

Kein Original!  
Gutachten!

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

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

**Dipl. - Kfm. Steffen Löw**



Geprüfte Fachkompetenz  
Zertifizierter Sachverständiger  
ZIS Sprengnetter Zert (WG)

Gesicherte Marktkompetenz  
Mitglied Expertengremium  
Region Mittelhessen

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

Amtsgericht Lahnstein  
Bahnhofstraße 25  
**56112 Lahnstein**



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

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

**Datum: 13.03.2025 / m**

**Az. des Gerichts: 6 K 15/24**

## **GUTACHTEN**

**über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem  
Wohnhaus bebaute Grundstück in 56130 Bad Ems, Oberer Flurweg 19**



**Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Wertermittlungsstichtag 20.02.2025  
ermittelt mit rd.**

**740.000,00 €**

**Das Gebäude konnte nicht von innen besichtigt und das Grundstück konnte nur  
teilweise betreten werden. Der Verkehrswert unterstellt eine übliche Ausstattung und  
enthält lediglich von außen ersichtliche Ansätze für besondere objektspezifische  
Grundstücksmerkmale.**

### **Ausfertigung Nr. 1**

Dieses Gutachten besteht aus 59 Seiten. Es wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon  
eine für meine Unterlagen.

**Inhaltsverzeichnis****Seite**

1.	Allgemeine Angaben .....	3
1.1	Zum Auftrag .....	4
1.1.1	Verkehrs- und Geschäftslage .....	4
1.1.2	Baulicher Zustand .....	4
1.1.3	Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen .....	4
1.1.4	Hausschwamm .....	4
1.1.5	Ökologische Altlasten .....	4
1.1.6	Mieter .....	4
1.1.7	Wohnpreisbindung .....	4
1.1.8	Gewerbe .....	4
1.1.9	Maschinen oder Betriebseinrichtungen .....	4
1.1.10	Energieausweis .....	5
1.1.11	Zu der privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation .....	5
1.2	Zum Objekt .....	5
1.3	Zu den Ausführungen in diesem Gutachten .....	6
1.4	Allgemeine Maßgaben .....	6
2.	Grundstücksbeschreibung .....	9
2.1	Grundstücksdaten .....	9
2.2	Tatsächliche Eigenschaften .....	9
2.2.1	Lage des Grundstücks innerhalb der Stadt .....	9
2.2.2	Lage der Stadt .....	10
2.2.3	Infrastruktur .....	10
2.3	Planungsrechtliche Gegebenheiten .....	10
2.3.1	Flächennutzungsplan .....	10
2.3.2	Festsetzungen im Bebauungsplan „In der Flur / Auf dem Esel“ vom 05.09.1991 .....	10
2.3.3	Bodenordnung .....	11
2.3.4	Entwicklungsstufe und Erschließungszustand .....	11
2.3.5	Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten .....	11
2.4	Grundstücksbeschaffenheit .....	11
2.5	Erschließung .....	12
2.6	Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten .....	12
2.7	Baugrund, Grundwasser .....	12
2.8	Immissionen, Altlasten .....	12
2.9	Rechtliche Gegebenheiten .....	13
3.	Exemplarische Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen .....	14
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	14
3.2	Wohnhaus .....	14
3.2.1	Exemplarische Beschreibung der Ausstattung .....	17
4.	Ermittlung des Verkehrswerts .....	18
4.1	Verfahrenswahl mit Begründung .....	18
4.2	Bodenwertermittlung .....	19
4.2.1	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks .....	19
4.3	Sachwertermittlung .....	20
4.3.1	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe .....	21
4.3.2	Sachwertberechnung .....	25
4.3.3	Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	26
4.4	Ertragswertermittlung .....	31
4.4.1	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	32
4.4.2	Ertragswertberechnung .....	34
4.4.3	Erläuterung zur Ertragswertberechnung .....	35
4.5	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen .....	36
4.5.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....	36
4.5.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse .....	36
4.5.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse .....	37
4.5.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse .....	37
4.6	Verkehrswert .....	38
5.	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....	40
6.	Verzeichnis der Anlagen .....	41

