.
8. Des Weiteren wurde im rechten vorderen Bereich des Bewertungsgrundstücks die errichtete Grundstücksgrenzmauer teilweise über das benachbarte Grundstück (Flurstück 330) bebaut. Dieser Umstand ist bei dem zuständigen Bauordnungsamt ebenfalls aktenkundig. Jedoch ist dies lt. Aussage des Bauordnungsamtes zivilrechtlich zwischen den Grundstückseigentümern zu klären.

### 6.8 Denkmal- und/oder Ensembleschutz

Es besteht weder Denkmal- noch Ensembleschutz.

#### 6.9 Abstandsflächenübernahmen, Baulasten und Altlasten

Ob auf dem Grundstück Abstandsflächen von Nachbargrundstücken übernommen wurden, wurde in dieser Bewertung nicht überprüft.

Des Weiteren sind im Bodenschutzkataster keine bodenschutzrelevanten Flächen registriert. Diesbezüglich wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt, sodass bei dieser Wertermittlung kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse unterstellt werden.

Gemäß Abschnitt aus dem Baulastverzeichnis der Stadt Bad Ems ist das Flurstück 329, Flur 72, Gemarkung Bad Ems, nicht belastet.

#### 6.10 Erhaltungssatzung

Das Grundstück liegt nicht im Gebiet einer Erhaltungssatzung.

#### 6.11 Bodenordnung

Das zu bewertende Grundstück ist gem. Grundbuchauszug vom 13.09.2024 in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

#### 6.12 Wohnungsbindung

Das Objekt unterliegt nicht der Wohnungsbindung gemäß Wohnungsbindungsgesetz WoBindG.

#### 6.13 Naturgefahren

Überhöhte Umwelt Risiken können (rechtliche) Konsequenzen zur Folge haben. Zum Beispiel sind Neubauten auf die Risiken auszurichten und können unter Umständen teurer werden. Versicherungen machen Policen und Banken die Beleihbarkeit abhängig vom anliegenden Risiko. Eine Information zu den vier wesentlichen Naturgefahren wurde am 17.12.2024 bei der Datenanbieterin Geoveris abgerufen. Das Ergebnis des Abrufs ist wie folgt:

• Schneelastzone:	1 (1 gering - 3 hoch)
• Erdbebenzone:	1
• Hochwasser Gefahrenklasse:	GK 1 (keine Gefährdung)
• Starkregen Gefahrenklasse:	SGK 2 (mittlere Gefährdung)



## 7. Grundstück

– Merkmale des Bewertungsgrundstücks –

---

### 7.1 Grundstücksbeschaffenheit

Größe: ca. 674qm

Grundstücksform: weitestgehend rechteckig geschnitten

Topografie: ursprünglich Hanglage, durch vorhandene Bebauung wurde das Grundstück ebenerdig ausgebildet

Höhenlage zur Straße: vorhanden

Grundstücklage: Grundstück in Straßenreihe

### 7.2 Einfriedung

Das Bewertungsgrundstück ist hauptsächlich mit L-Steinen eingefriedet.

### 7.3 Schädliche Bodenveränderungen / Baugrund- und Bodenverhältnisse

Schädliche Bodenveränderungen waren beim Ortstermin nicht erkennbar. Es wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung keine Baugrunduntersuchungen vorgenommen und soweit augenscheinlich ersichtlich, handelt es sich um normal gewachsenen, tragfähigen Baugrund ohne besondere Grundwassereinflüsse.

### 7.4 Immissionen

Bei der Ortsbesichtigung wurden vom unterzeichnenden Sachverständigen keine Immissionen festgestellt.

### 7.5 Erschließung

Straßenart: Sackgasse

Verkehrsbelastung: Kein reger Verkehr

Straßenausbau: voll ausgebaut, Fahrbahn gepflastert und geleast

Straßenbeleuchtung: vorhanden

Anschlüsse an

Versorgungsleitungen: Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung,  
Kanalanschluss an öffentliche Entsorgung  
Telefonanschluss

#### 7.6 Baugrund und Grundwasser

Soweit augenscheinlich ersichtlich vermutlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

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

Wichtiger Hinweis:

Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt

## 8. Bauliche Anlagen

– Beschreibung des Gebäudes, der Außenanlagen, der Nutzung –

---

### 8.1 Allgemeiner Hinweis zur Gebäudebeschreibung

Grundlage der Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, die zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen sowie erteilte Auskünfte (vgl. hierzu auch Fotodokumentation in den Anlagen zu dieser Arbeit).

Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Bedingungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können jedoch Abweichungen von diesen Beschreibungen auftreten. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während der Ortsbesichtigung bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen, baujahrestypischen Ausführungen.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurden nicht geprüft. Die Funktionsfähigkeit wird im Gutachten unterstellt. Bautechnische Beanstandungen wurden lediglich soweit aufgenommen, wie sie im Rahmen der Ortsbesichtigung zerstörungsfrei (d.h. offensichtlich und augenscheinlich) erkennbar waren. Die Auswirkungen ggf. vorhandener bautechnischer Beanstandungen auf den Verkehrswert sind im Rahmen dieses Gutachtens nur pauschal berücksichtigt worden.

Ebenfalls sind über den Augenschein hinausgehende Untersuchungen auf pflanzliche und/oder tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädliche Baumaterialien nicht durchgeführt worden. Sofern hierzu genauere Aufstellungen gewünscht werden, wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung durch einen Sachverständigen für Schäden an Gebäuden, Laboruntersuchungen bzw. aus dem entsprechenden Gewerk vornehmen zu lassen.

### 8.2 Struktur und Nutzung des Gebäudes

Nutzung: Wohnnutzung

Gebäudestellung: Freistehend

Vollgeschosszahl: 2

Geschosse: Erd- und Obergeschoss

Baujahr: 2019

(Baugenehmigung 11.2018 erteilt,

Bauvorhaben 01.2019 abgesteckt,

keine Fertigstellungsanzeige vorhanden,

so dass das Baujahr nicht definitiv festgestellt werden kann)

Konstruktionsart: Fertighaus in Holztafelbauweise ab OK Bodenplatte



### 8.3 Energetische Eigenschaften des Gebäudes

Untersuchungen bezüglich der Energieeffizienz des Gebäudes im Hinblick auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) wurden – soweit nicht erwähnt – nicht vorgenommen. Ein Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Wertermittlung nicht vor.

### 8.4 Vertikale Erschließung und Nutzung der Geschosse

Treppenhaus vorhanden

Aufzug nicht vorhanden

### 8.5 Beurteilung der Belichtungsverhältnisse

Alle Aufenthaltsbereiche sind mit Fenstern ausgestattet. Die Belichtung kann als gut beurteilt werden.

### 8.6 Bauzustand und Beurteilung des Objektes

Insgesamt kann festgestellt werden, dass der Zustand des Wertermittlungsobjektes als befriedigend zu beurteilen ist. Die Allgemeinbereiche und die Erschließung des Objektes sind zeitgemäß und dem Niveau des Objektes entsprechend. Die Außenanlagen befinden sich in einem guten Zustand.

An verschiedenen Stellen im Haus löst sich der Malerputz teilweise schuppenförmig. Diese weisen ebenfalls teilweise starke und für das Alter der Türen unübliche Abnutzungserscheinungen auf. Augenscheinlich ist der Außenpool in einem ungepflegten Zustand.

### 8.7 Beurteilung der Grundrissqualität

Der Grundriss kann als zweckmäßig beurteilt werden.

### 8.8 Alterswertminderung

Die Alterswertminderung beschreibt den Wertverlust einer Immobilie, der sich unvermeidbar mit zunehmendem Alter einstellt. Sie ist Folge des Verschleißes und der technischen Abnutzung der Bausubstanz sowie der allgemeinen Wertentwicklung von Immobilien im Laufe der Zeit. Die Alterswertminderung wird anhand der Restnutzungsdauer der Immobilie berechnet. Diese gibt an, wie viele Jahre die Immobilie voraussichtlich noch genutzt werden kann.

### 8.9 Abgrenzung von Alterswertminderung und Instandhaltungsgestau

Alterswertminderung und Instandhaltungsgestau sind zwei wichtige Faktoren, die bei der sachverständigen Bewertung von Immobilien den Wert mindern. Es ist jedoch wichtig, diese beiden Begriffe klar voneinander abzugrenzen, da sie unterschiedliche Auswirkungen auf die Bewertung haben. Die Alterswertminderung ist ein altersbedingter Wertverlust, der bei allen Immobilien eintritt. Der Instandhaltungsgestau hingegen ist ein wertmindernder Faktor, der durch vernachlässigte Instandhaltung entsteht.

Bei der Immobilienbewertung müssen beide Faktoren berücksichtigt werden. Die Alterswertminderung wird anhand der Restnutzungsdauer berechnet, während die Wertminderung durch Instandhaltungsstau anhand der Kosten für die Beseitigung des Rückstaus berechnet wird.

### 8.10 Flächen und sonstige Kennzahlen

Die Berechnung der Flächen erfolgt auf Grund der vorliegenden Unterlagen. Die darin angegebenen Werte wurden vor Ort überschlägig geprüft, bzw. auf Grundlage der vorhandenen Unterlagen überschlägig mit für die Wertermittlung hinreichender Genauigkeit ermittelt.

### 8.11 Bautechnische Beanstandungen

Bautechnische Beanstandungen konnten während des Ortstermins nicht festgestellt werden. Die Aufstellung der bautechnischen Beanstandungen erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit, da das vorliegende Gutachten kein qualifiziertes Bauschadensgutachten ersetzen soll und kann.

### 8.12 Baurechtliche Beanstandungen

Wie im Kapitel "Rechtliche Gegebenheiten" bereits erwähnt, wurden seitens des zuständigen Bauordnungsamtes diverse Mängel auf dem Bewertungsgrundstück festgestellt.

Aus den vorliegenden Unterlagen der Bauakte geht hervor, dass eine Baugenehmigung für die vorhandene Bebauung vorliegt. Soweit aus den vorliegenden Plänen erkennbar ist, wurde zwar das Gebäude weitestgehend entsprechend der genehmigten Pläne errichtet, jedoch im Bereich der Gestaltung der Außenanlagen erhebliche Abweichungen vorgenommen.

Die wesentlichen Abweichungen zur Baugenehmigung, welche von den Eigentümern bzw. einem potenziellen Erstherr zu beheben sind, sind nachfolgend aufgeführt und basieren auf den vorhandenen Schriftverkehr aus der Bauakte, sowie dem anliegenden Schreiben 27.11.2024.

1. Die Dachterrasse auf der Garage unterschreitet die Abstandsfläche von 3m zum Nachbargrundstück gem. §§ Abs. 9 Satz 6 2.HS. LBauO (mind. materiell baurechtswidrig).

Forderung der Bauordnungsbehörde:

Die Dachterrasse ist auf ein zulässiges Maß zurückzubauen und in einem Nachtrag zur Baugenehmigung vom 14.11.2018 darzustellen.

2. Abstand zwischen Garage und Fahrbahn beträgt entgegen den Bauunterlagen ca. 4,2m und nicht 5m.

Forderung der Bauordnungsbehörde:

Es ist ein Abweichungsantrag mit Begründung zu stellen.

3. Weiße Teile des Grundstücks wurden entgegen den Bauunterlagen versiegelt, so dass hier der Verdacht besteht, dass die Grundflächenzahl (GRZ) nicht eingehalten wird und sich hier überdies auch nicht um ausgebildete Versickerungsflächen handelt.



Forderung der Bauordnungsbehörde:

Es ist ein GRZ-Nachweis (Grundflächenzahl Nachweis) vorzulegen.

Sollte eine Überschreitung der GRZ festgestellt werden sind die überbauten Flächen auf ein zulässiges Maß entsprechend zurückzubauen.

4. Es wurden deutlich umfangreiche Abgrabungen vorgenommen als in den Bauunterlagen dargestellt. Diese sind einerseits genehmigungsbedürftig aber zum Großteil grundsätzlich nicht genehmigungsfähig, da Abgrabungen über 1,5 m lt. Bebauungsplan unzulässig sind. Es wurden im rückwärtigen Bereich stellenweise ungenehmigte Abgrabungen von mehr als 4 m vorgenommen.

Forderung der Bauordnungsbehörde:

Die Abgrabungen sind auf ein zulässiges und genehmigungsfähiges Maß zurückzubauen.

Ob der vorhandene Außenpool bestehen bleiben kann oder in diesem Zuge zurückgebaut werden muss, kann vom Sachverständigen auch nach Rücksprache mit der zuständigen Bauordnungsbehörde nicht abschließend beurteilt werden. Hierfür kann ggf. ein Abweichungsantrag gestellt werden. Ob dieser genehmigungsfähig ist muss von mehreren Beteiligten (u.a. der Gemeinde) beurteilt und entschieden werden.

5. Entgegen der Baugenehmigung wurde das linke Erdgeschossfenster im südöstlichen Bereich vergrößert.

Forderung der der Bauordnungsbehörde:

Es ist ein Nachtrag zur Baugenehmigung vom 14.11.2018 zu erstellen.

6. Entgegen der Baugenehmigung wurde das mittige Erdgeschossfenster im südöstlichen Bereich verschmälert.

Forderung der Bauordnungsbehörde:

Es ist ein Nachtrag zur Baugenehmigung vom 14.11.2018 zu erstellen.

7. Stützmauern sind md. zum Teil formell und/oder materiell baurechtswidrig, da sie mindestens teilweise genehmigungsbedürftig aber ungenehmigt sind und u.a. gegen den Bebauungsplan und ggf. gegen Abstandsflächenrecht verstoßen.

Forderung der Bauordnungsbehörde:

Die Stützmauern sind auf ein zulässiges Maß zurückzubauen.

Diese können wie in der Baugenehmigung vom 14.11.2018 dargestellt erfolgen oder die Stützmauern sind umzuplanen und mit einem Nachtrag zur Baugenehmigung vom 14.11.2018 zu beantragen.

Zusätzlich zu den von der zuständigen Baubehörde festgestellten Mängeln, ist bauaktenkundig festgestellt worden, dass im rechten vorderen Bereich des Bewertungsgrundstücks die errichtete Grundstücksgrenzmauer teilweise über das benachbarte Grundstück (Flurstück 330) gebaut ist. Dieser Umstand ist bei dem zuständigen Bauordnungsamt ebenfalls aktenkundig, jedoch ist dies lt. Aussage des Bauordnungsamtes zivilrechtlich zwischen den Grundstückseigentümern zu klären. Eine entsprechende Darstellung ist der Anlage zu entnehmen.



In diesem Gutachten wird der Rückbau des Mauerteilbereiches, welches auf fremden Grundstück errichtet wurde und des Außenpools sowie deren neu Errichtung auf eigenem Grundstück unterstellt.

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

### 8.13 Allgemein

Beschreibung der baulichen Anlagen des Wertermittlungsobjekts, gegliedert nach Gebäude, technischer Gebäudeausstattung, Innenausbau und nach besonderen Bauteilen.

Weitere Ausführungen bzgl. der Ausführungen der einzelnen Gewerke können aus der Anlage "Bau- und Nutzungsbeschreibung" entnommen werden.

Hinweis:

Alle in diesem Kapitel aufgelisteten baubeschreibenden Merkmale sind aus der vorgenannte Bau- und Nutzungsbeschreibung" entnommen bzw. durch Beobachtungen im Ortstermin ergänzt worden.

### 8.14 Gebäude

Gebäudeart:	Freistehendes Einfamilienhaus
Baujahr:	2019
Gesamtfläche:	Wohnfläche: = 235 m² Nutzfläche: = 24 m² Wohn-/Nutzfläche = 259 m²
Geschosse:	Erd und Obergeschoss
Gründung:	Bodenplatte
Geschosdecken:	Holzbalkendecke, durchschnittlich große Spannweiten
Geschosshöhen:	Normal bis sehr großzügig ca. 2,50m bis ca. 4,50m
Mauerwerk:	Holzrahmenbau
Fassade:	Putzfassade, ansprechende Ausführung Wärme-Dämmverbundsystem vorhanden
Fenster:	Holzfenster, dreifachverglast
Verschattung:	Raffstores, hochwertig
Dach:	Flachdach – Kies
Treppenhaus:	Fertigtreppe

### 8.15 Technische Gebäudeausstattung

Wärmetechnik:	Luft-Luft-Wärmepumpe, modern inkl. Wärmerückgewinnung Warmwasser über Heizung
Raumluftechnik:	Zentrales Lüftungssystem

Elektrotechnik: Kippsicherungen inkl. FI-Schutzschalter  
Netzwerkschrank  
PV-Anlage

Aufzugstechnik: Kein Aufzug vorhanden

Kommunikation: Telefonanschluss vorhanden

#### 8.16 Innenausbau

Aufenthaltsqualität: Luxuriös

Ausstattungsqualität: Sehr hoch

Barrierefreiheit: Nicht barrierefrei

Bodenbeläge: Fliesen, großformatig, modern  
Augenscheinlich Marmorfliesen (ca. 120 x 240cm) - weiß

Ausnahme:

Bad: Fliesen - beige

Balkon: Holzdielenbelag

Kinderzimmer-Empore: Fliesen - hellgrau

Innentüren: Türblätter und Zargen aus Holz - weiß

Haustüre: Holz inkl. dreifachverglasten Fenstereinsatz mit Automatikverriegelung

Sanitäre Anlagen: Luxuriöse Ausstattung

Erdgeschoss:

- ebenerdige Walk-In Dusche (ohne Glasabtrennung)
- Waschbecken inkl. Unterschränke und wandhängenden Armaturen
- WC mit Unterputzspülkasten

Obergeschoss:

- Freistehende Badewanne
- ebenerdige Walk-In Dusche inkl. Glasabtrennung
- WC mit Unterputzspülkasten
- Doppelwaschbecken mit wandhängenden Armaturen

Elektroinstallation: Sehr gute Ausstattung



**Photovoltaikanlage:**

Vorhanden

Die PV-Anlage konnte im Ortstermin vom Sachverständigen nicht besichtigt werden. Des Weiteren stehen dem Sachverständigen zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung keine Informationen über die genaue Ausstattung, Leistung und Vertragskonditionen zur Verfügung. Die für die Berechnung notwendigen Daten beruhen daher auf Annahmen auf Basis von Erfahrungswerten. Abweichungen sind daher durchaus möglich. Eine dahingehende Haftung des Sachverständigen ist mangels Informationsgrundlage ausgeschlossen.

