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!

© Gutachter und Amtsgericht - alle Rechte vorbehalten | von Immobilienpool.de übertragen
Das Gutachten wird veröffentlicht im Auftrag und im Namen des Gläubigers/Amtsgerichts. Anfragen zu dem Objekt und Zwangsversteigerungsverfahren richten Sie bitte direkt an den zuständigen Gläubiger oder das Amtsgericht.

Daniel Arfeller
Dipl.-Ing.
Gutachter für Immobilienbewertung

Sachverständigenbüro Arfeller
Hofbergstraße 6
57629 Müschenbach

Tel.: 02662 1705
Mobil: 0177 4848948
E-Mail: info@arfeller.com

An das
Amtsgericht Linz am Rhein
Am Konvikt 10

53545 Linz am Rhein

Az.: 2508 251
6 K 5/25 +
6 K 13/25

Datum: 02.12.2025

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem
Hallengebäude bebaute Grundstück
in 53557 Bad Hönningen, Walther-Feld-Straße

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 18.11.2025 ermittelt mit insg. rd.

75.000 €.

Ausfertigung Nr. 1
Dieses Gutachten besteht aus 48 Seiten inkl. der Anlagen. Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	**Allgemeine Angaben**	**4**
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
2	**Grund- und Bodenbeschreibung**	**6**
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.5.2	Bauplanungsrecht	8
2.5.3	Bauordnungsrecht	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	9
3	**Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**	**10**
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	10
3.1	Carport	10
3.2	Hallengebäude	11
3.3	Außenanlagen	11
4	**Ermittlung des Verkehrswerts**	**12**
4.1	Grundstücksdaten	12
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	13
4.3	Bodenwertermittlung	14
4.3.2	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	14
4.4	Sachwertermittlung	15
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	15
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	16
4.4.3	Sachwertberechnung	18
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	19
4.5	Ertragswertermittlung	24
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	24
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	25
4.5.3	Ertragswertberechnung	27
4.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	28
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	30
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	30
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	30
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	30
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	30
4.6.5	Zuordnung des Verkehrswertes für die einzelnen Teilgrundstücke	31
4.6.6	Verkehrswert	31
5	**Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software**	**32**
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	32
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	33
5.3	Verwendete fachspezifische Software	33

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

5.4 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung 33

6 Anlagen 34
6.1 Übersichtskarte Bundesrepublik 34
6.2 Straßenkarte 35
6.3 Ortsplan 36
6.4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster 37
6.5 Fotostandpunkte 38
6.6 Fotos 39
6.7 Pläne 47
6.7.1 Grundriss Halle Erdgeschoss 47
6.8 Flächenberechnung 48

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

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	2 Grundstücke, bebaut mit Carport und Hallengebäude (Lager); tlw. Gartennutzung für Wohnhaus Neustraße 64
Objektadresse:	Walther-Feld-Straße 53557 Bad Hönningen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Bad Hönningen, Blatt 5590, lfd. Nr. 1 + 2
Katasterangaben:	Gemarkung Bad Hönningen, Flur 45, Flurstück 212/4, (Fläche 496 m²) **(Verfahren 6 K 5/25)**; Flurstück 209/2, (Fläche 90 m²) **(Verfahren 6 K 13/25)**

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Linz am Rhein Am Konvikt 10 53545 Linz am Rhein Auftrag vom 25.08.2025 (Datum des Auftrageingangs)
Eigentümer:	zum Zwecke dieser Wertermittlung anonymisiert

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	18.11.2025
Qualitätsstichtag:	18.11.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	18.11.2025
Umfang der Besichtigung etc.	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei vollständig in Augenschein genommen werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Eigentümer und der Sachverständige

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

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • Beschluss vom 14.08.2025. Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • aktueller Flurkartenauszug mit Lizenz; • Berechnung der BGF und der Wohn- und Nutzflächen; • Auskünfte der Verbandsgemeinde Bad Hönningen; • Auskünfte der Kreisverwaltung; • Baulastenauskunft; • Grundbuchauszug; • Auskünfte des Gutachterausschusses.