## 1. Allgemeine Angaben

### Angaben zum Bewertungsobjekt

**Art des Bewertungsobjekts:** Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus

**Objektadresse:** 56130 Bad Ems  
Oberer Flurweg 19

<b>Grundbuchangaben:</b>	<b>Grundbuch</b>	<b>Blatt</b>	<b>laufende Nummer</b>
	Bad Ems	5649	1

<b>Katasterangaben:</b>	<b>Gemarkung</b>	<b>Flur</b>	<b>Flurstück</b>	<b>Größe</b>
	Bad Ems	46	173	847 m <sup>2</sup>

### Angaben zum Auftraggeber

**Auftraggeber:** Amtsgericht Lahnstein  
Bahnhofstraße 25  
56112 Lahnstein  
Auftrag vom 25.11.2024

### Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

**Grund der Gutachtenerstellung:** Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

**Wertermittlungsstichtag:** 20.02.2025

**Tag der Ortsbesichtigung:** 20.02.2025



## **1.1 Zum Auftrag**

### **1.1.1 Verkehrs- und Geschäftslage**

siehe Punkt 2.2.1 des Gutachtens

### **1.1.2 Baulicher Zustand**

siehe Punkt 3.2 des Gutachtens

### **1.1.3 Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen**

Es wurden keine Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen bekannt.

### **1.1.4 Hausschwamm**

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

### **1.1.5 Ökologische Altlasten**

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

### **1.1.6 Mieter**

Das Objekt wird vermutlich teilweise eigengenutzt, teilweise sind Mieter vorhanden.

### **1.1.7 Wohnpreisbindung**

Es ist nicht bekannt, ob eine Wohnpreisbindung vorhanden ist.

### **1.1.8 Gewerbe**

Unter der Objektadresse ist ein Gewerbe gemeldet.

### **1.1.9 Maschinen oder Betriebseinrichtungen**

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





### 1.1.10 Energieausweis

Es wurde kein Energieausweis vorgelegt.

### 1.1.11 Zu der privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation

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

### 1.2 Zum Objekt

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein bebautes Grundstück in Stadtlage von Bad Ems.

Das Grundstück wurde - soweit bekannt - um das Jahr 2018 mit einem Wohnhaus in massiver Bauweise gebaut.

**Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurde kein Zugang zum Objekt gewährt. Das Grundstück konnte nur äußerst eingeschränkt betreten werden. Die Ausführungen des vorliegenden Verkehrswertgutachtens basieren daher ausschließlich auf den von außen gewonnenen Erkenntnissen der Ortsbesichtigung vom 20.02.2025 sowie auf den greifbaren Unterlagen.**

Gemäß der vorliegenden Bauunterlagen ist das Gebäude teilweise unterkellert. Darüber erstreckt sich das Gebäude nach diesseitiger Interpretation und der Geländetopografie auf ein Untergeschoss, ein Erdgeschoss sowie ein zu Wohnzwecken ausgebautes Dachgeschoss.

Wesentliche Modernisierungen seit dem Baujahr wurden nicht bekannt oder ersichtlich. Der Freisitz im Bereich des Erdgeschosses ist schadhaft.

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass es sich bei den Abzügen im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale um eine reine Schätzung handelt, um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Diesen Ansätzen liegt keine Kostenermittlung zu Grunde. *Es wird daher vor einer vermögenswirksamen Disposition empfohlen, 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.



Abweichend von den genehmigten Bauunterlagen wurde das Kellergeschoss nachträglich zu Wohnzwecken ausgebaut und ein Wintergarten mit darüber liegendem Freisitz an der südlichen Gebäudeseite errichtet. Eine Nutzungsänderung zu einem Wohnhaus mit drei Wohneinheiten konnte gemäß der vorliegenden Unterlagen nicht beschieden werden. Die Wertermittlung stellt daher auf den Zustand gemäß den ursprünglichen Genehmigungsunterlagen als Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten ab. Es wird ein entsprechender Abschlag für den Rückbau des Wintergartens sowie der hierfür durchgeführten Erdaufschüttungen berücksichtigt.