Lt. Luftbild von Google-Maps verfügt die PV-Anlage insgesamt über 12 Module.

**Heizungsart:**

Fußbodenheizung

**Besondere Bauteile:**

- Außenpool (10,33m x 3,75m x 2,14m) (Muss zurückgebaut werden)
- Außentreppe (15 Stufen)
- Raumparttreppe Kind 2 (12 Stufen)
- Glasgeländer Empore Kind 2 (ca. 5 lfd. m.)
- Glasgeländer Galerie (ca. 9 lfd. m.)
- Geländer Dachterrasse-Garage (ca. 15 lfd. m.)
- Deckenlautsprecher (EG + Bad OG)
- PV-Anlage

**Sonstiges:**

Die Kücheneinrichtung wurde in diesem Gutachten wertmäßig nicht berücksichtigt.

**8.17 Garage**

**Garage:**

Doppelgarage  
Massiv errichtet  
Mit elektrischem Sektionaltor

**8.18 Außenanlagen**

**Außenanlagen:**

- Großteils mit Terrassenplatten versiegelte Fläche
- Edelstahlgeländer mit Glaseinsätzen
- L-Steine als Grundstücksbegrenzung
- Gabionen auf den L-Steinen auf der hinteren Grundstücksseite
- Hinter dem Wohnhaus Kunstrasen

## 9. Wertermittlungsverfahren – Begründung der Verfahrenswahl

- Gemäß § 6 ImmoWertV –
  - Schema zu den normierten Verfahren siehe Anlage A21 –
- 

### 9.1 Grundsätze der Verfahrenswahl

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl ist zu begründen. Eine Übersicht über die Bewertungsschemata ist dieser Arbeit angefügt.

### 9.2 Gesetzliche Grundlagen

Für die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) sind verschiedene Wertermittlungsverfahren gebräuchlich. Verhältnisse, die am Bewertungsstichtag auf dem Grundstücksmarkt herrschen, sind somit eine Größe, die nur zu diesem Stichtag Gültigkeit hat. Der Sachverständige wird dabei bei der Wertermittlung – unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Faktoren – eine Bewertung nach mindestens zwei der gebräuchlichen Wertermittlungsverfahren vornehmen und daraus den Verkehrswert ableiten. Damit eine in Deutschland einheitliche Vorgehensweise bei der Ermittlung des Verkehrswerts nach § 194 BauGB gewährleistet wird, hat der Gesetzgeber die Immobilienwertermittlungsverordnung erstellt. Die aktuell gültige Fassung wurde am 14. Juli 2021 vom Bundeskabinett beschlossen und ist am 19.07.2021 im Bundesgesetzblatt verkündet worden. Alle Verweise auf einen § beziehen sich, sofern nicht explizit ein anderes Regelungswerk genannt ist, auf die ImmoWertV 2021.

### 9.3 Sachwertverfahren – Rechtsgrundlage und Einsatz

Das Sachwertverfahren ist in Teil 3, Abschnitt 3, in den §§ 35 – 39 der ImmoWertV geregelt. Mit dem Verfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern im Regelfall zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden. In diesem Gutachten wird das Sachwertverfahren als vorrangiges Verfahren eingesetzt.

### 9.4 Ertragswertverfahren – Rechtsgrundlage und Einsatz

Das Ertragswertverfahren ist in Teil 3, Abschnitt 2, in den §§ 27 – 34 der ImmoWertV geregelt. Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen. In diesem Gutachten wird das Ertragswertverfahren als unterstützendes Verfahren eingesetzt.

### 9.5 Vergleichswertverfahren – Rechtsgrundlage und Einsatz

Das Vergleichswertverfahren ist in Teil 3, Abschnitt 1, in den §§ 24 – 26 der ImmoWertV geregelt. Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne ermittelt. In diesem Gutachten wird das Vergleichswertverfahren nicht durchgeführt.



## 9.6 Der Verkehrswert

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

## 9.7 Begründung der Verfahrenswahl

Die Auswahl des Wertermittlungsverfahrens oder der Wertermittlungsverfahren hängt vom Gegenstand der Wertermittlung ab, und ist nach §6 ImmoWertV zu begründen. Ausgehend vom gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist beim Wertermittlungsobjekt der Sachwert der baulichen Anlagen maßgeblich. Es wird deshalb das Sachwertverfahren als primäres Verfahren zur Ableitung des Verkehrswerts angewandt. Daneben ist beim Wertermittlungsobjekt auch die Rendite oder das entsprechende Einsparpotential relevant. Es wird deshalb das Ertragswertverfahren als zweites Verfahren zur Stützung der Plausibilität verwendet.



## 10. Bodenwertermittlung

### 10.1 Grundsätze

– Gemäß Teil 4, Abschnitt 1, §§ 40-45 ImmoWertV –

---

#### 10.1.1 Rechtsgrundlage

Im Sinne des § 40 ImmoWertV ist der Wert des Bodens vorbehaltlich ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 der ImmoWertV ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

#### 10.1.2 Grundlagen der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichsverfahren (vgl. § 16 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. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Auf der Grundlage der Kaufpreissammlung und der Gesamtaufpreisentwicklung auf dem Grundstücksmarkt des Wertermittlungsobjektes hat der Gutachterausschuss zum Stichtag 01.01.2024 die zonalen Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des BauGB beschlossen. Der zonale Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens innerhalb eines Gebietes (Bodenrichtwertzone), das nach seinem Entwicklungszustand sowie nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmende Merkmale aufweist. Der Bodenrichtwert ist bezogen auf die Quadratmeter Fläche eines Grundstückes mit dem definierten Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück).

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf baureife Grundstücke, für die Erschließungs- und Kanalbeiträge nicht mehr erhoben werden (erschließungsbeitragsfrei – ebf –). Für die Beurteilung eines Einzelfalles empfiehlt der Gutachterausschuss eine Einzelauskunft aus der Bodenrichtwertkarte einzuholen. Die Einzelauskunft wurde vom Sachverständigen bei Sprengnetter eingeholt.

Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und für zutreffend beurteilt.

#### 10.1.3 Bodenrichtwerte – Begriffsdefinition

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche, auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche bezogene Lagewerte. Sie sind für einzelne Gebiete, Straßen oder Straßenabschnitte, in denen annähernd gleiche Nutzungen und Wertverhältnisse vorliegen, ermittelt. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

#### 10.1.4 Bodenrichtwerte – wertbeeinflussende Merkmale

Wertbeeinflussende Merkmale sind zum Beispiel der Erschließungszustand, die spezielle Lage, die Art und das Maß der (möglichen) baulichen Nutzung, die Bodenbeschaffenheit, der Grundstückszuschnitt, die Grundstücksausrichtung und ggf. auch vorliegende Immissionen.

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmarkkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

#### 10.1.5 Bodenrichtwerte – Berücksichtigung von speziellen Gegebenheiten

Spezielle Gegebenheiten eines Grundstückes werden vom Bodenrichtwert nicht erfasst; sie sind bei der Einzelwertermittlung zu berücksichtigen. Ebenso werden Vereinbarungen aus städtebaulichen Verträgen nicht erfasst, jedoch die bindenden Festsetzungen aus Bebauungsplänen. Spezielle Gegebenheiten sind zum Beispiel eine atypische Bebauung – im Vergleich zu einer typischen Neubebauung – oder die Nutzungsart, die Form, die Größe, die Bodenbeschaffenheit, ein abweichender Erschließungszustand, mögliche Immissionen oder wertmindernde Rechte oder wertmindernde Belastungen.



## 10.2 Bodenwertermittlung – Berechnung

– Gemäß § 40 bis § 45 ImmoWertV –

### 10.2.1 Vergleich des Bodenrichtwertgrundstücks mit dem Bewertungsgrundstück

Merkmale	Bodenrichtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Bodenrichtwert 0231 vom:	01.01.2024	
Bodenrichtwert / m²:	180 €	
Grundstücksgröße (m²):	800 m²	674 m²
Grundstücksgröße zur WGFZ- Ermittlung (m²):		674 m²
Entwicklungszustand:	Baureifes Land	Baureifes Land
Nutzungsart:	WR (reines Wohngeb.)	Wohnbaufläche (W)
Erschließungszustand:	beitragsfrei	beitragsfrei
Gemeindenamen:	Bad Ems	Bad Ems
Gemarkungsnamen:	Bad Ems	Bad Ems
Ortsteil:	Bad Ems	Bad Ems
Grundstückstiefe (m, gemittelt):	0	24
Grundstücksbreite (m, gemittelt):	0	28
Bauweise:	k. A.	offen
Grundstücksform:	k. A.	regelmäßig
Bodenbeschaffenheit:	k. A.	Hanglage
Immissionen:	k. A.	Keine

### 10.2.2 Anpassung des Bodenrichtwerts (über Umrechnungskoeffizienten)

Anpassung an die Größe:	0,960	0,980
Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert:		184 €
Bodenwert des Grundstückes:		124.016 €

#### Hinweis zur Berechnung

##### 1. Anpassung an die Größe:

Der Grundstücksmarktbericht Westerwald-Taunus 2024 verweist bzgl. der anzuwendenden Grundstücksgrößenumrechnungskoeffizienten auf die Angaben im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023. Dieser weist folgende Umrechnungskoeffizienten aus:

600 qm = 0,99

700 qm = 0,97

800 qm = 0,96

674 qm = 0,98\*

\*interpoliert



## 11. Sachwertverfahren

### 11.1 Grundsätze

– Gemäß Teil 3, Abschnitt 3, §§ 35-39 ImmoWertV –

---

#### 11.1.1 Anwendung und Grundsätze

Es wird zuerst der vorläufige Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt. Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) kann auch mittels pauschaler Zeitwerte erfasst werden.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor). Die anschließende Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen führen zum Sachwert.

#### 11.1.2 Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudelfläche ( $m^2$ ) 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.

#### 11.1.3 Normalherstellungskosten

Grundlage für die Herstellungskosten sind der Gebäudestandard, Kostenkennwerte und Normalherstellungskosten. Der Gebäudestandard ist ein Gradmesser für die Qualität des Gebäudes, der für Ein- und Zweifamilienhäuser in fünf Standardstufen unterteilt wird. In der Anlage 4 zur ImmoWertV werden die Merkmale der Standardstufen in einem umfangreichen Tabellenwerk näher beschrieben.

#### 11.1.4 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (RND) 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 Wertermittlungsobjekt 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.

#### 11.1.5 Alterswertminderung

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

#### 11.1.6 Alterswertminderungsfaktor

Mit zunehmendem Alter sinkt der Wert eines Gebäudes. Dies liegt zum einen daran, dass die Nutzung eines gebrauchten Gebäudes im Vergleich zu einem neuen Gebäude unwirtschaftlicher wird. Zum anderen entsprechen die verwendeten Bau- und Ausstattungsmaterialien eines gebrauchten Gebäudes oft nicht mehr den modernen Standards. Im Sachwertverfahren muss dieser Wertverlust durch den Alterswertminderungsfaktor berücksichtigt werden. Um diesen Faktor zu berechnen, müssen zunächst die Gesamtnutzungsdauer und die Restnutzungsdauer des Wertermittlungsobjekts ermittelt werden.

#### 11.1.7 Sachwertfaktor

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich (d.h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln. 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 Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus in Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. 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.



### 11.1.8 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.

### 11.1.9 Sachwertfaktor des Bewertungsobjektes

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle, des in Sprengnettor Markdaten und Praxishilfen 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 des Landesgrundstücksmarktberichtes Rheinland-Pfalz 2023 bestimmt. Für den Wertermittlungsstichtag wird ein Sachwertfaktor von 0,85 zugrunde gelegt.

### 11.1.10 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

### 11.1.11 Baumängel / Bauschäden (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 Sachverständige kann i. d. R. die 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).



Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

#### Hinweis:

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 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.ä. 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.

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 potenzieller 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.

#### 11.1.12 Marktanpassungsfaktor

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.

Der zu Grunde gelegte Grundstücksmarktbericht Westerwald-Taunus 2024 wertet den Zeitraum 01.07.2022 bis 31.12.2023 aus. Gem. der Quartalsauswertung des Gutachterausschuss Westerwald-Taunus für das dritte Quartal 2024 liegen die durchschnittlichen Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser ca. auf dem gleichen Niveau wie Ende 2023. Eine zusätzliche Marktanpassung wird daher sachverständig als nicht sinnvoll erachtet und nicht vorgenommen.

#### 11.1.13 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).

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



#### 11.1.14 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich "gedämpft" unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet. Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes. Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1. In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Wertermittlungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

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

Es werden nur die Maßnahmen berücksichtigt, die zur Erreichung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer erforderlich sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Kosten für zum Kaufzeitpunkt bei vergleichbaren Objekten üblicherweise erforderliche Schönheits- und sonstige Reparaturen nicht wertmindernd berücksichtigt werden. Bei Kaufpreisauswertungen erfolgt keine diesbezügliche Bereinigung. Deren wertmindernder Einfluss ist deshalb im üblichen Umfang in den Vergleichskaufpreisen und den daraus abgeleiteten Marktanpassungsfaktoren (Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätzen, Vergleichsfaktoren) und somit in den mit diesen Daten ermittelten marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerten enthalten.



#### 11.1.15 Baunebenkosten

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.

#### 11.1.16 Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Wertermittlungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen. Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards mit erfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus). Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

#### 11.1.17 Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudelflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit "Normobjekt" bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppe und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben. Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als Normalherstellungskosten x Fläche") durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

#### 11.1.18 Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor (BKRF) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRF wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet.

## 11.2 Einwertung Gebäude

– Ermittlung der wichtigsten Rechengrößen zum Gebäude –

### 11.2.1 Ermittlung der Kostenkennwerte

Typ / Kategorie: 1.33 Freistehendes Einfamilienhaus

Baujahr: 2019

Brutto-Grundfläche: 286,5 m²

Standardstufen:	1	2	3	4	5
Gesamtnutzungsdauer / Jahre:	80	80	80	80	80
Kostenkennwert / Typ / Stufe:	785	870	1.000	1.205	1.510 €

Bauteil	1	2	3	4	5	Wäg.*	€
Außenwände:			50 %	50 %		23 %	254 €
Dächer:				100 %		15 %	181 €
Außentüren & Fenster:				100 %		11 %	133 €
Innenwände und -Türen:			100 %			11 %	110 €
Deckenkonstrukt. und Treppen:			50 %	50 %		11 %	121 €
Fußböden:				50 %	50 %	5 %	68 €
Sanitäreinrichtungen:				50 %	50 %	9 %	122 €
Heizung:					100 %	9 %	136 €
Sonstige technische Ausstattung:					100 %	6 %	91 €

**Kostenkennwert vor Anpassungen:** 1.215 €

Anpassungsfaktor Baupreisindex (siehe Hinweis): 1,840

Anpassungsfaktor regional (siehe Hinweis): 1,012

Anpassungsfaktor gemäß ImmoWertV: 1,000

Anpassung wg. Fertighausstandard: 0,950

**Kostenkennwert nach Anpassungen:** 2.149 €

Gesamtnutzungsdauer: 80 J

Standardstufe: ImmoWertV – Stufe 4 bis 5

#### Hinweise zur Berechnung:

Die zeitliche Anpassung des Kostenkennwerts basiert auf dem Baupreisindex mit Basisjahr 2021, welcher vom Statistischen Bundesamt (destatis.de) täglich veröffentlicht und abgerufen wird. Dem unangepassten Wert der ImmoWertV wird für die Nutzungsart des Gebäudetyps ein Baupreisindex von 70,8 unterstellt (Normalherstellungskosten 2010). Der Index zum WEST liegt bei 130,3. Daraus ergibt sich ein Anpassungsfaktor von 1,84.