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

a) **Mieter und Pächter** sind nicht vorhanden, das Objekt ist eigengenutzt.
b) Die **örtliche Lagebezeichnung** stimmt mit den Angaben im Beschluss bedingt überein. Die eigentliche Straßenbezeichnung lautet **Walther-Feld-Straße.**
c) Ein **Gewerbebetrieb** im herkömmlichen Sinne ist in Form eines Sanitärbetriebes vorhanden. Das Gewerbe ist auf das vorliegende Grundstück Neustraße 64 angemeldet.
d) **Zubehör** im Sinne §§ 97, 98 BGB ist nicht vorhanden. Vorhandener Gartenschmuck (insb. Kupferbrunnen, diverse Kupferfiguren) ist nicht Gegenstand der Schätzung.
e) **Maschinen oder Betriebseinrichtungen**, die nicht mitgeschätzt wurden, sind in Form von Sanitärmaterial und Maschinen vorhanden.
f) Verdacht auf **Hausschwamm** besteht nicht.
g) **Baubehördliche Beschränkungen** oder Beanstandungen sind nicht bekannt.
h) Eine **Hausverwaltung** nach § 26 WEG ist nicht vorhanden.
i) Einträge im **Baulastenverzeichnis** sind nicht vorhanden.

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

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Landkreis Neuwied
Ort und Einwohnerzahl:	Verbandsgemeinde Bad Hönningen (ca. 6.350 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	nächstgelegene größere Städte: Bonn/Koblenz (ca. 35 km entfernt) Landeshauptstadt: Mainz (ca. 132 km entfernt) Bundesstraßen: B 42 (ca. 1 km entfernt) Autobahnzufahrt: A 3 (ca. 20 km entfernt) Bahnhof: Bad Hönningen (ca. 1 km entfernt) Flughafen: Köln/Bonn (ca. 50 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortskern von Bad Hönningen; Geschäfte des täglichen Bedarfs, Therme, Kindergarten, Schulen, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle, Bahnhaltestelle) in unmittelbarer Nähe oder in fußläufiger Entfernung; Lage unmittelbar an der Bahnlinie; einfache Wohnlage, einfache Gewerbelage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen, tlw. gewerbliche Nutzungen; überwiegend offene, zweigeschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	überdurchschnittlich durch Bahnlinie
Topografie:	eben

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

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront:	ca. 38 m (Flurstück 212/4); ca. 3 m (Flurstück 209/2); ca. 41 m insgesamt (bogenförmig)
mittlere Tiefe:	ca. 18 m (Flurstück 212/4); ca. 30 m (Flurstück 209/2); ca. 21 m insgesamt
Grundstücksgröße:	486 m² (Flurstück 212/4); 90 m² (Flurstück 209/2); 586 m² insgesamt
Bemerkungen:	unregelmäßige Grundstücksform (Flurstück 212/4); schmale, lange Grundstücksform (Flurstück 209/2)

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Erschließung:	Die Erschließung des Flurstücks 212/4 erfolgt direkt über die Walther-Feld-Straße. Das Flurstück 209/2 wird derzeit über das Flurstück 212/4 oder über das Hausgrundstück erschlossen, ein Straßenzugang ist nicht hergestellt.
Straßenart:	Anliegerstraße mit geringem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege einseitig vorhanden; Parkmöglichkeiten knapp vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	keine Anschlüsse ans öffentliche Netz auf dem Grundstück vorhanden (Kanalanschluss unklar); derzeit vorhandene Anschlüsse (Strom, Wasser) über vorliegendes Hausgrundstück Neustraße 64
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Eigengrenzüberbau des Hallengebäudes von Flurstück 212/4 auf Flurstück 209/2) sowie Grenzüberbau des Hallengebäudes auf das Nachbargrundstück Flurstück 208/2; Einfriedung (Mauer, Zaun, Tor)
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	vermutlich geschwemmter, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich Altlasten liegen nicht vor. Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Altlasten gehören nicht zum Gutachtenauftrag und werden nicht vorgenommen. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