Des Weiteren wurde bekannt, dass zwei weitere Stellplätze für das Bewertungsobjekt herzustellen sind. Hierfür wurde ebenfalls ein Abschlag in den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

Aufgrund der starken Hanglage ist sowohl für den Rückbau als auch für die Herstellung der Stellplätze mit einem erhöhten Aufwand zu rechnen.

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung und den hieraus erwachsenden Unsicherheiten hinsichtlich Ausstattungsqualität und tatsächlicher Wohnfläche wird dem Ertragswertverfahren bei der Ableitung des Verkehrswertes nur eine untergeordnete Rolle beigemessen.

Ein Risikoabschlag für die fehlende Innenbesichtigung wird nicht berücksichtigt. Es wird in die Hände eines Bietinteressenten gelegt, diesen Umstand in der Höhe seines individuellen Gebotes zu berücksichtigen.

### **1.3 Zu den Ausführungen in diesem Gutachten**

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

### **1.4 Allgemeine Maßgaben**

- Es wird unterstellt, dass alle vorhandenen Gebäudemassen und Nutzungen genehmigt sind oder nachträglich genehmigungsfähig sind. Abzüge für eventuell nachträglich erforderliche Genehmigungsaufwendungen sind nicht berücksichtigt.



- Es ist insbesondere darauf hinzuweisen, dass es sich bei einer Wertermittlung gem. § 194 BauGB um eine Marktwertermittlung handelt. Das heißt, es ist zu ermitteln, was zum jeweiligen Wertermittlungstichtag 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 (gegebenenfalls gewichteten) Standardstufen in 1 - 5 unterteilt.
- Die „boG“ sind als Wertminderungen zu verstehen und keinesfalls als Kosten im Einzelfall. So kommt es bei der Wertermittlung in der Regel nicht darauf an einzelne Kostenwerte detailliert zu bestimmen, zu addieren und in Abzug zu bringen. Vielmehr ist einzuordnen, mit welchen Abschlägen ein wirtschaftlich vernünftiger Marktteilnehmer auf vorhandene boG reagiert. Wird über Kaufpreise von Objekten mit vorhandenen boG verhandelt, so holt in der Regel ein Kaufinteressent vorab keine detaillierten Kostenvoranschläge ein, sondern nimmt für einen abweichenden Objektzustand Abschläge vor. Dabei ist zwischen unabwendbaren Reparaturen (z.B. defekte Heizung, undichtes Dach), Restbauarbeiten und Unterhaltungsstau / Modernisierungen zu unterscheiden. Ohne eine funktionierende Heizung ist ein Gebäude nur eingeschränkt nutzbar. Daher wird ein Marktteilnehmer eine unabwendbare und sofortige Erneuerung der Heizungsanlage eher in voller Höhe berücksichtigen, eine veraltete, aber noch nutzbare Ausstattung, die aber den Gebrauch des Objektes noch möglich macht, mit einem Abschlag berücksichtigen und nicht mit tatsächlich aufzuwendenden Investitionen (die ohnehin je nach Standard unterschiedlich hoch sein können).
- Bei einer Wertermittlung wird zunächst der Wert des Normalobjektes (ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - boG) im Sinne eines Substitutionsgebäudes mittels NHK in einem Wertermittlungsmodell ermittelt (da nur Normalobjekte untereinander vergleichbar sind). Das angewendete Modell bestimmt die anzuwendenden Parameter. Das Korrekturglied zwischen dem Normalobjekt und dem jeweiligen Bewertungsobjekt sind die boG. Daher werden diese gemäß ImmoWertV auch zwingend nach der Marktanpassung (Sachwertfaktor) berücksichtigt. Nur so kann sich dem Marktwert genähert werden.





- Es ist auch insbesondere darauf hinzuweisen, dass ein Verkehrswert keinen „Absolutwert“ darstellt. Vielmehr ist hinzunehmen, dass er allenfalls den wahrscheinlichsten Wert darstellt aber immer in einer Bandbreite. So liegen Wertermittlungsergebnisse mit Differenzen von  $\pm 10\%$  noch immer in einem für Wertermittlungszwecke ausreichenden Vertrauensrahmen.
- **Grundsätzlich gilt: Kosten  $\neq$  Wert.**

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

Es wird weiter ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine Untersuchungen über

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

durchgeführt wurden.