\* Die Wägungsanteile des jeweiligen Bauteils



Zur Ermittlung der Kostenkennwerte wurde der für den Wertermittlungstichtag gültige Regionalfaktor des BKI (Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH) gemäß § 36 ImmoWertV angewandt.

Anpassung wg. Fertighausstandard:

Die Normalherstellungskosten (NHK) sind ein zentraler Bestandteil des Sachwertverfahrens und dienen als Grundlage zur Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten eines Gebäudes. Diese Kosten unterscheiden sich zwischen Fertighäusern und Massivhäusern aufgrund der unterschiedlichen Bauweisen und Materialien.

**Fertighäuser:**

Die Herstellungskosten für Fertighäuser sind in der Regel niedriger als für Massivhäuser. Dies liegt an der industriellen Vorfertigung der Bauteile, die eine schnellere und kostengünstigere Montage ermöglicht. Für Fertighäuser, die vor 1985 gebaut wurden, können die Herstellungskosten bis zu 25 % niedriger sein als bei Massivhäusern.

Für Baujahre ab 1985 verringert sich dieser Unterschied, und die Herstellungskosten sind nahezu gleich.

**Massivhäuser:**

Massivhäuser weisen höhere Herstellungskosten auf, da sie aus schwereren und langlebigeren Materialien wie Ziegel oder Beton bestehen. Die Bauweise ist arbeitsintensiver und erfordert längere Bauzeiten, was die Kosten erhöht.

Sachverständig wird ein Anpassungsfaktor von 0,95 herangezogen.

#### 11.2.2 Ermittlung der Restnutzungsdauer

Wertermittlungstichtag:	17.10.2024
Baujahr der baulichen Anlagen:	2019
Gesamtnutzungsdauer:	80 J
Restnutzungsdauer:	75 J

#### Hinweise zur Modernisierung

Eine Anpassung der Restnutzungsdauer ist nicht erforderlich (ImmoWertV - 2021).



### 11.2.3 Wert der baulichen Anlagen

Bezeichnung	Fläche BGF	Kostenkw.	Herst.-Kosten
Wohnhaus	286,5	2.149 €	615.603 €
<b>Herstellungskosten:</b>			<b>615.603 €</b>
Abzgl. Alterswertminderung (6,2 % bei = 1 - 75 J / 80 J):			-38.475 €
<b>Vorläufiger, alterswertgeminderter Gebäudesachwert:</b>			<b>577.128 €</b>

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

## 11.3 Sachwertverfahren – Berechnung

- Vorrangig angewandtes Verfahren –
- Gemäß § 35 bis § 39 ImmoWertV –

### 11.3.1.1 Wert der baulichen Anlagen

Gebäudebezeichnung	Herstellungskosten	Alterswertminderung	vori. Geb. Sachwert
Einfamilienhaus	815.803 €	-38.475 € 6,2 %	577.128 €
Vorläufiger Gebäudesachwert:			577.128 €
Zeitwert besonderer Bauteile:			36.000 €
Zeitwert der Nebengebäude /Garage:			28.804 €
<b>Alterswertgeminderter Gebäudesachwert:</b>			<b>641.932 €</b>

### 11.3.1.2 Wert der Außenanlagen

Zeitwert der Außenanlagen (pauschalisiert, siehe Hinweis)	32.097 €
<b>Wert der Außenanlagen:</b>	<b>32.097 €</b>

### 11.3.2 Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwertes der gesamten Immobilie

Alterswertgeminderter Gebäudesachwert		641.932 €
Zeitwert der Anbauten und Außenanlagen	84,0%	32.097 €
Bodenwert:	16,0%	124.016 €
<b>Vorläufiger Sachwert:</b>	<b>100,0%</b>	<b>798.045 €</b>
Sachwertfaktor (Anpassung an Marktgegebenheiten):		0,95
<b>Marktangepasster vorläufiger Sachwert:</b>		<b>758.143 €</b>

### 11.3.3 Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

<b>Marktangepasster vorläufiger Sachwert:</b>	<b>758.143 €</b>
Anpassung wg. Photovoltaikanlage:	3.574 €
Anpassung wg. Instandhaltungstau:	-8.000 €
Anpassung wg. amtlich festgesetzten Bauauflagen:	-242.800 €
<b>Sachwert der Immobilie zum Stichtag 17.10.2024:</b>	<b>510.917 €</b>

### Hinweise zur Ermittlung des Sachwerts

zu 1.1. Doppelgarage, ca. 38 m² Fläche, Restnutzungsdauer 54 Jahre, Zeitwert errechnet anhand der ImmoWertV inkl. Anpassungen 28.804 € (detaillierte Berechnung in der Anlage)

Zeitwert besondere Bauteile / Einrichtungen

- Außenpool 0 € (Erläuterungen siehe unten)
- Außentreppe inkl. Zugangstor (15 Stufen) 8.000 €
- Raumpartreppe Kind 2 (12 Stufen) 3.000 €
- Glasgeländer Empore Kind 2 (ca. 5 lfd.m.) 2.500 €
- Glasgeländer Galerie (ca. 9 lfd.m.) 4.500 €
- Geländer Dachterrasse-Garage (ca. 15 lfd.m.) 6.000 €
- Geländer Terrasse (ca. 23 lfd. m.) 9.500 €
- Deckenlautsprecher (EG + Bad OG) 2.500 €

Gesamtsumme - Zeitwert besondere Bauteile = 38.000 €

#### Erläuterung zur Bewertung des Außenpools

Durch ein Gerichtsurteil wurde bestätigt, dass u.a. der Außenpool rechtswidrig zum Teil auf dem Nachbargrundstück errichtet wurde. Die Kosten wurden durch die Baukostenschätzung des Architekturbüros Buschner genauer vertiziert, auch wenn gleich in der Kostenschätzung darauf hingewiesen wird, dass genauere Zahlen anhand von Handwerksangeboten ermittelt werden sollten. Die ermittelten voraussichtlichen Teilkosten für den Abriss des Pools, sowie den Rückbau der L-Steine werden im Gutachten wertmäßig als Schadensbeseitigungskosten in den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) in voller Höhe angesetzt. Allerdings sind die Kosten für den Wiederaufbau des Pools wertmäßig nicht zu berücksichtigen, da nicht zweifelhaft davon auszugehen ist, dass der Pool auch wieder von einem vernünftig handelnden Marktteilnehmer überhaupt bzw. in welcher Art und Weise neu errichtet werden würde. Der Zeitwert des Außenpools ist somit mit 0 € zu bewerten.

zu 11.3.3: Anpassung wg. Photovoltaikanlage Die PV-Anlage konnte im Ortstermin vom Sachverständigen nicht besichtigt werden. Des Weiteren stehen dem Sachverständigen zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung keine Informationen über die genaue Ausstattung, Leistung und Vertragskonditionen zur Verfügung. Die für die Berechnung notwendigen Daten beruhen daher auf Annahmen auf Basis von Erfahrungswerten. Abweichungen sind daher durchaus möglich. Eine dahingehende Haftung des Sachverständigen ist mangels Informationsgrundlage ausgeschlossen.

Eine auf Annahmen beruhende Berechnung finden Sie in den Anlagen.

#### zu 11.3.3: Anpassung wg. Instandhaltungsschau. Wichtiger Hinweis:

Bei den nachfolgenden Beträgen handelt es sich um eine reine Schätzung, um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Den Ansätzen liegt keine Kostenermittlung zu Grunde. Es ist von 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.

Einige Zimmertüren schleifen und weisen teilweise stärkere, als der bisherigen Nutzungsdauer typische, Abnutzungserscheinungen auf.

An manchen Decken und Wänden löst sich der Malerflies.

Am Eingangstor liegen Kabel oberflächlich auf dem Boden. Diese sind unterirdisch noch zu verlegen und das aufgenommene Pflaster wieder zu legen.



Für die Beseitigung der über das Maß üblicher Schönheitsreparaturen hinausgehenden Mängel wird sachverständig ein Wertabschlag von -8.000,00 € angesetzt.

zu 11.3.3.: Anpassung wg. amtlich festgesetzten Bauauflagen. Wichtiger Hinweis:

Bei den nachfolgenden Beträgen 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. Eine dahingehende Haftung des Sachverständigen wird ausgeschlossen.

1. Die Dachterrasse auf der Garage unterschreitet die Abstandsfäche von 3m zum Nachbargrundstück gem. §8 Abs. 9 Satz 5 2.HS. LBauO (mind. materiell baurechtswidrig).

Forderung der Bauordnungsbehörde:

Die Dachterrasse ist auf ein zulässiges Maß zurückzubauen und in einem Nachtrag zur Baugenehmigung vom 14.11.2018 darzustellen.

Für den teilw. Rückbau des Geländers und Versetzung wird eine Wertminderung in Höhe von -4.000,00 € angesetzt.

2. Abstand zwischen Garage und Fahrbahn beträgt entgegen den Bauunterlagen ca. 4,2m und nicht 5m.

Forderung der Bauordnungsbehörde:

Es ist ein Abweichungsantrag mit Begründung zu stellen.

Für den Nachtrag zur Baugenehmigung mit Begründung, sowie Einarbeitung der Punkte aus 1., 5. und 6. werden -3.000,00 € angesetzt.

3. Weite Teile des Grundstücks wurden entgegen den Bauunterlagen versiegelt, so dass hier der Verdacht besteht, dass die Grundflächenzahl (GRZ) nicht eingehalten wird und sich hier überdies auch nicht um ausgebildete Versickerungsflächen handelt.

Forderung der Bauordnungsbehörde:

Es ist ein GRZ-Nachweis (Grundflächenzahl-Nachweis) vorzulegen.

Sollte eine Überschreitung der GRZ festgestellt werden, sind die überbauten Flächen auf ein zulässiges Maß entsprechend zurückzubauen.

Gem. B-Plan beträgt die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,4.

Es wird unterstellt, dass die mit Terrassenplatten belegte Fläche als versiegelte Fläche der GRZ zugerechnet werden muss. Bei der mit Kunstrasen belegten Fläche wird unterstellt, dass diese hingegen nicht der Grundflächenzahl hinzugerechnet werden muss. Unter dieser Annahme beträgt gem. überschlägigen Abmessungen mit Hilfe von Vogelperspektivansichten die vorhandene Grundflächenzahl (GRZ) ca. 0,8. Für den Rückbau und Wiederherstellung einer nicht versiegelten Fläche wird sachverständig ein Abschlag von -20.000,00 € angesetzt.

4. Es wurden deutlich umfangreiche Abgrabungen vorgenommen als in den Bauunterlagen

dargestellt. Diese sind einerseits genehmigungsbedürftig aber zum Großteil grundsätzlich nicht genehmigungsfähig, da Abgrabungen über 1,6 m lt. Bebauungsplan unzulässig sind. Es wurden im rückwärtigen Bereich stellenweise ungenehmigte Abgrabungen von mehr als 4 m vorgenommen.

Forderung der Bauordnungsbehörde:

Die Abgrabungen sind auf ein zulässiges und genehmigungsfähiges Maß zurückzubauen.

Es wird ein Wertabschlag in Höhe von -150.000 € angesetzt.

6. Entgegen der Baugenehmigung wurde das linke Erdgeschossfenster im südöstlichen Bereich vergrößert.

Forderung der Bauordnungsbehörde:

Es ist ein Nachtrag zur Baugenehmigung vom 14.11.2018 zu erstellen.

Siehe Punkt 2

6. Entgegen der Baugenehmigung wurde das mittige Erdgeschossfenster im südöstlichen Bereich verschmälert.

Forderung der Bauordnungsbehörde:

Es ist ein Nachtrag zur Baugenehmigung vom 14.11.2018 zu erstellen.

Siehe Punkt 2

7. Stützmauern sind md. zum Teil formell und/oder materiell baurechtswidrig, da sie mindestens teilweise genehmigungsbedürftig aber ungenehmigt sind und u.a. gegen den Bebauungsplan und ggf. gegen Abstandsflächenrecht verstoßen.

Forderung der Bauordnungsbehörde:

Die Stützmauern sind auf ein zulässiges Maß zurückzubauen.

Diese können wie in der Baugenehmigung vom 14.11.2018 dargestellt erfolgen oder die Stützmauern sind umzuplanen und mit einem Nachtrag zur Baugenehmigung vom 14.11.2018 zu beantragen.

Diesbezüglich wird ein Wertabschlag in Höhe von - 15.000,00 € angesetzt.

8. Zusätzlich zu den von der zuständigen Baubehörde festgestellten Mängeln, ist bauaktenkundig festgestellt worden, dass im rechten vorderen Bereich des Bewertungsgrundstücks die errichtete Grundstücksgrenzmauer teilweise über das benachbarte Grundstück (Flurstück 330) gebaut wurde. Dieser Umstand ist bei dem zuständigen Bauordnungsamt ebenfalls aktenkundig, jedoch ist dies lt. Aussage des Bauordnungsamtes zivilrechtlich zwischen den Grundstückseigentümern zu klären. Eine entsprechende Darstellung ist der Anlage zu entnehmen.

In diesem Gutachten wird der Rückbau des Mauerteilbereiches, welches auf fremden Grundstück errichtet wurde, sowie dessen Neuerrichtung auf dem Bewertungsgrundstück und darüberhinaus der Abriss des Außenpools welcher lt. Gerichtsbeschluss ebenfalls teilweise über der Grundstücksgrenze errichtet wurde, gem. der anliegenden Schadensbeseitigungskostenschätzung,



## 12. Ertragswertverfahren

### 12.1 Grundsätze

– Gemäß Teil 3, Abschnitt 2, §§ 27 – 34 ImmoWertV –

---

#### 12.1.1 Anwendung und Grundsätze

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 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 Ertragswert 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 basiert auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (beziehungsweise 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 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Im hier angewendeten Ertragswertverfahren wird durch Bildung der Summe aus dem kapitalisierten jährlichen Reinertrag zum Wertermittlungsstichtag (Barwert des Reinertrags) und dem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinsten Bodenwert der vorläufige Ertragswert ermittelt.

Für die Kapitalisierung des jährlichen Reinertrags und der Abzinsung des Bodenwerts ist jeweils derselbe (objektspezifisch angepasste) Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungs- oder Abzinsungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen. Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktlagepassierten 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 Grundstückseinertrags dar.

#### 12.1.2 Wertbeeinflussende Merkmale

Bei diesem Bewertungsverfahren bewirken vor allem die eingeführten Einflussgrößen die Wertbildung und die Wertunterschiede. Dies sind insbesondere ein markt- und objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz, die Höhe der nachhaltig erzielbaren Mieten, die Bewirtschaftungskosten, die Restnutzungsdauer aber auch Zustandsbesonderheiten.



### 12.1.3 Rohertrag

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.

### 12.1.4 Liegenschaftszinssatz (Marktanpassungsfaktor)

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) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Der für das Wertermittlungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlichen zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung der verfügbaren Angaben des oberen Gutachterausschusses bzw. der zentralen Geschäftsstelle, des in Sprengnetter Marktdaten und Praxishilfen Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze 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 den Angaben des zum Bewertungsstichtag gültigen Landesgrundstücksmarktbericht Hessen inkl. evtl. Fortführungen bestimmt.

### 12.1.5 Kapitalisierung von Erträgen

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Der Kapitalisierungsfaktor ist ein Vervielfältiger, mit dem der jährliche Reinertrag einer Immobilie multipliziert wird, um den sogenannten Gebäudeertragswert zu ermitteln. Zur Kapitalisierung werden zukünftig erwartete Erträge auf den Stichtag abgezinst.

Dabei wird ein Kapitalisierungsfaktor verwendet, der sich unter anderem aus der Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszinssatz zusammensetzt. Es gilt der Grundsatz: je kürzer die Restnutzungsdauer, desto niedriger der Kapitalisierungsfaktor und umgekehrt. Je höher der Liegenschaftszinssatz, desto niedriger der Kapitalisierungsfaktor und umgekehrt.

#### 12.1.6 Ertragswert / Rentenbarwert

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungssichttag bezogene Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren Reinerträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungssichttag – 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 wird eine unendliche Nutzungsdauer unterstellt (ewige Rente).

#### 12.1.7 Bewirtschaftungskosten

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 IL 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.



## 12.2 Erträge

- Reinertrag aus Rohertrag und Abzug der Bewirtschaftungskosten –
- Gemäß § 31 ImmoWertV –

Einh.	Bemerkung	Nutz.	Status	Größe m²	€ / m²	Netto / M.
1	Wohnhaus	W	Marktmiete	235,0	8,70 €	2.044,50 €
2	Doppelgarage (2 Stk.)	W	Mietvertrag		2 Stk	100,00 €

### 12.2.1 Rohertrag

Rohertrag / Monat – Summe aus oben dargestellten Einzelmieten:	2.144,50 €
x 12 = Rohertrag / Jahr:	25.734,00 €

### 12.2.2 Bewirtschaftungskosten\*

abzgl. Bewirtschaftungskosten / Monat:	367,42 €
Ermittelte Bewirtschaftungskosten / Jahr:	4.409,00 €

### 12.2.3 Jahresreinertrag (Nettoeinnahmen / Jahr) – gerundet

Rohertrag / Jahr:	25.734 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten / Jahr:	-4.409 €
Jahresreinertrag:	21.325 €

#### Hinweis zu dieser Seite

Gem. §31 Abs. 2 ImmoWertV ergibt sich der Rohertrag aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen (hier: Nettokaltmiete). Die Nettokaltmiete entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Betriebskosten.