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

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 24.11.2025 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Bad Hönningen, Blatt 5590, folgende Eintragungen: • Zwangsversteigerungsvermerk.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis-(Erlös)-aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.
Herrschvermerke:	nicht eingetragen
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 01.12.2025 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Mischbaufläche (M) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Bauunterlagen wurden nicht vorgelegt. Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den Bauzeichnungen der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

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

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
beitragsrechtlicher Zustand:	Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei. Die Kapitalisierung der ggf. erhobenen *wiederkehrenden Beiträge* wird im Gutachten nicht berücksichtigt.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Carport und einem Hallengebäude (einfaches Lager) bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
Auf dem Grundstück befindet sich Stellplatzmöglichkeit für mehrere Kfz.
Ein Teil des Grundstücks wird als Garten für das benachbarte Wohnhaus Neustraße 64 genutzt.
Das Objekt ist eigengenutzt.

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

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

3.1 Carport

Art des Gebäudes:	Doppelcarport
Baujahr:	ca. 2022
Fläche:	ca. 53 m² (Carport)
Außenansicht:	offen, einseitig mit Holz verkleidet
Konstruktion:	Holzkonstruktion; Flachdach aus Holzkonstruktion; Abdichtung in Bitumenbahnen, Dachrand aus Aluminiumblech; Boden mit Schotter
Anmerkung:	lichte Höhe ca. 3 m
Allgemeinbeurteilung:	Das Gebäude befindet sich in einem neuwertigen Zustand.

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

3.2 Hallengebäude

Art des Gebäudes:	Hallengebäude ohne Unterteilung, genutzt als Lager (kalt) mit angebauter Überdachung (Carport, genutzt u.a. als Brennholzlager)
Baujahr:	nicht bekannt, ursprünglich durch Anbau an Stall entstanden, tlw. ca. 1960 umgebaut (gemäß Auskunft vor Ort)
Fläche:	ca. 90 m² (Halle), ca. 52 m² (Überdachung)
Außenansicht:	Trapezblechplatten (in den letzten Jahren neu hergestellt)
Konstruktion:	massiv (Mauerwerk), tlw. Stahlträger; Pultdach aus Stahlträger- und Holzkonstruktion, Abdichtung aus Bitumenbahnen und Eternitplatten, tlw. Oberlichter aus Wellplatten, tlw. nach hinten offen; angebaute Überdachung mit Trapezblecheindeckung; Dämmung nicht vorhanden
Ausstattung:	Betonplattenboden; Innenwände tlw. verputzt; Schiebetor aus Holz; einfach verglaste Holzfenster mit Trapezblech verkleidet; Waschgelegenheit (Waschbecken mit Durchlauferhitzer) vorhanden; Heizung nicht vorhanden; lichte Raumhöhe unterschiedlich, ca. 2,50 -3,00 m; vorhandener Wasser- und Stromanschluss über Wohnhaus Neustraße 64 hergestellt (nicht dinglich gesichert); Abwasseranschluss vorhanden, Verlauf der Leitung unklar
Allgemeinbeurteilung:	Das Gebäude hat eine insgesamt einfache Ausstattung und befindet sich in entsprechend einfachem Zustand.
Anmerkung:	Teile der Halle und der Überdachung befinden sich auf dem Nachbargrundstück Flurstück 208/2, eine bauliche Trennung ist nicht gegeben.

3.3 Außenanlagen

sehr gepflegte Rasenfläche und Anpflanzungen (Bäume, Hecken), Freisitz (befestigt mit Betonplatten), Hof- und Stellplatzfläche, befestigt mit Schotter, Kupferdekoration (z.B. Brunnen, Figuren, nicht mit dem Grundstück verbunden und nicht Gegenstand dieser Wertermittlung), Einfriedung (Mauer aus Betonteilen, Stahlflügeltor).
Die Außenanlagen befinden sich in einem gepflegten Zustand.