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



## 2. Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Grundstücksdaten

**Ort:** 56130 Bad Ems

**Straße und Hausnummer:** Oberer Flurweg 19

**Amtsgericht:** Lahnstein

**Grundbuch von:** Bad Ems  
Blatt 5649

**Katasterbezeichnung:** Gemarkung Bad Ems  
lfd. Nr. 1 Flur 46 Flurstück 173 Größe: 847 m<sup>2</sup>

**Wirtschaftsart:** Gebäude- und Freifläche

### 2.2 Tatsächliche Eigenschaften

**Verbandsgemeinde  
Bad Ems-Nassau:** Einwohnerzahl: ca. 29.000

**Stadt Bad Ems:** Einwohnerzahl: ca. 10.000

#### 2.2.1 Lage des Grundstücks innerhalb der Stadt

**Lage:** Stadtrandlage

**Entfernungen:** Entfernung zum Stadtzentrum: ca. 1,5 km  
Entfernung zu einer Hauptstraße: ca. 200 m  
Entfernung zum Bahnhof Bad Ems: ca. 2,5 km

**Verkehrslage des  
Grundstücks:** mittelgute Verkehrslage

**Wohn- und Geschäftslage:** gute bis mittelgute Wohnlage, als Geschäftslage nicht geeignet

**Nachbarschaft und  
Umgebung:** Wohnen



## 2.2.2 Lage der Stadt

**Landkreis:** Rhein-Lahn-Kreis

**Bundesland:** Rheinland-Pfalz

**Entfernungen zu zentralen  
Orten in der Region:**

zur Landeshauptstadt Mainz	ca. 72 km
nach Montabaur	ca. 18 km
nach Koblenz	ca. 19 km
nach Lahnstein	ca. 20 km

**nächste Anschlüsse  
an Bundesautobahnen:**

A 48 von Daun nach Dernbach  
Anschluss Höhr-Grenzhausen ca. 21 km

A 3 von Köln nach Frankfurt  
Anschluss Montabaur ca. 21 km

## 2.2.3 Infrastruktur

Sämtliche infrastrukturellen Einrichtungen, wie Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, ärztliche und zahnärztliche Versorgung, Apotheken, Krankenhaus, Bankzweigstellen und Postfilialen sind in der Stadt Bad Ems vorhanden.

## 2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten

### 2.3.1 Flächennutzungsplan

**Darstellung:** W - Wohnbaufläche

### 2.3.2 Festsetzungen im Bebauungsplan „In der Flur / Auf dem Esel“ vom 05.09.1991

**Art der baulichen Nutzung:** WA - allgemeines Wohngebiet

<b>Maß der baulichen Nutzung:</b>	Grundflächenzahl	GRZ	0,3
	Geschossflächenzahl	GFZ	0,8
	Zahl der Vollgeschosse	I / IV	

**sonstige Festsetzungen:** Einzelhäuser

**Anmerkung:** Bezüglich weiterer, evtl. verkehrswertbeeinflussender Festsetzungen ist der rechtsgültige Bebauungsplan bei der Stadt Bad Ems einzusehen.

### 2.3.3 Bodenordnung

Das zu bewertende Grundstück ist gemäß Grundbuchauszug vom 28.01.2025 in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

### 2.3.4 Entwicklungsstufe und Erschließungszustand (Grundstücksqualität)

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

baureifes Land

**Erschließungszustand:**

voll erschlossen

**Erschließungsbeitrag<sup>1</sup>:**

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

### 2.3.5 Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten

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

## 2.4 Grundstücksbeschaffenheit

**topografische  
Grundstückslage:**

starke Hanglage

**Grundstücksform:**

rechteckige Grundstücksform

**Höhenlage zur Straße:**

von der Straße abfallend

**Grundstückslage:**

Grundstück in Straßenreihe

<sup>1</sup> In der Stadt Bad Ems werden wiederkehrende Straßenbeiträge erhoben.