Die marktübliche und nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete wurde auf der Basis der Mietformeln des Grundstücksmarktberichtes Westerwald-Taunus durchgeführt und anschließend zusätzlich durch Mietspiegelveröffentlichungen von 531 Gemeinden in Deutschland sowie der Mietübersichten der Gutachterausschüsse für weitere 1316 Gemeinden von Sprengnetter abgeleiteten Daten plausibilisiert und sachverständig gewürdigt.

\* Bewirtschaftungskosten nach ImmoWertV, siehe Anlage A18 Bewirtschaftungskosten



## 12.3 Allgemeines Ertragswertverfahren – Berechnung

- Unterstützend angewandtes Verfahren –
- Gemäß § 27 bis § 34 ImmoWertV –

### 12.3.1 Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen

#### 12.3.1.1 Erträge

Bezeichnung	Rohertrag	BewK	Reinertrag	Faktor*	kapit. Ertrag
Einfamilienhaus:	25.734 €	4.409 €	21.325 €	35,5788	758.718 €
Summe:	25.734 €	4.409 €	21.325 €		758.718 €

#### 12.3.1.2 Bodenwertverzinsung

Bezeichnung	jährliche Verzinsung	Faktor*	kapital. Verzinsung
Hauptgrundstück:	-2.852 €	35,5788	-101.484 €
Summe:	-2.852 €		-101.484 €

#### 12.3.1.3 Ertragswert der baulichen Anlagen

Kapitalisierte Erträge:	758.718 €
Kapitalisierte Bodenwertverzinsung:	-101.484 €
<b>Ertragswert der baulichen Anlagen:</b>	<b>657.234 €</b>

### 12.3.2 Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes

Ertragswert der baulichen Anlagen:	657.234 €
Bodenwert des Grundstückes:	124.016 €
<b>Vorläufiger Ertragswert:</b>	<b>781.250 €</b>

### 12.3.3 Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

<b>Vorläufiger Ertragswert:</b>	<b>781.250 €</b>
Anpassung wg. Photovoltaikanlage:	3.574 €
Anpassung wg. Instandhaltungstau:	-8.000 €
Anpassung wg. amtlich festgesetzten Bauauflagen:	-242.800 €
<b>Ertragswert der Immobilie zum Stichtag 17.10.2024:</b>	<b>534.024 €</b>

#### Hinweise zur Ermittlung des Ertragswerts

\* Kapitalisierungsfaktor =  $\frac{(1 + i)^n - 1}{i}$  bei  $i$  = Liegenschaftszinssatz und  $n$  = Restnutzungsdauer  
Kapitalisierungsfaktor von 35,5788 – basierend auf einer Restnutzungsdauer von 75 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 2,3% (Siehe geordnete Anlage Liegenschaftszinssatz).

zu 12.3.3.: Anpassung wg. Photovoltaikanlage. Die PV-Anlage konnte im Ortstermin vom Sachverständigen nicht besichtigt werden. Des Weiteren stehen dem Sachverständigen zum Zeitpunkt der Gutachtererstellung keine Informationen über die genaue Ausstattung, Leistung und Vertragskonditionen zur Verfügung. Die für die Berechnung notwendigen Daten beruhen daher auf Annahmen auf Basis von Erfahrungswerten. Abweichungen sind daher durchaus möglich. Eine dahingehende Haftung des Sachverständigen ist mangels Informationsgrundlage ausgeschlossen.

Eine auf Annahmen beruhende Berechnung finden Sie in den Anlagen.

zu 12.3.3.: Anpassung wg. Instandhaltungstau. Wichtiger Hinweis:

Bei den nachfolgenden Beträgen handelt es 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.

Einige Zimmertüren schleifen und weisen teilweise stärkere, als der bisherigen Nutzungsdauer typische, Abnutzungserscheinungen auf.

An manchen Decken und Wänden löst sich der Malerputz.

Am Eingangstor liegen Kabel oberflächlich auf dem Boden. Diese sind unterirdisch noch zu verlegen und das aufgenommene Pflaster wieder zu legen.

Für die Beseitigung der über das Maß üblicher Schönheitsreparaturen hinausgehenden Mängel wird sachverständig ein Wertabschlag von -8.000,00 € angesetzt.

zu 12.3.3.: Anpassung wg. amtlich festgesetzten Bauauflagen. Wichtiger Hinweis:

Bei den nachfolgenden Beträgen handelt es 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. Eine dahingehende Haftung des Sachverständigen wird ausgeschlossen.

1. Die Dachterrasse auf der Garage unterschreitet die Abstandsfläche von 3m zum Nachbargrundstück gem. § 8 Abs. 9 Satz 6 2. HS. LBauO (mind. materiell baurechtswidrig).

Forderung der Bauordnungsbehörde:

Die Dachterrasse ist auf ein zulässiges Maß zurückzubauen und in einem Nachtrag zur Baugenehmigung vom 14.11.2018 darzustellen.

Für den teilw. Rückbau des Geländers und Versetzung wird eine Wertminderung in Höhe von -4.000,00 € angesetzt.

2. Abstand zwischen Garage und Fahrbahn beträgt entgegen den Bauunterlagen ca. 4,2m und nicht 5m.



Forderung der Bauordnungsbehörde:

Es ist ein Abweichungsantrag mit Begründung zu stellen.

Für den Nachtrag zur Baugenehmigung mit Begründung, sowie Einarbeitung der Punkte aus 1., 5. und 6. werden -3.000,00 € angesetzt.

3. Weiße Teile des Grundstücks wurden entgegen den Bauunterlagen versiegelt, so dass hier der Verdacht besteht, dass die Grundflächenzahl (GRZ) nicht eingehalten wird und sich hier überdies auch nicht um ausgebildete Versickerungsflächen handelt.

Forderung der Bauordnungsbehörde:

Es ist ein GRZ-Nachweis (Grundflächenzahl-Nachweis) vorzulegen.

Sollte eine Überschreitung der GRZ festgestellt werden, sind die überbauten Flächen auf ein zulässiges Maß entsprechend zurückzubauen.

Gem. B-Plan beträgt die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,4.

Es wird unterstellt, dass die mit Terrassenplatten belegte Fläche als versiegelte Fläche der GRZ zugerechnet werden muss. Bei der mit Kunstrasen belegten Fläche wird unterstellt, dass diese hingegen nicht der Grundflächenzahl hinzugerechnet werden muss. Unter dieser Annahme beträgt gem. überschlägigen Abmessungen mit Hilfe von Vogelperspektivansichten die vorhandene Grundflächenzahl (GRZ) ca. 0,8. Für den Rückbau und Wiederherstellung einer nicht versiegelten Fläche wird sachverständig ein Abschlag von -20.000,00 € angesetzt.

4. Es wurden deutlich umfangreiche Abgrabungen vorgenommen als in den Bauunterlagen dargestellt. Diese sind einerseits genehmigungsbedürftig aber zum Großteil grundsätzlich nicht genehmigungsfähig, da Abgrabungen über 1,5 m lt. Bebauungsplan unzulässig sind. Es wurden im rückwärtigen Bereich stellenweise ungenehmigte Abgrabungen von mehr als 4 m vorgenommen.

Forderung der Bauordnungsbehörde:

Die Abgrabungen sind auf ein zulässiges und genehmigungsfähiges Maß zurückzubauen.

Es wird ein Wertabschlag in Höhe von -150.000 € angesetzt.

5. Entgegen der Baugenehmigung wurde das linke Erdgeschossfenster im südöstlichen Bereich vergrößert.

Forderung der Bauordnungsbehörde:

Es ist ein Nachtrag zur Baugenehmigung vom 14.11.2018 zu erstellen.

Siehe Punkt 2

6. Entgegen der Baugenehmigung wurde das mittige Erdgeschossfenster im südöstlichen Bereich verschmälert.

Forderung der Bauordnungsbehörde:

Es ist ein Nachtrag zur Baugenehmigung vom 14.11.2018 zu erstellen.



Siehe Punkt 2

7. Stützmauern sind md. zum Teil formell und/oder materiell baurechtswidrig, da sie mindestens teilweise genehmigungsbedürftig aber ungenehmigt sind und u.a. gegen den Bebauungsplan und ggf. gegen Abstandsflächenrecht verstoßen.

Forderung der Bauordnungsbehörde:

Die Stützmauern sind auf ein zulässiges Maß zurückzubauen.

Diese können wie in der Baugenehmigung vom 14.11.2018 dargestellt erfolgen oder die Stützmauern sind umzuplanen und mit einem Nachtrag zur Baugenehmigung vom 14.11.2018 zu beantragen.

Diesbezüglich wird ein Wertabschlag in Höhe von - 15.000,00 € angesetzt.

8. Zusätzlich zu den von der zuständigen Baubehörde festgestellten Mängeln, ist bauaktenkundig festgestellt worden, dass im rechten vorderen Bereich des Bewertungsgrundstücks die errichtete Grundstücksgrenzmauer teilweise über das benachbarte Grundstück (Flurstück 330) gebaut wurde. Dieser Umstand ist bei dem zuständigen Bauordnungsamt ebenfalls aktenkundig, jedoch ist dies lt. Aussage des Bauordnungsamtes zivilrechtlich zwischen den Grundstückseigentümern zu klären. Eine entsprechende Darstellung ist der Anlage zu entnehmen.

In diesem Gutachten wird der Rückbau des Mauerteilbereiches, welches auf fremden Grundstück errichtet wurde, sowie dessen Neuerrichtung auf dem Bewertungsgrundstück und darüberhinaus der Abriss des Außenpools welcher lt. Gerichtsbeschluss ebenfalls teilweise über der Grundstücksgrenze errichtet wurde, gem. der anliegenden Schadensbeseitigungskostenschätzung, welche in Anlehnung an die ebenfalls anliegende Baukostenschätzung vom Architektur Büro Buschner vom 30.04.2024 wertmäßig berücksichtigt.

Hierfür wird ein Wertabschlag in Höhe von -50.800 € angesetzt. (siehe Anlage)

Für die vorgenannten Bauauflagen, sowie den Rückbau und Wiedernerstellung der auf dem Nachbargrundstück errichteten Grenzmauer beträgt der angesetzte Schätzwert insgesamt -242.800,00 €.

Es wird nochmals ausdrücklich betont, dass es bei den angesetzten Wertminderungen lediglich um grobe Schätzwerte handelt und vor einer vermögenswirksamen Disposition dringend zu empfehlen, eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen von Fachunternehmen erstellen zu lassen. Eine dahingehende Haftung des Sachverständigen wird ausdrücklich ausgeschlossen.

## 13. Schlusserklärung

– Plausibilisierung und Würdigung des Bewertungsergebnisses –

### 13.1 Bedeutung des Verkehrswerts nach § 194 BauGB

Der Verkehrswert (Marktwert) ist der Preis, der für eine Immobilie unter normalen Marktbedingungen zu einem bestimmten Zeitpunkt erzielt werden könnte. Er berücksichtigt alle relevanten Faktoren, wie die Lage, die Größe, den Zustand und die Ausstattung der Immobilie, aber auch die rechtlichen Gegebenheiten und die aktuelle Marktsituation.

### 13.2 Ergebnisse aus den einzelnen Verfahren

Sachwertverfahren:	510.917 €	(vorrangig angewandtes Verfahren)
Ertragswertverfahren:	534.024 €	(unterstützend angewandtes Verfahren)

### 13.3 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 Ergebniszurechtheit bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Einfamilienhaus. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (s1) und dem Ertragswert das Gewicht 0,8 (e1) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (Normalherstellungskosten, Baupreisindex, überörtlicher Sachwertfaktor) vor. Die relevanten Daten für das Ertragswertverfahren (marktlähliche Mieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) lagen ebenfalls in guter Qualität vor, bzw. konnten gut ermittelt werden. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,0 (s2) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (e2) beigemessen. Insgesamt erhalten somit

das Sachwertverfahren das Gewicht = 1,0 (s1) x 1,0 (s2) = 1,0

das Ertragswertverfahren das Gewicht = 0,8 (e1) x 1,0 (e2) = 0,8

Das gewogene Mittel aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt

$$[510.917 € \times 1,0 + 534.024 € \times 0,8] : 1,8 = 521.186,78 € = \text{rd. } 521.000 €$$

### 13.4 Verkehrswert gemäß diesem Gutachten zum Wertermittlungstichtag 17.10.2024

Beachten Sie, dass vorrangig durchgeführte Bewertungsverfahren priorisiert werden. Unterschiede zwischen den durchgeführten Verfahren gehen zugunsten der vorrangig durchgeführten Bewertung. Auf der Grundlage der wertrelevanten Merkmale und unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus den einzelnen Verfahren wird der Verkehrswert nach § 194 BauGB der bewerteten Immobilie wie folgt geschätzt:



**521.000 €**

fünfhunderteinundzwanzigtausend Euro

Koblenz, den 10.06.2025

**Robin Hilgert**

gem. ISO/IEC 17024 zertifizierter Sachverständiger für  
Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter (S)