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

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Hallengebäude bebaute Grundstück in 53557 Bad Hönningen, Walther-Feld-Straße, zum Wertermittlungsstichtag 18.11.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Bad Hönningen	*5590*	*1*	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Bad Hönningen	*45*	*212/4*	*496 m²*
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Bad Hönningen	*5590*	*2*	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Bad Hönningen	*45*	*209/2*	*90 m²*

Bildung von Teilgrundstücken

Die beiden Grundstücke (Flurstück 212/4 und 209/2) bilden eine **wirtschaftliche Einheit.** Grundstücke mit den Eigenschaften des Bewertungsobjekts werden im normalen Veräußerungsfall als Ganzes gehandelt. Im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens muss jedoch der Wert der einzeln veräußerbaren Teilgrundstücke getrennt ausgewiesen werden.

Aus bewertungstechnischen Gründen wird das Objekt zunächst als Ganzes für den ‚normalen' Veräußerungsfall bewertet.

Anschließend wird das Gesamtgrundstück ausschließlich aus für das Zwangsversteigerungsverfahren rechtlichen Gründen in einzeln veräußerbare Teilgrundstücke aufgeteilt und der Gesamtwert des Bewertungsobjekts den einzelnen Teilgrundstücken in - zum Zwecke des Zwangsversteigerungsverfahrens - ausreichendem Maße zugewiesen.

Bezeichnung der Teilgrundstücke	Bebauung/Nutzung	Fläche
Teilgrundstück 1 - Flurstück 212/4	Hallengebäude/Carport/Garten	496 m²
Teilgrundstück 2 - Flurstück 209/2	Hallengebäude/Garten	90 m²
Summe der Teilgrundstücke		586 m²

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

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2ImmoWertV), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.
Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.
Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.
Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.
Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.
Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.
Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

Von mir oder meinem Büro bereitgestellte Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks
Der **Bodenrichtwert** beträgt **110,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	18.11.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	586 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks
Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 18.11.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand					Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts			=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)			**=**	**110,00 €/m²**	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	18.11.2025	×	1,000	E1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	110,00 €/m²	
Fläche (m²)	keine Angabe	586	×	1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,000	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			**=**	**110,00 €/m²**	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts					Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			**=**	**110,00 €/m²**	
Fläche			×	586 m²	
beitragsfreier Bodenwert			=	64.460,00 €	
			rd.	**64.500,00 €**	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 18.11.2025 insgesamt **64.500,00 €**.

4.3.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1
Der Gutachterausschuss führt keinen unterjährigen Index. Gemäß Einschätzung des Sachverständigen werden sich die Bodenpreise aufgrund der wirtschaftlichen Situation (stark gestiegene Baukosten, gestiegene Finanzierungskosten) bis zur nächsten Feststellung stagnierend bis fallend verhalten, daher wird hier keine Anpassung vorgenommen.

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

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV beschrieben.
Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.
Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.
Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.
Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV) ermittelt.
Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.
Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.
Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.
Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV).

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

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)
Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen hinzuzurechnen.

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)
Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche" oder „€/m² Wohnfläche" des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)
Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen" definiert sind.
Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

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

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV)
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.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)
Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV)
Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)
Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)
Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert" ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert" (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.
Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte" (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.
Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)
Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)
Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)
Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.
Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.
Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.
Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

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

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

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Hallengebäude	Carport
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	315,00 €/m² BGF	230,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	90,00 m²	53,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	13.000,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	41.350,00 €	12.190,00 €
Baupreisindex (BPI) 18.11.2025 (2010 = 100)	x	189,6/100	189,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	78.399,60 €	23.112,24 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	78.399,60 €	23.112,24 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		40 Jahre	30 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		12 Jahre	27 Jahre
• prozentual		70,00 %	10,00 %
• Faktor	x	0,3	0,9
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	23.519,88 €	20.801,02 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		**44.320,90 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	**12.000,00 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	**56.320,90 €**
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**64.500,00 €**
vorläufiger Sachwert	=	**120.820,90 €**
Sachwertfaktor	x	**0,70**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	**84.574,63 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**10.000,00 €**
Sachwert	=	**74.574,63 €**
	rd.	**74.600,00 €**