## 2.5 Erschließung

<b>Straßenart:</b>	Anliegerstraße
<b>Verkehrsbelastung:</b>	keine wesentliche
<b>Straßenausbau:</b>	voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, beiderseitig gepflasterte Gehwege <sup>2</sup>
<b>Straßenbeleuchtung:</b>	einseitig vorhanden
<b>Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:</b>	nicht bekannt, vermutlich Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telefonanschluss

## 2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

<b>Grenzbebauung:</b>	keine Grenzbebauung vorhanden
<b>Grundstückseinfriedung:</b>	komplett zum Bewertungsgrundstück gehörend

## 2.7 Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)

nicht bekannt, vermutlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

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

**Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt.**

## 2.8 Immissionen, Altlasten

**Immissionen:** keine zum Ortstermin feststellbar

**Altlasten:** Altlasten sind nicht bekannt.

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

<sup>2</sup> einseitig sehr schmal



## 2.9 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

### Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In Abteilung II des Grundbuchs besteht folgende Eintragung:

Zwangsversteigerungsvermerk

### Anmerkung:

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

### Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

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

### Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragung.

### 3. Exemplarische Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen (alle Angaben soweit straßenseitig ersichtlich und gemäß Baubeschreibung)

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

#### 3.2 Wohnhaus

**Nutzung:** Wohnnutzung

**Gebäudestellung:** freistehend

**Ausbau:** Das Gebäude ist teilunterkellert.  
Das Dachgeschoss ist komplett ausgebaut.

**Vollgeschosszahl:** 2

**Geschosse:** Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss

**Baujahr:** gemäß Baubeschreibung um 2018

**Modernisierungen:** keine Modernisierungen seit dem Baujahr bekannt oder ersichtlich



<b>Konstruktionsart:</b>	gemäß Baubeschreibung Massivbau
<b>Gründung:</b>	nicht bekannt, vermutlich Streifenfundamente
<b>Kellerwände:</b>	gemäß Baubeschreibung Hohlblockmauerwerk
<b>Außenwände:</b>	gemäß Baubeschreibung Hohlblockmauerwerk Außenwandstärke: 36,5 cm
<b>Wärmedämmung:</b>	Wärme- und Schallschutz dem Baujahr entsprechend
<b>Innenwände:</b>	gemäß Baubeschreibung Hohlblockmauerwerk
<b>Geschossdecken:</b>	Untergeschoss: gemäß Baubeschreibung Stahlbeton Erdgeschoss: gemäß Baubeschreibung Stahlbeton
<b><u>Treppen:</u></b>	nicht bekannt
<b><u>Dach</u></b>	
<b>Dachkonstruktion:</b>	Holzdach ohne Dachaufbauten
<b>Dachform:</b>	Satteldach
<b>Dacheindeckung:</b>	Betondachsteine
<b>Wärmedämmung:</b>	nicht bekannt, Wärmedämmung Dach vermutlich dem Baujahr entsprechend
<b>Dachentwässerung:</b>	Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech
<b><u>Außenansicht:</u></b>	teilweise verputzt und gestrichen, teilweise Verblendsteine
<b>Sockel:</b>	verputzt und gestrichen
<b><u>Heizung:</u></b>	gemäß Baubeschreibung Luft-Wärmepumpe
<b>Warmwasserversorgung:</b>	nicht bekannt
<b>Elektroinstallation:</b>	nicht bekannt
<b>Anmerkung:</b>	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro, etc.) vorgenommen wurden.
<b>Besondere Bauteile:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Freisitz</li><li>• Außentreppe</li></ul>





**Zustand des Gebäudes von außen**

**Bau- und  
Unterhaltungszustand:** normal

**Grundrissgestaltung:** gemäß Baubeschreibung zweckmäßig

**Belichtung / Besonnung:** gut

**Baumängel / Bauschäden /  
Unterhaltungs- und  
Modernisierungs-  
besonderheiten:**

Feuchtigkeitsschäden am Freisitz, Freisitz schadhaft

**Anmerkung:**

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

**Wirtschaftliche  
Wertminderung:**

nicht bekannt

**Zubehör bei Gewerbe-  
betrieben (Maschinen oder  
Betriebseinrichtungen):**

Es ist nicht bekannt, ob Zubehör in Form von Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden ist.