## A1 Objektbilder

– Außenaufnahmen –



Frontansicht



Doppelgarage



Frontansicht Wohnhaus



Seitenansicht - Süd-Osten

## A1 Objektbilder

– Außenaufnahmen –



Seitenansicht 2 - Süd-Osten



Hauseingangstür



Doppelgarage



Außenpool



## A1 Objektbilder

– Außenaufnahmen –



Außenansicht



Außenanlagen hinter dem Wohnhaus



Stützmauer hinter dem Wohnhaus



Dachterasse - Garage



## A1 Objektbilder

– Innenaufnahmen –



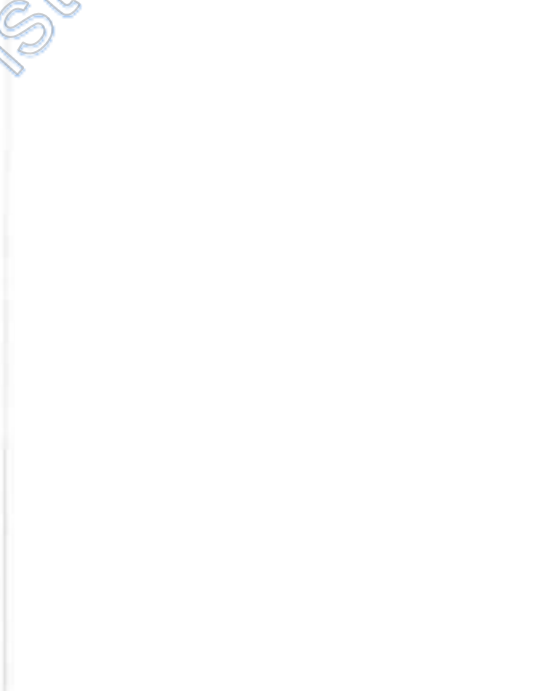
Diele - EG



Abstellraum - EG



Geschossstreppe - EG



Wohnzimmer - EG

## A1 Objektbilder

– Innenaufnahmen –



Bad - EG



Bad - EG



Hauswirtschaftsraum - EG



Küche - EG



## A1 Objektbilder

– Innenaufnahmen –



Küche - EG

Essbereich - EG



Bad - OG



Bad - OG

## A1 Objektbilder

– Innenaufnahmen –



Ankleide - OG



Schlafzimmer - OG



Schlafzimmer - OG

Kinderzimmer 2 - OG



## A1 Objektbilder

– Innenaufnahmen –



Empore Kinderzimmer 2 - OG

Empore Kinderzimmer 2 - OG



Gast - OG

Kinderzimmer 1 - OG

## A1 Objektbilder

– Innenaufnahmen –



Balkonbelag - OG



Dachboden - OG



Galerie - OG

## A1 Objektbilder

– Gebäudetechnik –





## A1 Objektbilder

– Gebäudetechnik –



## A1 Objektbilder

-- Instandhaltungsstau --



Tapete löst sich an mehreren Stellen im Bad - OG



Abriebspuren aufgrund von schleifenden Türen



beschädigte Tapete



überdurchschnittliche Abnutzungserscheinungen  
Wandflächen



## A1 Objektbilder

-- Bauauflagen / zivilrechtliche Verstöße --



Rückbau Geländer Dachterrasse



Versiegelte Flächen



Grundstücksmauer hinterer Grundstücksbereich

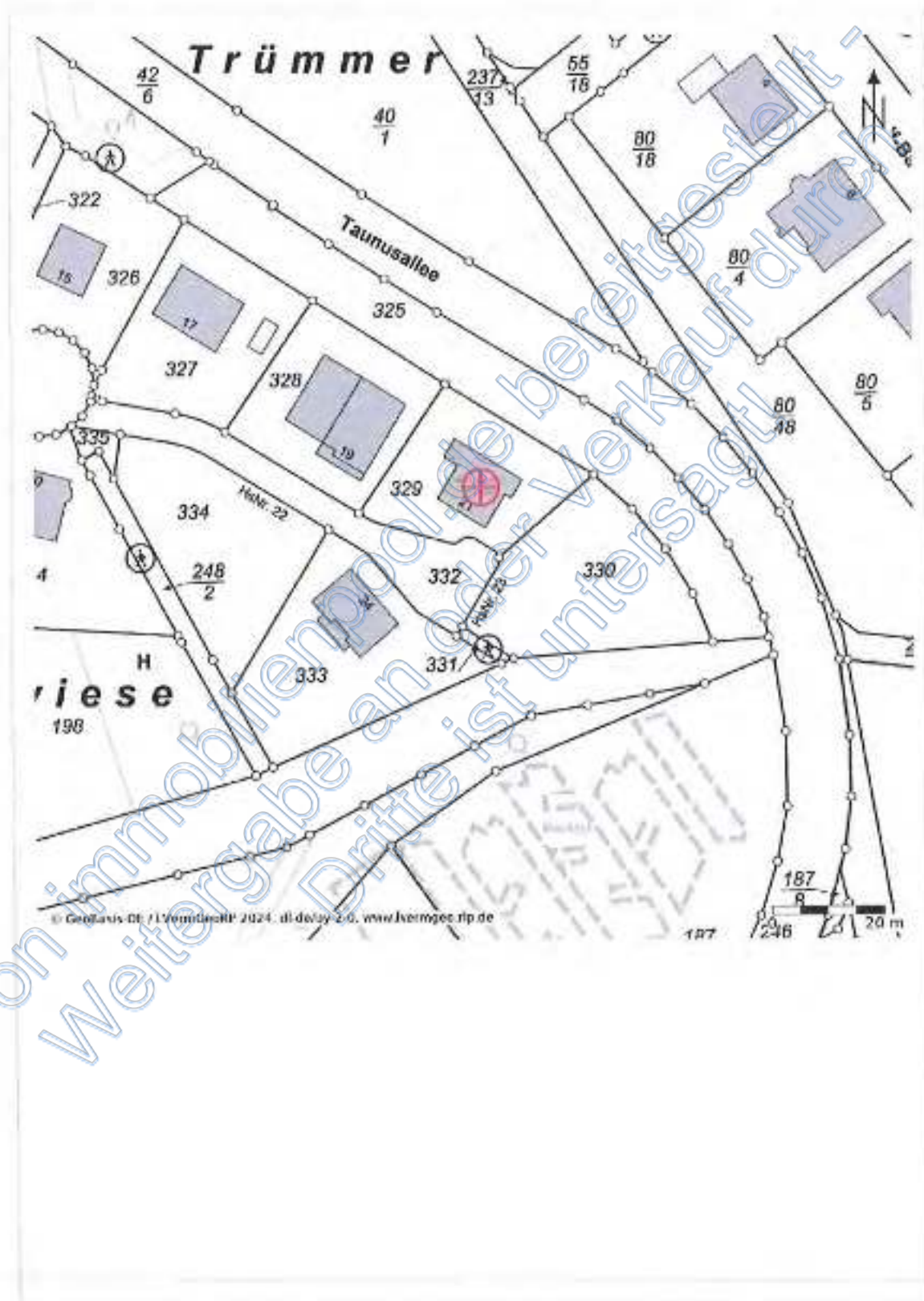


Überbaute Grundstücksmauer



## A2 Lageplan

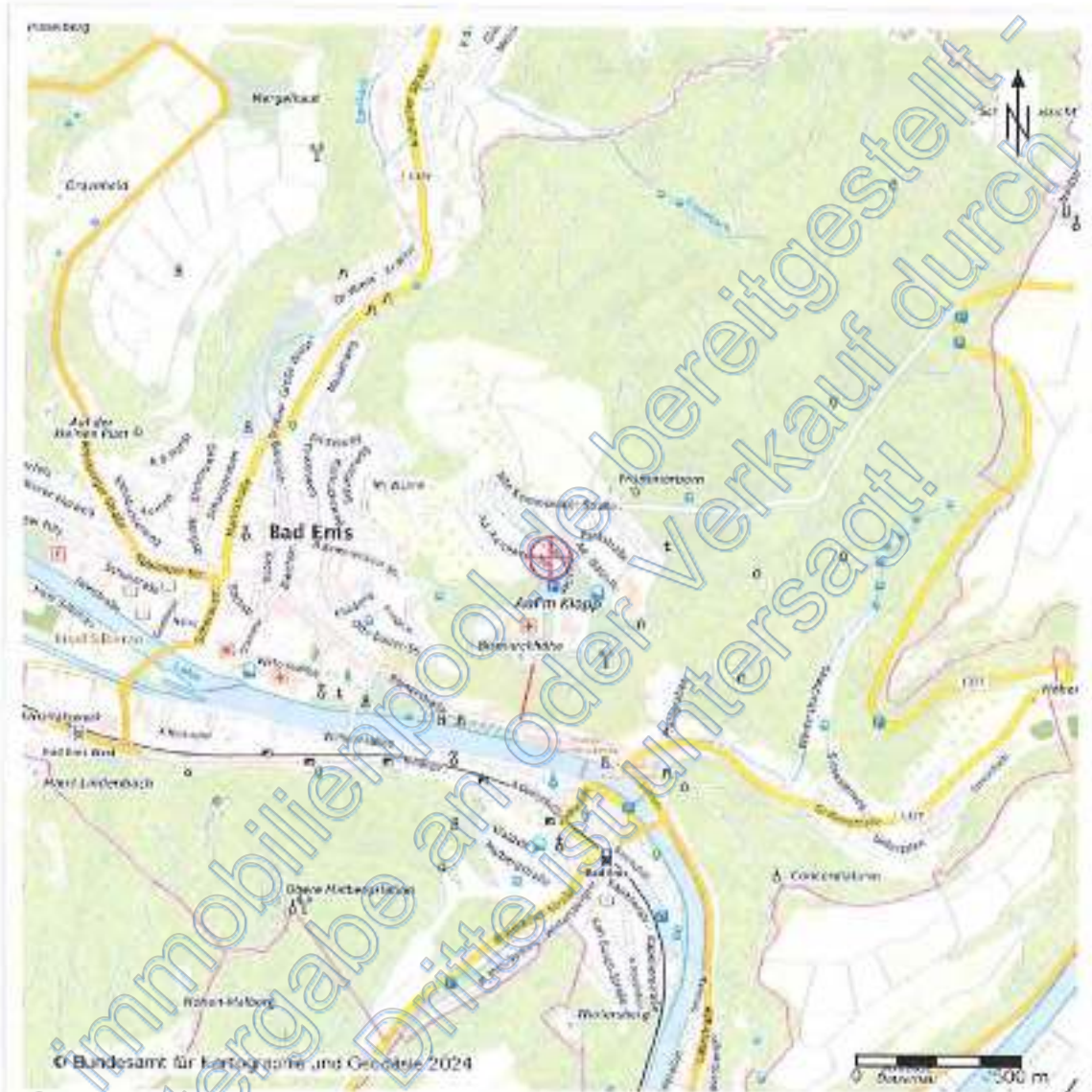
-- nicht maßstabgetreu --



lizenziert über Sprengnetter-Marktdaten-Portal ([www.sprengnetter.de](http://www.sprengnetter.de))

### A3 Stadtplan

-- nicht maßstabsgetreu --

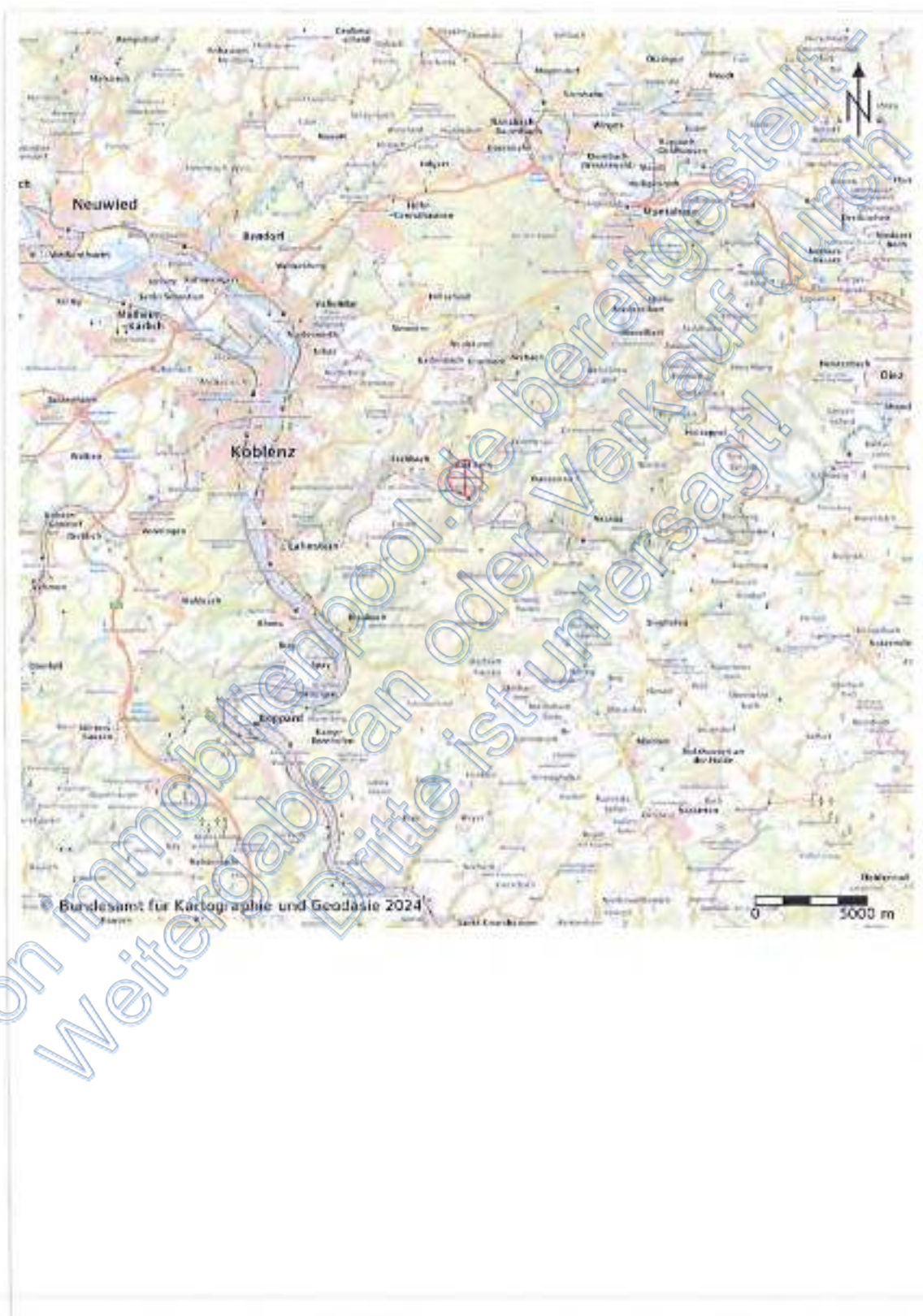


lizenziert über Sprengnetter-Marktdaten-Portal ([www.sprengnetter.de](http://www.sprengnetter.de))



## A4 Übersichtskarte

-- nicht maßstabsgetreu --



lizenziert über Sprengnetter-Marktdaten-Portal ([www.sprengnetter.de](http://www.sprengnetter.de))



## A5 Schreiben der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises

– V. 27.11.2024 –

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

## A5 Schreiben der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises

– V. 27.11.2024 –

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

# A6 Baukostenschätzung - Überbau

– Architekturbüro Buschner –



Vorhaben Rückbau der L-Steine durch falsche Grenzfestsetzung

Baukostenschätzung

	Einheit	Einheit	Preis	Summe
1. Baustelleneinrichtung Tiefbau	gestrichl			1.200,00 €
2. Freischaltung L-Steine Grunddruck für 23	16,00	Stk	110,00 €	1.760,00 €
2.1 Analyse Boden lag. Abfuhrkosten				750,00 €
2.2 Uden und Abfuhr Abfuhrmaterial (Seiten) (möglichst möglich) (23000)	200,00	m³	30,00 €	6.000,00 €
3. Terrassenplatten zurückbauen und entsorgen	1,00	Stk	60,00 €	60,00 €
4. Pool Abreißen mit schwarzem Gesh	12,00	Stk	60,00 €	720,00 €
5. Belagung Pool nach Aufwand (Material und L)				7.800,00 €
6. L-Steine (ca. 20m) zurückbauen	8,00	Stk	110,00 €	880,00 €
6.1 Gelände (möglichst möglich) Bereich nachbauen und sichern	8,00	Stk	60,00 €	480,00 €
7. Einbringung L-Steine nach Aufwand	18,00	Tonnen	55,00 €	990,00 €
8. L-Steine neu setzen. Sichtkanten sichern. Höhe 2,00m in Mittel	20,00	Stk	700,00 €	14.000,00 €
9. Liegen, Belaggen und verschleimen. Freischaltung (ca. 10m) nach Aufwand	50,00	Tonnen	32,00 €	1.600,00 €
9.1 Sichtkanten nachbauen (mit Erde, Belaggen)				1.350,00 €
10. Terrasse neu aufbauen (Belaggen, Belaggen, Belaggen)	32,00	Stk	60,00 €	1.920,00 €
11. Pool neu aufbauen (Belaggen, Belaggen, Belaggen)				35.000,00 €
12. Erdmörtel (Belaggen, Belaggen, Belaggen) auf beiden Seiten	10,00	%		7.000,00 €
13. Baukosten / Planung / Wiederaufbau				5.050,00 €
Gesamt:				81.476,00 €

Es handelt sich um eine vorläufige Baukostenschätzung. Genaue Zahlen müssen anhand der Angebote der jeweiligen Handwerker ermittelt werden.

Baukostenschätzung - Überbau



## A7 Schadensbeseitigungskostenschätzung - Überbau

### Schadensbeseitigungsermittlung für den Rückbau des Überbaus in Anlehnung an die Kostenschätzung des Architekturbüro Buschner

1	Baustelleneinrichtung Tiefbau	1.200,00 €
2	Freischachtung L-Steine Grundstück Nr. 23	1.760,00 €
2.1.	Analyse Boden bzgl. Abfuhrgenehmigung	700,00 €
2.2.	Laden und Abfuhr Aushubmaterial. Seitlich lagern nicht möglich 200m <sup>3</sup>	6.000,00 €
3	Terrassenplatten zurückbauen und seitlich lagern	950,00 €
4	Pool abreißen mit schwerem Gerät	1.320,00 €
5	Entsorgung Pool nach Aufwand (Material unklar)	2.800,00 €
6	L-Steine (ca. 20m) zurückbauen	860,00 €
6.1.	Gabionen im rückwärtigen Bereich zurückbauen und sichern	480,00 €
7	Entsorgung L-Steine nach Aufmaß	990,00 €
8	L-Steine neu setzen. Sichtseite innen. Höhe 2,05m im Mittel	14.000,00 €
9	Liefern, einbauen und verdichten mit Frostschutz (50 Tonnen) nach Aufmaß	1.600,00 €
9.1.	Seite des Nachbarn Nummer 23 mit Erde Befüllen	1.350,00 €
10	Terrasse neu aufbauen mit gelagerten Material	1.920,00 €
11	Pool verfüllen (ca. 83m <sup>3</sup> )	2.500,00 €
12	Poolfläche neu terrassieren inkl. Verlegen und Material	4.000,00 €
13	Erschwerungszulage aufgrund bestehender Bebauung auf beiden Seiten	3.880,00 € (10%)
14	Bauleitung / Planung / Koordination	3.500 €
15	Puffer (10%)	4.618 €

Gesamt: 50.798 €

rd. 50.800 €

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

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



## 1. Angaben zur PV-Anlage

Gesamtleistung der Anlage in kWp:	3,70
Anzahl der Sonnenstunden pro Jahr, geschätzt <sup>1)</sup> :	1.619
x durchschnittlichem Ausgangsfaktor von 0,6 <sup>2)</sup> :	971
Erzeugte Jahresmenge in kWh:	3.584
Davon eingespeiste Jahresmenge in kWh:	4.087
Vergütung pro kWh:	0,16 €
Geschätzte Vergütung pro Jahr:	653,92 €
abzgl. geschätzter Kosten pro Jahr (Wartung):	300,00 €
Geschätzter Deckungsbeitrag pro Jahr:	353,92 €

<sup>1)</sup> Quelle: Photovoltaik-Lexikon.net (2018)

<sup>2)</sup> Quelle: Photovoltaik-Lexikon.net (2018) (Ausgangsfaktor = 0,6)