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

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

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

Herstellungskosten

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

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Hallengebäude

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen 1	2	3	4	5
Außenwände	20,0 %			1,0		
Konstruktion	20,0 %			1,0		
Dach	20,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	10,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	5,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	5,0 %			1,0		
Heizung	5,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	10,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; gedämmte Metall-Sandwichelemente; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Konstruktion	
Standardstufe 3	Stahl- und Betonfertigteile
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel; Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	Anstrich
Fußböden	
Standardstufe 3	Beton
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	einfache und wenige Toilettenräume
Heizung	

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

Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung; Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Blitzschutz; Teeküchen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Hallengebäude

Nutzungsgruppe: Lagergebäude
Gebäudetyp: Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	350,00	100,0	350,00
4	490,00	0,0	0,00
5	640,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 350,00 gewogener Standard = 3,0			

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		350,00 €/m² BGF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• Standard<3	×	0,900
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	315,00 €/m² BGF
	rd.	315,00 €/m² BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Carport

Nutzungsgruppe: Garagen
Gebäudetyp: Carports

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	190,00	100,0	190,00
4	0,00	0,0	0,00
5	0,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 190,00 gewogener Standard = 3,0			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		190,00 €/m² BGF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• überdurchschnittliche Höhe	×	1,100
• überdurchschnittliche Qualität	×	1,100
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	229,90 €/m² BGF
	rd.	230,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Gebäude: Hallengebäude

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten (pauschal)	13.000,00 €
Summe	13.000,00 €

Baupreisindex

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

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Gartenanlagen	4.000,00 €
Mauer, Zaun, Tor	8.000,00 €
Summe	12.000,00 €

Vom Immobilienportal.de bereitgestellt - Weitergabe an Dritte ist untersagt! Weitergabe an Dritte oder Verkauf durch

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

Restnutzungsdauer
Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.
Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Hallengebäude
Das ca. 1960 errichtete und später erweiterte Gebäude wurde modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie") eingeordnet. Hieraus ergeben sich 4 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

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

Ausgehend von den 4 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" zuzuordnen. In Abhängigkeit von:
- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (40 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen") Gebäudealter (2025 – 1990 = 35 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (40 Jahre – 35 Jahre =) 5 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sachwertrichtlinie" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 12 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1997.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Carport
Das 2022 errichtete Gebäude wurde nicht modernisiert. In Abhängigkeit von:
- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (30 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen") Gebäudealter (2025 – 2022 = 3 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (30 Jahre – 3 Jahre =) 27 Jahren

Vom Immobilienpool.de bereitgestellte Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht (wesentlich) modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sachwertrichtlinie" eine Restnutzungsdauer von 27 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 2022.

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

Sachwertfaktor
Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage
- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- eigener Ableitungen des Sachverständigen und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt. Sachwertfaktoren werden vom Gutachterausschuss für vergleichbare Objekte nicht abgeleitet. Der Sachwertfaktor wird daher geschätzt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)
Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise ggf. nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten • Pauschalabzug für Herstellung Stromanschluss, Be-/Entwässerung, Trennung zum Nachbargrundstück	-10.000,00 €
Summe	-10.000,00 €

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

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV beschrieben.
Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).
Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.
Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.
Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.
Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatz bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)
Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.
Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.
Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.
Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.
Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

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

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)
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.

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)
Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.
Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).
Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)
Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.
Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV)
Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.
Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)
Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Vorinformation: Die bereitgestellte Wertermittlung ist nur in Verbindung mit dem vollständigen Gutachten gültig.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)
Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV)
Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)
Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.
Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.
Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.
Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

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

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

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m²)	(Stk.)	(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Hallengebäude	1	Halle	90,00		2,50	225,00	2.700,00
	2	Lager/Überd.	52,00		1,50	78,00	936,00
Carport	3	Carport		2,00	40,00	80,00	960,00
Summe			142,00	2,00		383,00	4.596,00

Das Objekt ist eigengenutzt. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		**4.596,00 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) **(vgl. Einzelaufstellung)**	–	**1.223,80 €**
jährlicher Reinertrag	=	**3.372,20 €**
Reinertragsanteil des Bodens **3,00 %** von **64.500,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	**1.935,00 €**
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**1.437,20 €**
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = **3,00 %** Liegenschaftszinssatz und RND = **20** Jahren Restnutzungsdauer	×	**14,877**
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**21.381,22 €**
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**64.500,00 €**
vorläufiger Ertragswert	=	**85.881,22 €**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	**85.881,22 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**10.000,00 €**
Ertragswert	=	**75.881,22 €**
	rd.	**75.900,00 €**