**Besondere Ausstattungen  
bei Wohnobjekten, die  
nicht mitgeschätzt werden:**

Es ist nicht bekannt, ob besondere Ausstattungen vorhanden sind.

**Außenanlagen:**

- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen bestehen vermutlich vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (nicht bekannt).
- Außenanlagen sind in ortsüblichem Umfang vorhanden.
- Wegebefestigung aus Betonpflaster



**3.2.1 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung**

**(alle Angaben soweit straßenseitig ersichtlich und gemäß Baubeschreibung)**

**Fußböden**

**Keller:** nicht bekannt

**Wohn- und Schlafräume:** nicht bekannt

**Sanitär:** nicht bekannt

**Küche:** nicht bekannt

**Flur:** nicht bekannt

**Innenansichten:** nicht bekannt

**Sanitär:** nicht bekannt

**Deckenflächen:** nicht bekannt

**Fenster:** soweit ersichtlich, Fenster aus Kunststoff

**Rollläden:** Rollläden aus Kunststoff

**Türen:** nicht bekannt

**Eingangstüre:** Türe aus Kunststoff mit Lichtausschnitt

**Sanitäre Installation:** nicht bekannt

**sonstige Ausstattung**

**Beheizung:** nicht bekannt

**Besondere Einrichtungen:** nicht bekannt

**Ausstattung des Objekts /  
Gesamtbeurteilung:** nicht bekannt

**Grundrissgestaltung:** nicht bekannt

**Besonnung / Belichtung:** nicht bekannt



#### 4. Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück in 56130 Bad Ems, Oberer Flurweg 19 zum Wertermittlungsstichtag 20.02.2025 ermittelt.

##### Grundstücksdaten

Grundbuch	Blatt	Hfd. Nr.	
Bad Ems	5649	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Bad Ems	46	173	847 m <sup>2</sup>

##### 4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), 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 21) 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 21) 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 21) 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 21) 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 21). 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.



## 4.2 Bodenwertermittlung

### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **125,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	750 m <sup>2</sup>

### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	20.02.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	847 m <sup>2</sup>

### 4.2.1 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 20.02.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

#### I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand

beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	125,00 €/m <sup>2</sup>

#### II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	20.02.2025	× 1,00

#### III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen

lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	125,00 €/m²
Fläche (m²)	750	847	×	0,99
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			<b>=</b>	<b>123,75 €/m²</b>

#### IV. Ermittlung des Bodenwerts

objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	123,75 €/m <sup>2</sup>
Fläche	×	847 m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	<b>=</b>	<b>104.816,25 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>105.000,00 €</b>



### 4.3 Sachwertermittlung

#### Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 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 21) 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 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 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 21) 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 21).

### 4.3.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

#### Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

#### Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> 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 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

#### Gesamtnutzungsdauer

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

#### Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

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

### **Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)**

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. Ausbauszuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

### **Außenanlagen**

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Versorgungsanlagen 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 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

### **Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 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.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

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





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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Hinweis für Interessenten**

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

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



**Hinweise auf Schadstoffrisiken**

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

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

## 4.3.2 Sachwertberechnung

<b>Gebäudebezeichnung</b>		Wohnhaus
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	899,00 €/m² BGF
<b>Berechnungsbasis</b>		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	469 m²
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	5.000,00 €
<b>durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	426.631,00 €
<b>Baupreisindex (BPI) 20.02.2025 (2010 = 100)</b>	x	184,7/100
<b>durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	787.987,46 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000
<b>regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	787.987,46 €
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		73 Jahre
• prozentual		8,75 %
• Faktor	x	0,9125
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	719.038,56 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>719.038,56 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>28.761,54 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>747.800,10 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>105.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>852.800,10 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	x	<b>0,95</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	-	<b>30.000,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>780.160,10 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>45.000,00 €<sup>3</sup></b>
<b>Sachwert</b>	=	<b>735.160,10 €</b>
	rd.	<b>735.000,00 €</b>

<sup>3</sup> Es handelt sich um eine reine Schätzung, um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Den Ansätzen liegt keine Kostenermittlung zu Grunde. Es ist vor einer vermögenswirksamen Disposition dringend zu empfehlen, eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen erstellen zu lassen. Aus diesem Grund kann der Verkehrswert je nach geplanten Maßnahmen höher oder niedriger ausfallen.