## 2. Berechnung des Barwert des Einspeisevertrags

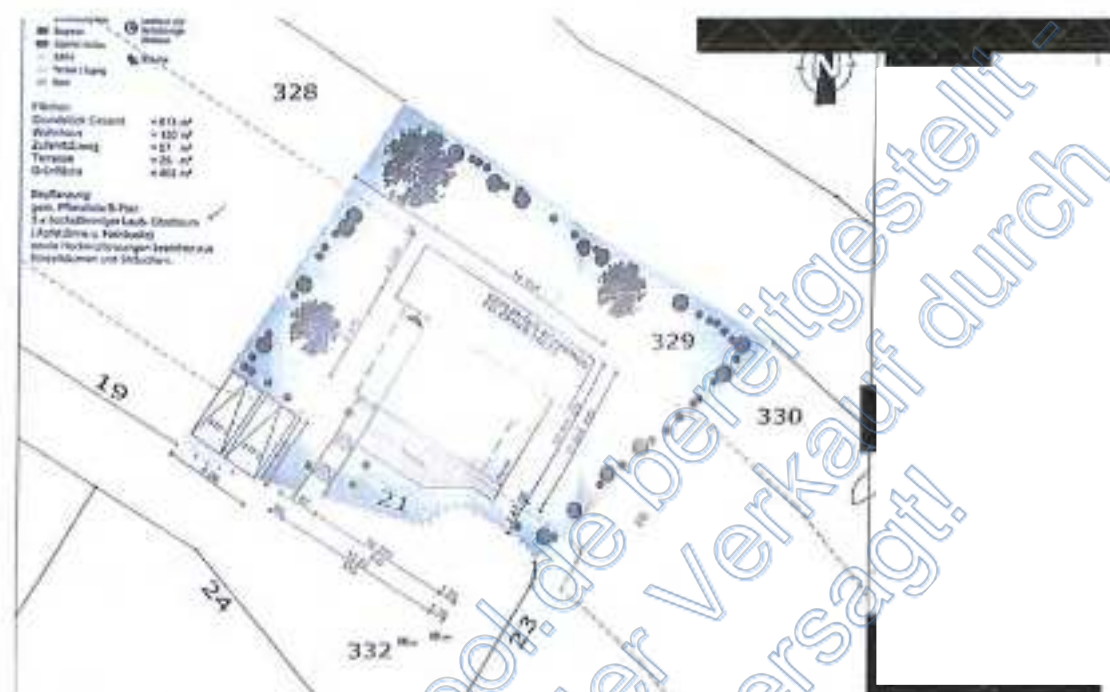
Wertermittlungsstichtag WEST:	17.10.2024
Laufzeit des Vertrags bis zum (Tagesdatum):	31.12.2038
Restlaufzeit des Vertrags in Monaten:	172,93
Restlaufzeit des Vertrags in Jahren:	14,41

## 3. Berechnung des Barwert des Einspeisevertrags

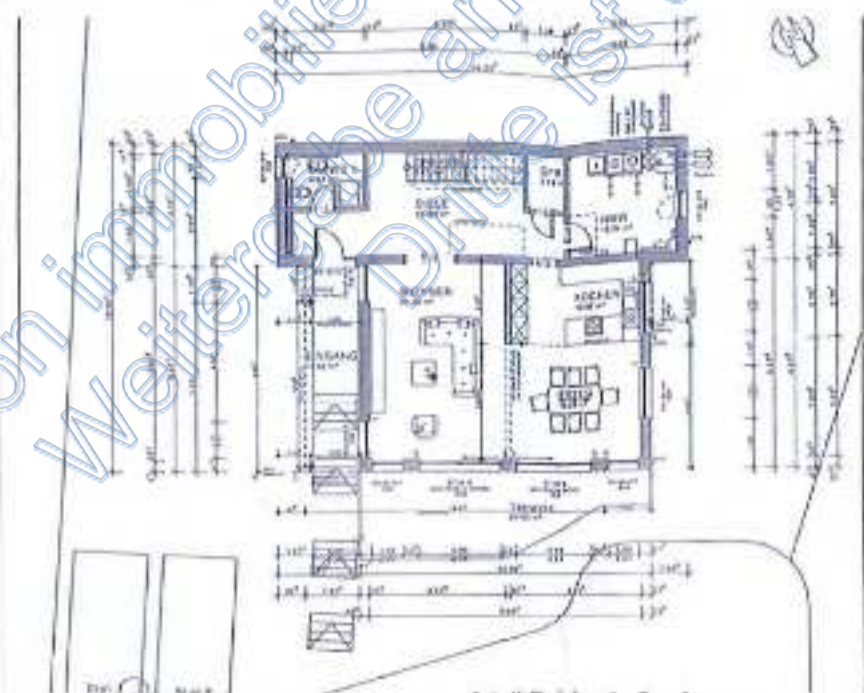
Geschätzte Vergütung pro Jahr:	353,92 €
x Barwertfaktor bei 6 % Zinssatz:	10,10
Barwert des Einspeisevertrags, gerundet:	3.574 €

## 4. Hinweise zur Ermittlung

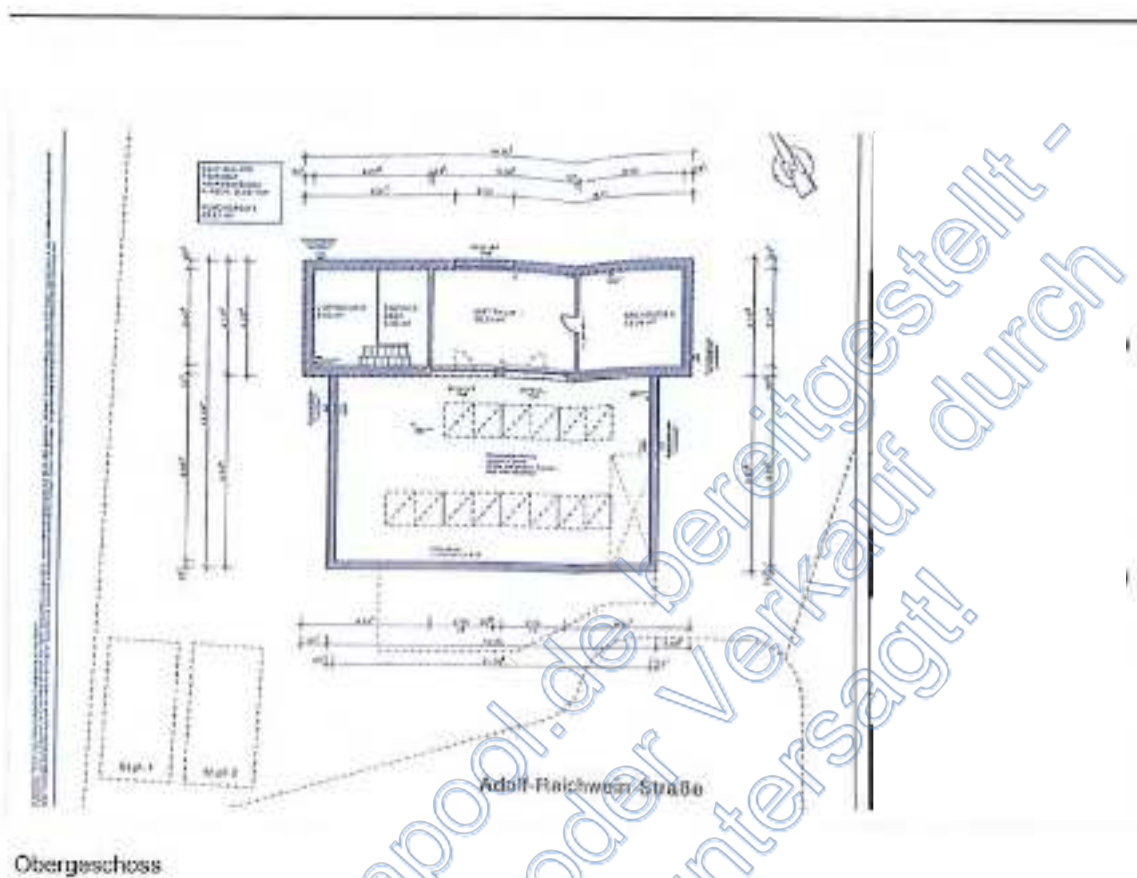
Berechnungsgrundlagen: 1. Geschätzte Kosten pro Jahr (z.B. Wartung): Wartung 100,00€, Versicherung 100,00€, Reinigung 50,00€, Zählermiete 50,00€ - 2. Durchschnittliche Sonneneinstrahlung pro Monat in Rheinland-Pfalz von November 2023 bis November 2024 (Quelle: Statista) = 1619 3. Annahme: Teileinspeisung (einschließlich Eigenverbrauch): Einspeisevergütung 0,08 €/kWh, Ersparnis durch Eigenverbrauch 0,36 €/kWh bei einer angenommenen Eigenverbrauchsquote von 30% und einem Einspeiseanteil von 70% = 0,16 €/kWh 4. Annahme: Einspeisevertragslaufzeit 20 Jahre (01.01.2019-31.12.2038)



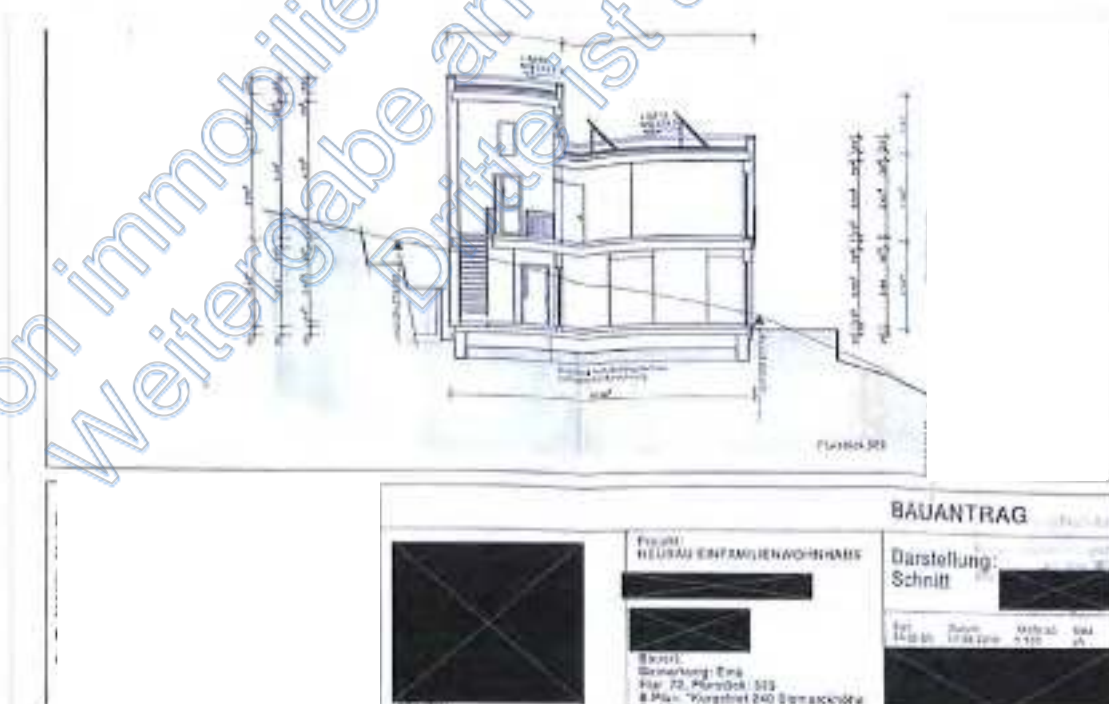
Freiflächenplan



Erdgeschoss



Obergeschoss



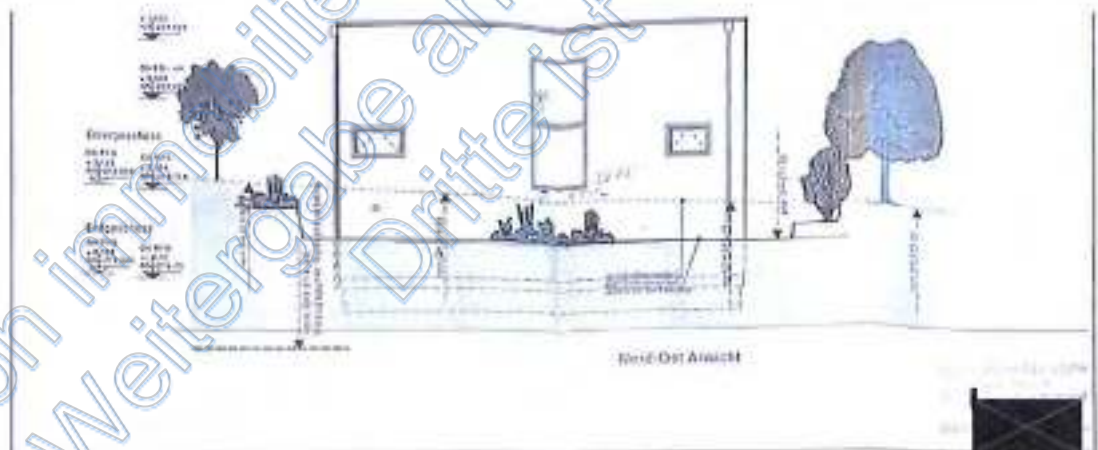
## Schnitt





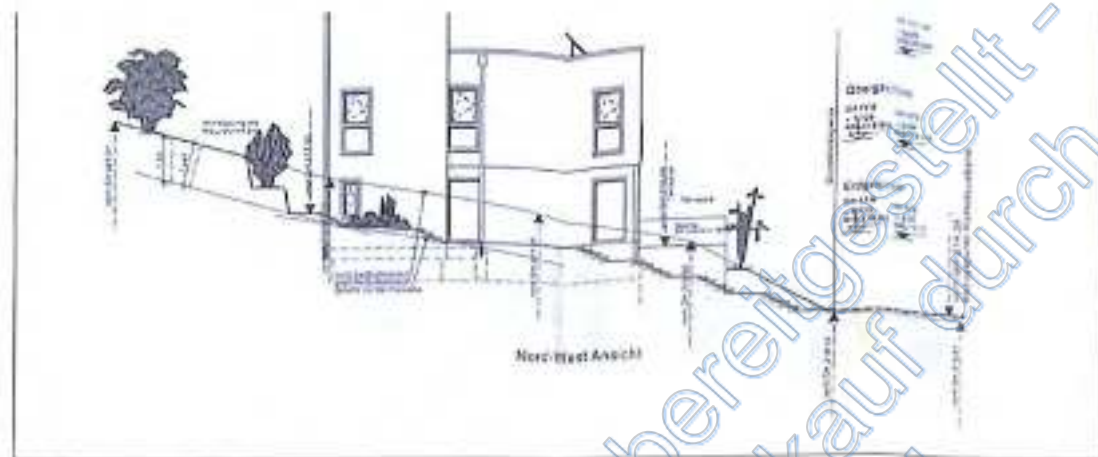
Süd-West-Ansicht

<b>BAUANTRAG</b>			
Darstellung: Süd-West Ansicht			
Tafel:	Blatt:	Masstab:	Blatt:
20.03.06	11.03.2018	1:500	JK
Projekt: NEUDAU EINFAMILIENWOHNHAUS Standort: Bauland: 12, Flurstück: 329 B-Plan: Kastenfeld 200-Bauerfeld 329			



Nord-Ost Ansicht

<b>BAUANTRAG</b>			
Darstellung: Nord-Ost Ansicht			
Tafel:	Blatt:	Masstab:	Blatt:
20.03.06	11.03.2018	1:500	JK
Projekt: NEUDAU EINFAMILIENWOHNHAUS Standort: Bauland: 12, Flurstück: 329 B-Plan: Kastenfeld 200-Bauerfeld 329			