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

4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Nutzflächen
Die Berechnungen der Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Die Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag
Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus diversen Mietpreisveröffentlichungen als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten
Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3,00	----	137,88
Instandhaltungskosten	----	7,00	994,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	91,92
Summe			1.223,80 (ca. 27 % des Rohertrags)

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

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- eigener Ableitungen des Sachverständigen und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

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

Gesamtnutzungsdauer
Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Von immobilienpool.de freigestellte Weitergabe an oder Verwendung durch Dritte ist untersagt!

Restnutzungsdauer
Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.
Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.
Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-10.000,00 €
• Pauschalabzug für Herstellung Stromanschluss, Be-/Entwässerung, Trennung zum Nachbargrundstück	
Summe	-10.000,00 €

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

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Eigennutzungsobjekt erworben.
Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet. Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **74.600,00 €**,
der **Ertragswert** mit rd. **75.900,00 €** ermittelt.

4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV). Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit bestimmt. Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.
Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (b) beigemessen. Insgesamt erhalten somit
das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** 0,40 (a) × 0,90 (b) = **0,360** und
das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** 1,00 (c) × 0,90 (d) = **0,900**.
Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: [74.600,00 € x 0,900 + 75.900,00 € x 0,360] ÷ 1,260 = rd. **75.000,00 €**.

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

4.6.5 Zuordnung des Verkehrswertes für die einzelnen Teilgrundstücke

Im Folgenden wird der ermittelte Verkehrswert rechnerisch den vorhandenen Teilgrundstücken (Punkt 4.1) zugewiesen. Der jeweilige Wertanteil ist der Tabelle zu entnehmen.

Teilgrundstücksbezeichnung	Gesamt-grund-stücks-wert		Fläche Teil-grundstück		Fläche Gesamt-grundstück		Wertanteil des Teilgrundstücks
Teilgrundstück 1 - Flurstück 212/4:	75.000,00 €	x	496 m²	/	586 m²	=	rd. 63.500,00 €
Teilgrundstück 1 - Flurstück 209/2:	75.000,00 €	x	90 m²	/	586 m²	=	rd. 11.500,00 €
Gesamtwert							**75.000,00 €**

4.6.6 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Hallengebäude bebaute Grundstück in 53557 Bad Hönningen, Walther-Feld-Straße,

Grundbuch		Blatt	
Bad Hönningen		*5590*	
lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstücke
1	*Bad Hönningen*	*45*	*212/4*
2	*Bad Hönningen*	*45*	*209/2*

wird zum Wertermittlungsstichtag 18.11.2025 mit insgesamt rd.

75.000 €

in Worten: fünfundsiebzigtausend Euro

geschätzt.

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

Müschenbach, den 2. Dezember 2025

Dipl.-Ing. Daniel Arfeller

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

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:
Baugesetzbuch

BauNVO:
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

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

SW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WertR:
Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFlV:
Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:
Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

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

BetrKV:
Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

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

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

[1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025

[2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025

[3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung

[4] aktueller Immobilienmarktbericht des Landes Rheinland-Pfalz

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 02.10.2025) erstellt.

5.4 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

6 Anlagen

6.1 Übersichtskarte Bundesrepublik

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

6.2 Straßenkarte

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

6.3 Ortsplan

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

6.4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

ca. 1:1.000, Bewertungsobjekt markiert

Bezeichnung der Teilgrundstücke	Behauung/Nutzung	Markierung	Fläche
Teilgrundstück 1 - Flurstück 212/4	Hallengebäude/Carport/Garten	gelb	496 m²
Teilgrundstück 2 - Flurstück 209/2	Hallengebäude/Garten	grün	90 m²
Summe der Teilgrundstücke			586 m²

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

Quelle: LiKaR-Liegenschaftskarte, Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz, Koblenz, bearbeitet

6.5 Fotostandpunkte

ca. 1:250, Bewertungsobjekt und Fotostandpunkte markiert; Plan um ungefähre Lage von Carport und Überdachung unmaßstäblich ergänzt (rote Objekte)

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

6.6 Fotos

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

1 Umgebung, Lage in der Straße

2 Grundstückszufahrtsbereich

3 Carport

4 Freifläche, Garten

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

5 an Halle angebaute Überdachung, etwaiger Grenzverlauf rot markiert

6 an Halle angebaute Überdachung, etwaiger Grenzverlauf rot markiert

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

7 Garten

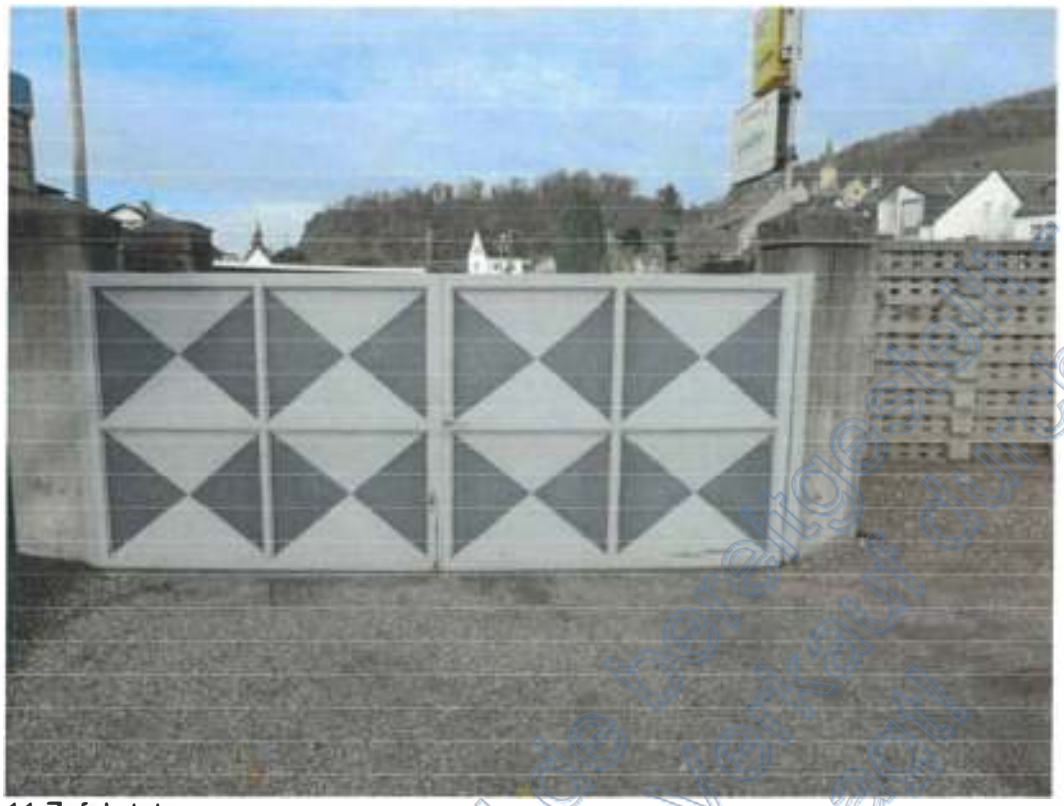
8 Garten, etwaiger Grenzverlauf rot markiert