Nord-West Ansicht



Nord-West-Ansicht

# BAUANTRAG

Darstellung:  
Nord-West Ansicht

Fl.	Gr.	W.	Gr.
14.07.06	17.08.2016	17.08.	JA



Süd-Ost Ansicht

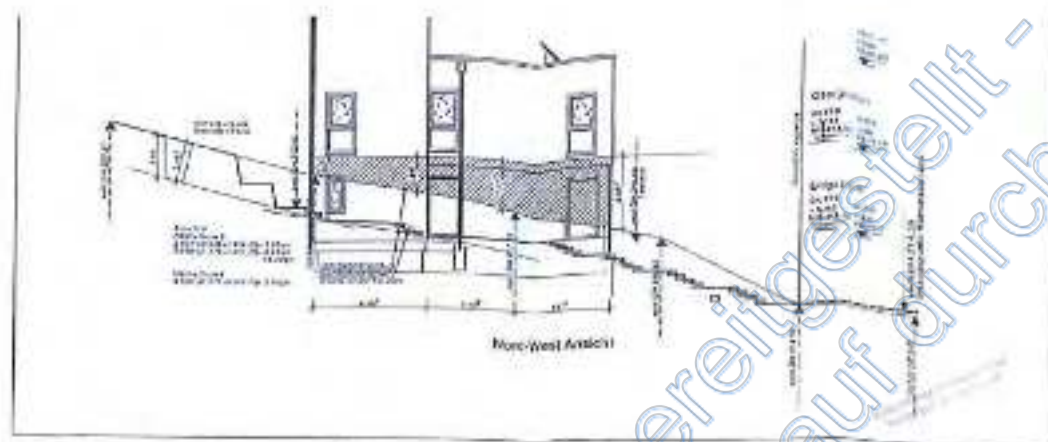


Süd-Ost-Ansicht

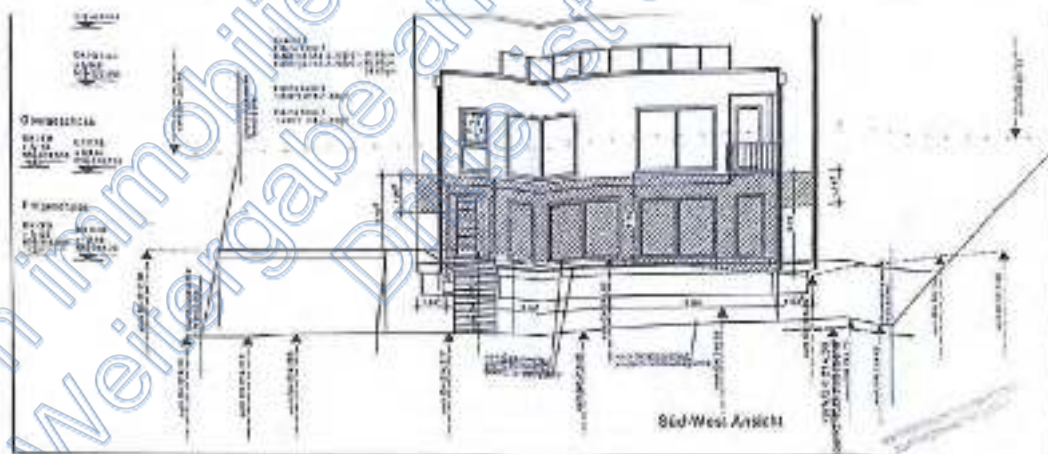
# BAUANTRAG

Darstellung:  
Süd-Ost Ansicht

Fl.	Gr.	W.	Gr.
14.07.06	17.08.2016	17.08.	JA



Nachweis Geschossigkeit



Nachweis Geschossigkeit

# BAUANTRAG

Darstellung:  
Nachweis Geschossigkeit  
North-West Ansicht

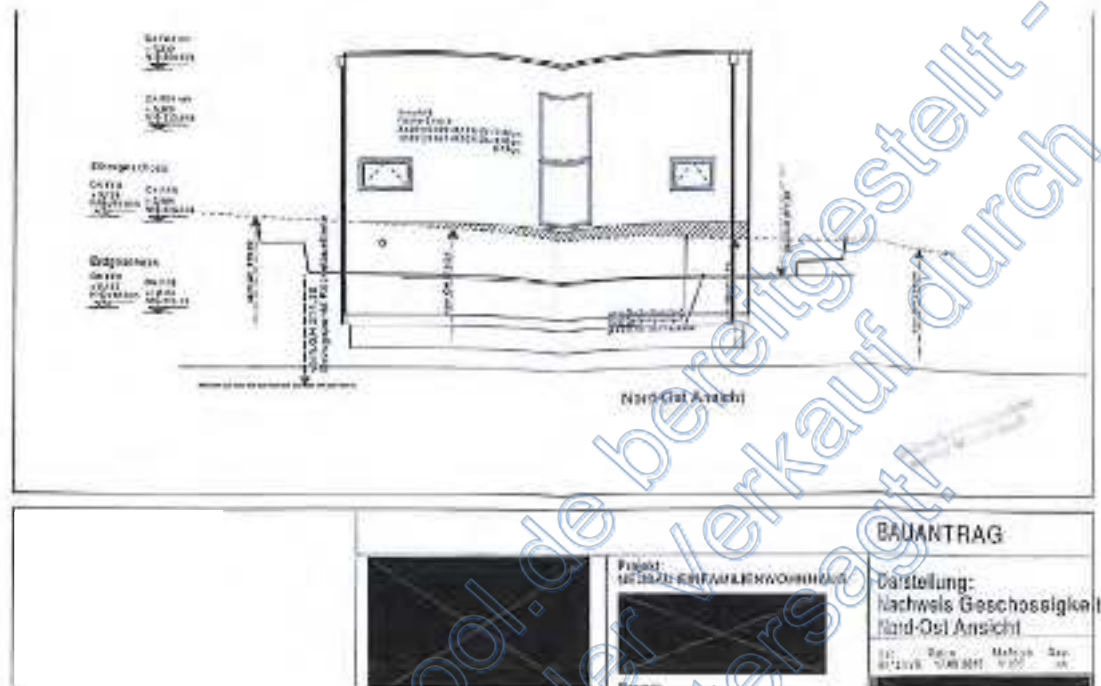
Bl. 1 von 1  
Menge: 100  
Datum: 10.06.2025

# BAUANTRAG

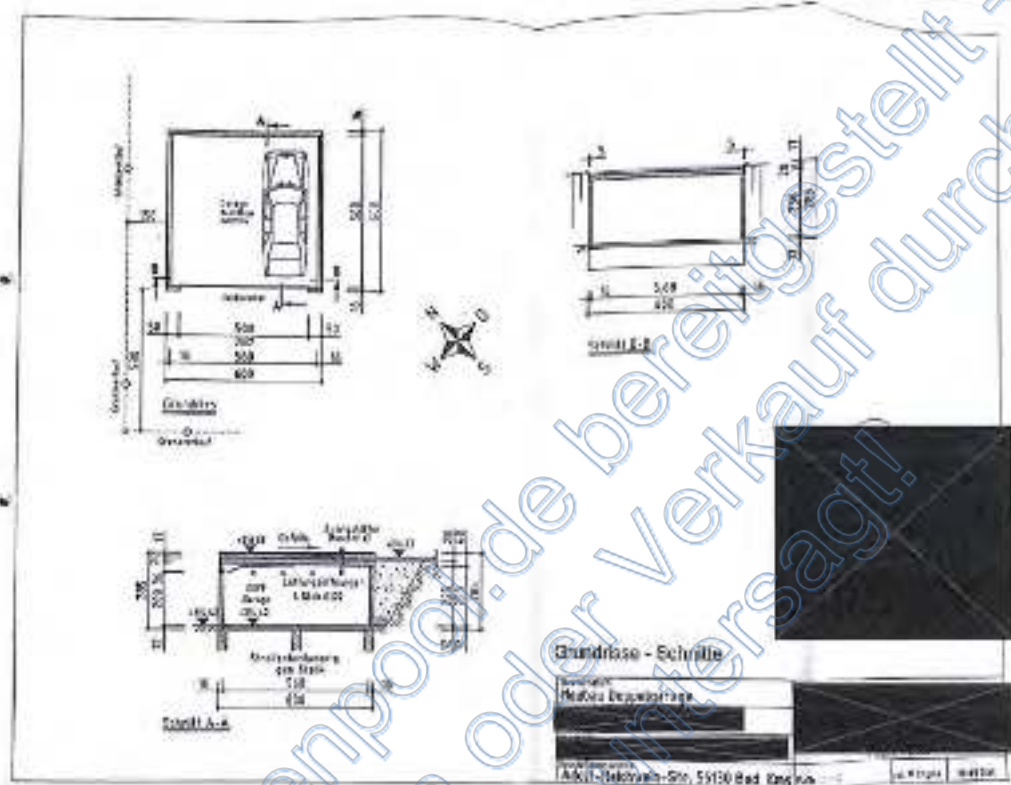
Darstellung:  
Nachweis Geschossigkeit  
South-West Ansicht

Bl. 2 von 2  
Menge: 100  
Datum: 10.06.2025





### Nachweis Geschossigkeit



Mr Douvain arrest

PROJEKT: Neubau eines Einfamilienwohnhauses  
BAUHERR:   
BAUHT:   
ARCHITEKT: 

### Bau- und Nutzungsbeschreibung

 beabsichtigen den

Neubau eines Einfamilienwohnhauses

als Fertighaus der Fa. Bien-Zenker

#### Konstruktion:

Die Gründung erfolgt über eine tragende Bodenplatte (Stärke nach stat. Erfordernis) mit Frostschürzen auf einem Bettungspolster aus gebrochenem Naturstein- oder Recyclingmaterial gem. Bodengutachten.

Die Außen- und Innenwände bestehen aus einer Holzrahmenkonstruktion gem. statischer Erfordernis mit folgendem Aufbau:

- Außenwand von innen nach außen: Gipsfaserplatte, Ständerwerk mit Gefachdämmung, Gipsfaserplatte, Wärmedämm-Verbundsystem mit mineralischem Putz auf der Außenseite.
- Innenwände: Ständerwerk mit Gefachdämmung (vornehmlich Schalldämmung), beidseitig Gipskarton-/Gipsfaserplatten.

Die Geschosdecken sind als Holzbalkendecken ausgeführt und wie folgt aufgebaut, von unten nach oben: Gipskarton-/Gipsfaserplatten auf Federschienen, Deckenbalken und dazwischen Gefachdämmung (vornehmlich Schalldämmung), Spanplatten, schwimmender Estrich.

Dach als Flachdach ähnlich Holzbalkendecken ausgeführt und wie folgt aufgebaut, von unten nach oben: Gipskarton-/Gipsfaserplatten auf Federschienen, Deckenbalken und dazwischen Gefachdämmung (vornehmlich Schalldämmung), Werkstoffplatten, Dampfsperre, Wärmedämmung als Gefachdämmung, Abdichtung und Bekleidung.

Die detaillierte Ausführung der Aufbauten mit der Lage der notwendigen Sperrschichten erfolgt gemäß der Bau- und Leistungsbeschreibung der Fa. Bien-Zenker und basiert auf den eingeführten technischen Baubestimmungen und dem Stand der Technik.

Zusätzlich notwendige tragende Bauteile aus Stahl werden gemäß statischer Notwendigkeit vorgesehen.

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt mittels einer Luft-Luft-Wärmepumpe mit Wärmerückgewinnung, die Anlage ist im Technikraum im EG eingebaut.

siehe Teil  
B. 2.1  
Feststellung  
N. 1.2



PROJEKT: Neubau eines Einfamilienhauses  
BAUHERR:  
BAUORT:  
ARCHITEKT:

### Bau- und Nutzungsbeschreibung

#### Nutzung:

Im Erdgeschoss befindet sich ein Wohn- und Esszimmer mit offenerm Kochbereich, ein Hauswirtschaftsraum mit Luft-Luft-Wärmepumpe und Hausanschlüssen für Strom, Wasser, Telekom und eine Gästetoilette.  
Im Obergeschoss ist ein Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer, ein Gästezimmer und ein Bad geplant.

Waldems, den 17.08.2018



Architekt



## A14 Wohn- / Nutzfläche

– Alle Angaben in m<sup>2</sup>, gerundet auf eine Kommastelle –

### Baukörper

Flächenbezeichnung			Flächenansatz		Fläche in m <sup>2</sup>
Nfl.	Erdgeschoss	Dachterrasse (Garage)	24,00	100%	24,0
Erdgeschoss:					24,0
Gesamte Nutzfläche:					24,0

Flächenbezeichnung			Flächenansatz		Fläche in m <sup>2</sup>
Wfl.	Erdgeschoss	Diele	21,39	100%	21,4
Wfl.	Erdgeschoss	DU/WC	4,63	100%	4,6
Wfl.	Erdgeschoss	Speisekammer	2,49	100%	2,5
Wfl.	Erdgeschoss	Hauswirtschaftsraum	13,34	100%	13,3
Wfl.	Erdgeschoss	Kochen	12,90	100%	12,9
Wfl.	Erdgeschoss	Essen	19,07	100%	19,1
Wfl.	Erdgeschoss	Wohnen	31,47	100%	31,5
Wfl.	Erdgeschoss	Eingang	6,46	100%	6,5
Wfl.	Erdgeschoss	Terrasse	22,00	25%	5,5
Erdgeschoss:					117,3
Wfl.	Obergeschoss	Bad	17,37	100%	17,4
Wfl.	Obergeschoss	Galerie	11,07	100%	11,1
Wfl.	Obergeschoss	Balkon	7,02	25%	1,8
Wfl.	Obergeschoss	Schlafen	25,06	100%	25,1
Wfl.	Obergeschoss	Ankleiden	6,43	100%	6,4
Wfl.	Obergeschoss	Kind 1	19,56	100%	19,6
Wfl.	Obergeschoss	Gast	8,44	100%	8,4
Wfl.	Obergeschoss	Flur	3,08	100%	3,1
Wfl.	Obergeschoss	Kind 2	17,83	100%	17,8
Wfl.	Obergeschoss	Dachboden	6,67	100%	6,7
Obergeschoss:					117,3
Gesamte Wohnfläche:					234,6
Summe Fläche der oben dargestellten Einheit Nr. 1:					258,5

**Summe aller aufgeführten Wohn- & Nutzflächen:**

**258,5**

**Hinweis zu dieser Flächenermittlung**

Diese Aufstellung wurde unter Berücksichtigung des vorhandenen Materials (Planungsunterlagen) erstellt, ist aber ohne Gewähr. Grundlage der Berechnung ist nach Möglichkeit die Wohnflächenverordnung bzw. abweichend davon die DIN 277.

Bitte beachten Sie, dass im Zweifelsfall die Flächenangaben auf Auskunft des Auftraggebers oder auf vorliegenden Dokumenten (z. B. Teilungserklärung) basieren. Flächen wurden nicht grundsätzlich nachgemessen bzw. geprüft.



## A15 Zeitwert Doppelgarage

– Anlage zur Sachwertermittlung –

### Ermittlung des Zeitwerts des (Neben)gebäudes

Wertermittlungstichtag (WEST): 17.10.2024

Erstellungsjahr: 2018

Gesamtnutzungsdauer (GND – gemäß ImmoWertV): 60

Restnutzungsdauer: 54

Gebäudegröße, Länge x Breite, ca: 6,0m x 6,0m = 36,0m<sup>2</sup>

Gebäudetyp, gemäß ImmoWertV: Doppelgarage

Einstufung nach Standardstufen 3-5: Stufe 3 Stufe 4 Stufe 5

Kostenkennnwert / m<sup>2</sup>, vor Anpassungen (nach ImmoWertV): 485 €

x Baupreisindex: 1,833

x Regionalfaktor (wie Hauptgebäude): 1,000

Kostenkennnwert / m<sup>2</sup>, nach Anpassungen: 889 €

x Fläche: 36,0 m<sup>2</sup>

Herstellungskosten: 32.004 €

abzgl. Alterswertminderung 54 / 60 Jahre: 3.200 €

**Zeitwert:** 28.804 €

### Hinweis zu dieser Seite

Der Zeitwert wird in der Gesamtberechnung der baulichen Anlagen berücksichtigt

## A16 Lage-Scoring – Detailansicht Einzelwerte

– Quelle: 21st Real Estate GmbH, Berlin | Abruf Zeitstempel: 29.01.2025 12:45:39 –

– Name des abgerufenen Lageprofils: 21st Family Living –

### Makrolage – Einzelwerte des Profilabrufs

Score-Wert | Gewichtung  
Absoluter Wert

#### Score-Kategorie: Anbindung

Die Anzahl der Autobahnausfahrten (inkl. Ausfahrten autobahnähnlicher Bundesstraßen) innerhalb der Gemeinde.

0,0 1,200%

Die Anzahl der Autobahnausfahrten (inkl. Ausfahrten autobahnähnlicher Bundesstraßen) innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.

58,0 1,200%  
253.000

Die Anzahl der Autobahnausfahrten (inkl. Ausfahrten autobahnähnlicher Bundesstraßen) innerhalb der Gemeinde und ihres 90-minütigen Einzugsgebiets.

88,0 1,200%  
1.119.000

Die Anzahl der Autobahnausfahrten (inkl. Ausfahrten autobahnähnlicher Bundesstraßen) innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.

62,0 2,400%  
49.000

#### Score-Kategorie: Bildung

Die Anzahl der Einwohner mit Fachhochschul-/Universitätsabschluss pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.

38,0 1,200%  
1.358.254

Die Anzahl der Einwohner mit Fachhochschul-/Universitätsabschluss pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.

58,0 1,800%  
1.313.796

Die Anzahl der Einwohner mit Fachhochschul-/Universitätsabschluss pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde.

55,0 3,000%  
1.104.779

Die Anzahl der Einwohner mit Hochschul-/Fachhochschulreife pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.

51,0 1,200%  
2.798.881

Die Anzahl der Einwohner mit Hochschul-/Fachhochschulreife pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.

64,0 1,800%  
2.751.856

Die Anzahl der Einwohner mit Hochschul-/Fachhochschulreife pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde.

62,0 3,000%  
2.282.543

Die Anzahl der Grundschulen innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.

81,0 1,500%  
91.000

Die Anzahl der Grundschulen innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.

86,0 0,450%  
410.000

Die Anzahl der Grundschulen innerhalb der Gemeinde.