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

9 Terrasse, Garten, etwaiger Grenzverlauf rot markiert

10 Freifläche

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



11 Zufahrtstor

12 Halle mit angebauter Überdachung

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

13 a Torschwelle

13 b Hallenboden

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

14 a Innenansicht Halle

14 b Innenansicht Halle

15 a Innenansicht Halle, verkleidete Fenster 15 b Innenansicht Halle

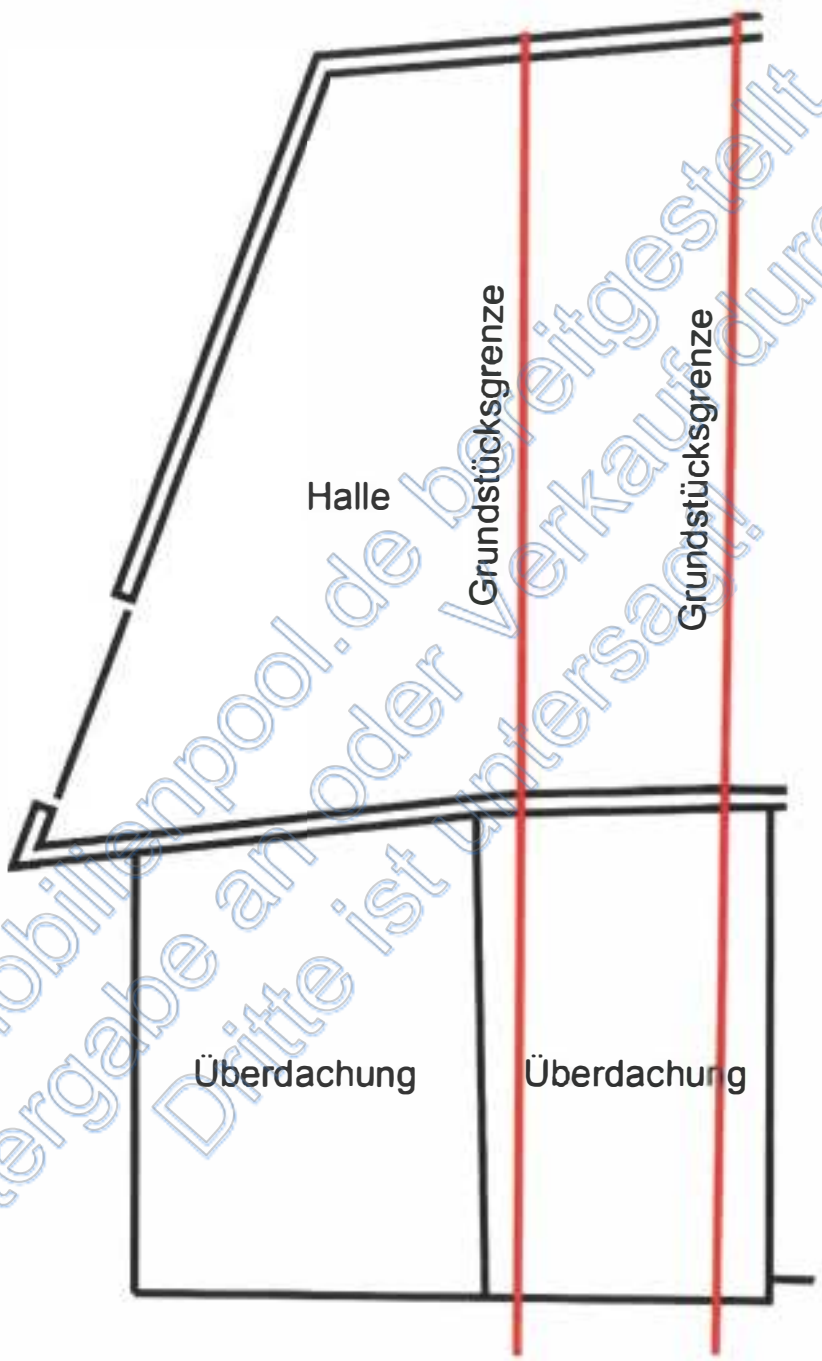
Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

16 a Innenansicht Halle 16 b Innenansicht Halle

6.7 Pläne

6.7.1 Grundriss Halle Erdgeschoss

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



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

6.8 Flächenberechnung

Die Flächenberechnung wurde auf Grundlage der vorhandenen Pläne (hier: Abmessung der Liegenschaftskarte) durchgeführt, Abweichungen möglich.

Bereich	Fläche (m²)
Hallengebäude	
Hauptgebäude, EG ca.	90,000
angebaute Überdachung ca.	28,000
angebaute Überdachung ca.	24,000
Summe	142,000
Ca.	**142,000**
Carport	
Carport, ca.	53,000
Summe	53,000
Ca.	**53,000**

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