80,0 2,100%  
2.000

Die Anzahl der Grundschulen pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.

73,0 1,050%  
2.471

Die Anzahl der Gymnasien innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.

64,0 1,500%  
20.000

Die Anzahl der Gymnasien innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	53,0	0,450%
		62,000
Die Anzahl der Gymnasien innerhalb der Gemeinde.	87,0	2,100%
		1,000
Die Anzahl der Gymnasien pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	92,0	0,900%
		0,543
Die Anzahl der Sekundarschulen innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	50,0	1,500%
		21,000
Die Anzahl der Sekundarschulen innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	44,0	0,450%
		126,000
Die Anzahl der Sekundarschulen innerhalb der Gemeinde.	88,0	2,100%
		1,000
Die Anzahl der Sekundarschulen pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	16,0	0,900%
		0,570

**Score-Kategorie: Demographie**

Das Bevölkerungswachstum innerhalb der Gemeinde über die letzten 2 Jahre	76,0	2,500%
		0,025
Das Bevölkerungswachstum innerhalb der Gemeinde über die letzten 5 Jahre	70,0	2,500%
		0,033
Das Durchschnittsalter der Bevölkerung innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	43,0	-1,200%
		44,877
Das Durchschnittsalter der Bevölkerung innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	64,0	-0,350%
		45,281
Das Durchschnittsalter der Bevölkerung innerhalb der Gemeinde.	62,0	-10,440%
		44,700
Das prognostizierte Bevölkerungswachstum bis 2025 innerhalb der Gemeinde	41,0	3,500%
		0,979
Das prognostizierte Bevölkerungswachstum bis 2025 innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	62,0	1,000%
		0,991
Das prognostizierte Bevölkerungswachstum bis 2025 innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	35,0	0,500%
		0,985
Der Anteil der Bevölkerung im Alter von über 65 Jahren innerhalb der Gemeinde	58,0	-5,200%
		0,740
Der Anteil der Bevölkerung im Alter von über 65 Jahren innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	48,0	-2,800%
		0,229



Die Veränderung des durchschnittlichen Alters der Bevölkerung innerhalb der Gemeinde über die letzten 2 Jahre	33,0	6,000%
		0,002
Die Veränderung des durchschnittlichen Alters der Bevölkerung innerhalb der Gemeinde über die letzten 5 Jahre	17,0	-4,000%
		-0,007

#### Score-Kategorie: Infrastruktur

Die Anzahl der Tankstellen innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets	76,0	0,608%
		85,000
Die Anzahl der Tankstellen innerhalb der Gemeinde	77,0	0,608%
		2,000

#### Score-Kategorie: Kriminalität

Die Anzahl der polizeilich registrierten Straftaten innerhalb der Gemeinde	84,0	-1,600%
		455,000
Die Anzahl der polizeilich registrierten Straftaten pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets	88,0	-1,600%
		776,220
Die Anzahl der polizeilich registrierten Straftaten pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde	42,0	-4,800%
		455,909

#### Score-Kategorie: Kultur und Freizeit

Die Anzahl der Fitnessstudios innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets	80,0	0,606%
		225,000
Die Anzahl der Fitnessstudios innerhalb der Gemeinde	88,0	0,606%
		6,000

#### Score-Kategorie: Medizinische Versorgung

Die Anzahl der Apotheken innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets	77,0	0,608%
		132,000
Die Anzahl der Apotheken innerhalb der Gemeinde	93,0	0,608%
		7,000
Die Anzahl der Krankenhäuser innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets	90,0	0,448%
		19,000
Die Anzahl der Krankenhäuser innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets	72,0	0,364%
		69,000
Die Anzahl der Krankenhäuser innerhalb der Gemeinde	86,0	0,364%
		2,000

Die Anzahl der Sanitätshäuser innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	83,0	0,606%
		18.000
Die Anzahl der Sanitätshäuser innerhalb der Gemeinde.	93,0	0,606%
		2.000

**Score-Kategorie: Nahversorgung**

Die Anzahl der Bäckereien innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	77,0	0,606%
		383.000
Die Anzahl der Bäckereien innerhalb der Gemeinde.	73,0	0,606%
		6.000
Die Anzahl der Banken innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	78,0	0,606%
		413.000
Die Anzahl der Banken innerhalb der Gemeinde.	68,0	0,606%
		12.000
Die Anzahl der Gastronomischen Einrichtungen innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	79,0	0,606%
		1.832.000
Die Anzahl der Gastronomischen Einrichtungen innerhalb der Gemeinde.	92,0	0,606%
		75.000
Die Anzahl der Shopping Center innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	74,0	0,424%
		4.000
Die Anzahl der Shopping Center innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	79,0	0,352%
		8.000
Die Anzahl der Shopping Center innerhalb der Gemeinde.	0,0	0,352%
Die Anzahl der Supermärkte innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	73,0	0,606%
		260.000
Die Anzahl der Supermärkte innerhalb der Gemeinde.	87,0	0,606%
		9.000

**Score-Kategorie: Wirtschaft**

Die Kaufkraft (entspricht dem jährlichen Nettoeinkommen) pro Haushalt innerhalb der Gemeinde.	13,0	1,533%
		46.157.380
Die Kaufkraft (entspricht dem jährlichen Nettoeinkommen) pro Kopf innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	61,0	1,533%
		25.814.542
Die Kaufkraft (entspricht dem jährlichen Nettoeinkommen) pro Kopf innerhalb der Gemeinde.	13,0	1,533%
		22.447.790

Die Summe der Kaufkraft (entspricht dem jährlichen Nettoeinkommen) innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets	71,0	1,050%
	9.606.101	938.450
Die Summe der Kaufkraft (entspricht dem jährlichen Nettoeinkommen) innerhalb der Gemeinde	82,0	1,050%
	224.522	785.580
<b>Mikrolage – Einzelwerte des Profilabrufs</b>	<b>Score-Wert</b>	<b>Gewichtung Absoluter Wert</b>
<b>Score-Kategorie: Anbindung</b>		
Der Zugang der Lage zu Bus- und Tram-Haltestellen sowie S+U und Regionalbahnhöfen relativ zur übergeordneten Makroregion	92,0	11,000%
		91,830
<b>Score-Kategorie: Bildung</b>		
Der Zugang der Lage zu Kindergärten relativ zur übergeordneten Makroregion	69,0	23,000%
		68,444
Der Zugang der Lage zu Schulen (bzw. Grundschulen, Gymnasien, Haupt- und Realschulen) relativ zur übergeordneten Makroregion	88,0	6,000%
		86,235
<b>Score-Kategorie: Infrastruktur</b>		
Der Zugang der Lage zu Industrieflächen relativ zur übergeordneten Makroregion	32,0	-6,000%
		32,353
Die durch Schienen-, Straßen- und Flugverkehr sowie Einrichtungen und Aktivitäten verursachte Lärmbelastung innerhalb der Lage relativ zur übergeordneten Makroregion	15,0	-15,000%
		40,030
<b>Score-Kategorie: Kombinierte Scores</b>		
Der Zugang der Lage zu Dienstleistungen des täglichen Bedarfs, wie Supermärkte, Bäckereien, Drogerien und Apotheken, relativ zur übergeordneten Makroregion	83,0	8,000%
		83,007
Der Zugang der Lage zu Grün- und Wasserflächen relativ zur übergeordneten Makroregion	93,0	4,000%
		92,810
Der Zugang der Lage zu medizinischen Einrichtungen wie Apotheken, Krankenhäuser und Sanitätshäuser, relativ zur übergeordneten Makroregion	98,0	3,000%
		97,649
Die Eignung der Lage für Familien mit Kleinkindern, relativ zur übergeordneten Makroregion, gemessen anhand des Zugangs zu Grundschulen, Kindergärten und Spielplätzen	72,0	6,000%
		71,885
Die relative Position der Lage im Sozialgefüge der übergeordneten Makroregion gemessen anhand von Kaufkraft, Beschäftigung und dem Immobilienpreisniveau	32,0	4,000%
		32,026



**Score-Kategorie: Kultur und Freizeit**

Der Zugang der Lage zu Spielstätten relativ zur übergeordneten Makroregion.	19,0	3,000%
		19,444

**Score-Kategorie: Nahversorgung**

Der Zugang der Lage zu Bäckereien relativ zur übergeordneten Makroregion.	76,0	4,000%
		76,817
Der Zugang der Lage zu Supermärkten relativ zur übergeordneten Makroregion.	89,0	4,000%
		88,889

## A17 Liegenschaftszinssatz

– Festlegung –

### Allgemein

Gemäß der ImmoWertV – § 27 Grundlagen des Ertragswertverfahrens – wird der vorläufige Ertragswert unter anderem auf einem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt. Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung zu prüfen und (...) an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen. (Quelle: ImmoWertV 2021 – Text zur besseren Lesbarkeit gekürzt)

### Festlegung nach sachverständiger Schätzung

Für die Bewertung festgelegter Liegenschaftszinssatz: **2,30 %**

### Kurzhinweis zu dieser Seite:

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlichen zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung der verfügbaren Angaben des oberen Gutachterausschusses bzw. der zentralen Geschäftsstelle, des in Sprengnetter Marktdaten und Praxishilfen Kapitel 3.C4 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlich Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze 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 den Angaben des zum Bewertungsstichtag gültigen Grundstücksmarktberichts Westerwald-Taunus bestimmt.

## A18 Bewirtschaftungskosten

– Berechnung auf Basis der ImmoWertV (wohnwirtschaftliche Nutzung) –

### 1. Verwaltungskosten – jährlich

		€ / Einheit	
Wohneinheiten:	1 Stk	351,00 €	351,00 €
Garagen und Stellplätze:	2 Stk	46,00 €	92,00 €
<b>Zwischensumme:</b>			<b>443,00 €</b>

### 2. Instandhaltungskosten – jährlich

		€ / Einheit	
Fläche zu Wohnen, Büro, Praxen, Geschäfte:	235,0 m²	13,80 €	3.243,00 €
Garagen und Stellplätze, Stück:	2 Stk	104,00 €	208,00 €
<b>Zwischensumme:</b>			<b>3.451,00 €</b>

### 3. Mietausfallwagnis – jährlich

Rohertrag aus Vermietung und Verpachtung:	25.734,00 €
Mietausfallwagnis:	2,00 %
<b>Zwischensumme:</b>	<b>515,00 €</b>

### 4. Bewirtschaftungskosten, Summe – gerundet

Verwaltungskosten:	443 €
Instandhaltungskosten:	3.451 €
Mietausfallwagnis:	515 €
Betriebskosten:	0 €
<b>Summe, gesamt / Jahr:</b>	<b>4.409 €</b>

#### Hinweis zu dieser Seite

Basis zur Berechnung ist die ImmoWertV, Anlage 3 – Modellansätze für Bewirtschaftungskosten. Eine Anpassung erfolgt gemäß Ziff. III der Anlage, mit einem Faktor von 1,5279 – basierend auf einem Verbraucherpreisindex VPI von 77,1 in Okt. 2001 zu 117,8 in Okt. 2023 (jew. Basisjahr 2020). Bei einer rein wohnwirtschaftlichen Nutzung wird – gemäß der ImmoWertV mit einem Mietausfallwagnis von 2 % kalkuliert.



## A19 Umweltrisiko – Kartendarstellung

- Abgerufene Adresse: Adolf-Reichwein-Str. 21, 56130 Bad Ems –
  - Quelle: geoveris.de –
- 



Hochwasser – Gefährdung: GK 1 (keine Gefährdung)



Starkregen – Gefährdung: SGK 2 (niedrige Gefährdung)

## A20 Rechtsgrundlagen – tabellarische Darstellung

– Gesetze und weitere rechtliche Grundlagen zu diesem Gutachten –

### **Landesbauordnung v. Rheinland-Pfalz**

(Bundesland: Rheinland-Pfalz) – in der Fassung gültig vom 07.12.2022.

### **Gesetz über das Kreditwesen (KWG)**

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.01.1935.

### **Pfandbriefgesetz (PfandBG)**

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 19.07.2005.

### **Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG)**

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 24.06.1965.

### **Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG)**

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.01.1900.

### **Erbbaurechtsgesetz (ErbbaureG)**

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 15.01.1919.

### **Gebäudeenergiegesetz (GEG)**

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.11.2020.

### **DIN 277**

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.06.2021.

### **Wohnflächenverordnung (WoFlV)**

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.01.2004.

### **Immobilienwertermittlungsverordnung Anwendungshinweise (ImmoWertA 2023)**

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 20.09.2023.

### **Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)**

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.01.2022.

### **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.02.2023.

### **Baugesetzbuch (BauGB)**

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.02.2023.

### **Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)**

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 12.11.2022.

## A20 Rechtsgrundlagen – weitere Erläuterungen

– Umgang mit Informationen zur Beschaffenheit des Grundstücks –

Die Erstellung dieser Arbeit erfolgte unter Anwendung der in Deutschland gültigen Bewertungsstandards. Die Grundlage der Bewertung bilden die vom Auftraggeber bereitgestellten und im Rahmen des Auftrags beschafften Unterlagen sowie die Erkenntnisse aus der sorgfältigen Ortsbesichtigung.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Verantwortung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der vom Auftraggeber übergebenen Dokumente und Informationen bei diesem liegt. Diese sind nach bestem Wissen und Gewissen geprüft und im Rahmen der Bewertung berücksichtigt.

Um den Umfang des Auftrags und die damit verbundenen Kosten angemessen zu halten, wurden im Rahmen dieses Gutachtens keine weitergehenden, detaillierten Untersuchungen durchgeführt. Dies umfasst insbesondere den Verzicht auf:

- Zerstörende Untersuchungen an Bauteilen
- Baustoff- und Bauteilprüfungen im Labor
- Öffnungen von Bauteilen zur Einsicht verborgener Konstruktionen
- Umfassende Funktionsprüfungen der haustechnischen Anlage
- Detaillierte Bodenuntersuchungen und Analysen auf Kontaminationen

Die Feststellungen erfolgten daher primär durch Augenschein und die Auswertung der vorgelegten Dokumente. Flächen- und Maßangaben wurden den Plänen entnommen und stichprobenartig auf Plausibilität überprüft.

Die Prüfung der öffentlich-rechtlichen Rahmenbedingungen, einschließlich der Gültigkeit von Genehmigungen, Vorliegen von Abnahmen und Einhaltung eventueller Auflagen, war nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Es wird davon ausgegangen, dass der aktuelle Bestand im Einklang mit den relevanten Vorschriften steht, sofern keine offensichtlichen Anzeichen für das Gegenteil vorliegen.

Angaben zu nicht sichtbaren Bauteilen und Baustoffen basieren auf den zur Verfügung gestellten Unterlagen und den Auskünften des Auftraggebers. Es wird angenommen, dass keine verborgenen Mängel oder Schäden vorhanden sind, die die Gebrauchstauglichkeit der Immobilie wesentlich beeinträchtigen könnten, es sei denn, diese wurden explizit benannt. Eine weitergehende Untersuchung auf das Vorhandensein von Schadstoffen oder Altlasten wurde nicht durchgeführt; das Fehlen solcher Belastungen wird nicht garantiert.



## A21 Wertermittlungsverfahren – schematische Darstellung

– Überblick zur besseren Nachvollziehbarkeit des Gutachtens –

### 1. Die Verfahrensarten und ihre Anwendung in dieser Arbeit

Sachwert- verfahren	Ertragswert- verfahren	Vergleichs- wertverfahren
vorrangiges Verfahren	unterstützendes Verfahren	nicht durchgeführt

### 2. Die Bewertungsschemata zu den Verfahren (vereinfachte Darstellung)



## A22 Glossarium

– Abkürzungen und die dazugehörigen Fachbegriffe –

Abkürzung	Begriff
AGVGA	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO	Bauordnung
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGF	Brutto-Grundfläche
BKI	Baukostenindex
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRW	Bodenrichtwert
BV	Berechnungsverordnung
BWF	Barwertfaktor
BWK	Bewirtschaftungskosten
DG	Dachgeschoss
EG	Erdgeschoss
EnEV	Energieeinsparverordnung
EW	Ertragswert
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
ImmoWertA	Anwendungshinweise zur ImmoWertV
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoss
LBodSchG	Landesbodenschutzgesetz
LSZ	Liegenschaftszinssatz
LWG	Landeswassergesetz
NFL	Nutzfläche
NUF	Nutzungsfläche (gemäß DIN 277)
NHK	Normalherstellungskosten
OG	Obergeschoss
RE	Reinertrag
RL	Richtlinie
RND	Restnutzungsdauer
SW	Sachwert
VG	Vollgeschoss
VPI	Verbraucherpreisindex
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WEST	Wertermittlungstichtag
Wfl	Wohnfläche (gemäß WoFIV)
WNfl	Wohn-/Nutzfläche
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl
WoFG	Wohnraumförderungsgesetz
WoFIV	Wohnflächenverordnung

## A23 Haftungsausschluss

– Haftungshinweis analog zur Auftragserteilung –

---

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

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

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

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren 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 250.000 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.