### 4.3.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

#### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen [Brutto-Grundflächen (BGF)] wurde von mir anhand der greifbaren Unterlagen durchgeführt.

#### Herstellungskosten

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

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

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen		
		3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,5	0,5	
Dach	15,0 %	0,5	0,5	
Fenster und Außentüren	11,0 %	1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %	1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %	1,0		
Fußböden	5,0 %	1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %	1,0		
Heizung	9,0 %		0,5	0,5
sonstige technische Ausstattung	6,0 %	0,5	0,5	
insgesamt	100,0 %	69,0 %	26,5 %	4,5 %

#### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)



**Beschreibung der ausgewählten Standardstufen**

<b>Innenwände und -türen</b>	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
<b>Deckenkonstruktion und Treppen</b>	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
<b>Fußböden</b>	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
<b>Sanitäreinrichtungen</b>	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
<b>Heizung</b>	
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
Standardstufe 5	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage
<b>Sonstige technische Ausstattung</b>	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen
Standardstufe 4	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010**

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	KG, EG, OG, ausgebautes DG

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010	relativer Gebäudestandardanteil	relativer NHK 2010-Anteil
	[€/m² BGF]	[%]	[€/m² BGF]
3	835,00	69,0	576,15
4	1.005,00	26,5	266,33
5	1.260,00	4,5	56,70
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			899,18
gewogener Standard = 3,4			

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

<b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude</b>	=	899,18 €/m² BGF
	<b>rd.</b>	<b>899,00 €/m² BGF</b>



### 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. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
• Freisitz, Außentreppe	5.000,00 €

### 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 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

### Baunebenkosten

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

### Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (719.038,56 €)	28.761,54 €



### Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

### 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.

### Alterswertminderung

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

### Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor  $k$  wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- eigener Marktbeobachtungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v.g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des lage- und objektwertabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

### Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

marktübliche Abschläge	Abschlag
pauschale Schätzung	-30.000,00 €

Gemäß der Pressemitteilung Nr. 240 des Statistischen Bundesamtes vom 21.06.2024, sind die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland infolge der gestiegenen Finanzierungskosten und der anhaltend hohen Inflation um durchschnittlich 5,7 % gegenüber dem Vorjahresquartal (1. Quartal) gesunken. Gemäß der Pressemitteilung Nr. 361 vom 20. September 2024 sind im 2. Quartal 2024 die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland gegenüber dem zweiten Quartal 2023 um durchschnittlich 2,6 % gesunken. Gegenüber dem Vorquartal stiegen sie um 1,3 %. Die ursprünglichen 5,7 % wurden daher um 1,3 % gedämpft. Gemäß der Pressemitteilung Nr. 489 vom 20.12.2024 sanken die Preise 0,7 % und stiegen im Vergleich zum Vorquartal um 0,3 %.

Da diese Marktentwicklung in den Daten des Immobilienmarktberichtes nicht berücksichtigt ist, wird an dieser Stelle ein entsprechender Abschlag vorgenommen.

Um diese Entwicklung sachgerecht zu berücksichtigen, wird zunächst in einem ersten Schritt der Verkehrswert aus beiden Verfahrensergebnissen gewichtet abgeleitet. Hierbei handelt es sich um den Verkehrswert der Immobilie ohne Berücksichtigung der aktuellen Entwicklungen am Immobilienmarkt. In einem zweiten Schritt wird der sich an diesem Wert orientierende Abschlag in beiden Verfahrensergebnissen in gleicher Höhe angesetzt.

Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis) [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/06/PD24\\_240\\_61262.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/06/PD24_240_61262.html)

Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis) [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/09/PD24\\_361\\_61262.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/09/PD24_361_61262.html)

Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis) [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/12/PD24\\_489\\_61262.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/12/PD24_489_61262.html)

### 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.

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. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg. <sup>4</sup>
Unterhaltungsbesonderheiten		-45.000,00 €
• Rückbau Erdaufschüttungen und Wintergarten	-20.000,00 €	
• Unterhaltungsstau (Freisitz schadhaft)	-5.000,00 €	
• Herstellung von zwei Stellplätzen	-20.000,00 €	

<sup>4</sup> Es wird an dieser Stelle ausdrücklich noch einmal darauf hingewiesen, dass die Wertbeeinflussungen durch den Modernisierungsaufwand nicht auf differenzierten Kostenschätzungen einer Bauzustandsanalyse beruhen, sondern anhand von Erfahrungswerten geschätzt werden. D.h., die Maßnahmen werden in dem Umfang und in der Höhe berücksichtigt, wie sie ein potenzieller durchschnittlicher Käufer bei seiner Kaufentscheidung einschätzt und in den Kaufpreisverhandlungen üblicherweise durchsetzen kann. Die im Zuge der späteren Modernisierung durch den Erwerber tatsächlich entstehenden Kosten können hiervon abweichen (z.B. aufgrund abweichender Ausführung).



## 4.4 Ertragswertermittlung

### Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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 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 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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

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

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



#### 4.4.1 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.

##### **Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)**

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

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

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

##### **Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)**

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

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

##### **Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

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



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

#### **Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)**

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 Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

#### **Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

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

#### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

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)**

siehe Erläuterungen in der Sachwertermittlung

## 4.4.2 Ertragswertberechnung

Gebäude- bezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage		(€/m²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus	1	Wohnung I UG	119	8,00	952,00	11.424,00
	2	Wohnung II EG + DG	170	7,50	1.275,00	15.300,00
<b>Summe</b>			<b>289</b>		<b>2.227,00</b>	<b>26.724,00</b>

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		<b>26.724,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	<b>5.123,98 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	=	<b>21.600,02 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> <b>2,00 % von 105.000,00 €</b> [Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei)]	–	<b>2.100,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>19.500,02 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 73 Jahren Restnutzungsdauer	×	<b>38,220</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>745.290,76 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<b>105.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	=	<b>850.290,76 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	–	<b>30.000,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	=	<b>820.290,76 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	–	<b>45.000,00 €<sup>5</sup></b>
<b>Ertragswert</b>	=	<b>775.290,76 €</b>
	rd.	<b>775.000,00 €</b>

<sup>5</sup> Es handelt sich um eine reine Schätzung, um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Den Ansätzen liegt keine Kostenermittlung zu Grunde. Es ist vor einer vermögenswirksamen Disposition dringend zu empfehlen, eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen erstellen zu lassen. Aus diesem Grund kann der Verkehrswert je nach geplanten Maßnahmen höher oder niedriger ausfallen.





#### 4.4.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

##### Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir den greifbaren Unterlagen entnommen.

##### 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 Mietangaben für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus anderen Mietpreisveröffentlichungen als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

##### Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m<sup>2</sup> 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			
<b>Verwaltungskosten</b>			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	2 Whg. × 344,00 €	688,00 €
<b>Instandhaltungskosten</b>			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	289 m <sup>2</sup> × 13,50 €/m <sup>2</sup>	3.901,50 €
<b>Mietausfallwagnis</b>			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		534,48 €
<b>Summe</b>			<b>5.123,98 €</b>

##### Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses sowie vergleichbarer Gutachterausschüsse,
- eigener Marktbeobachtungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze

bestimmt.



### Gesamtnutzungsdauer

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

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

### Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' 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.

## 4.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

### 4.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

### 4.5.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als 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.

#### 4.5.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit **rd. 735.000,00 €**,  
der **Ertragswert** mit **rd. 775.000,00 €** ermittelt.

#### 4.5.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich 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 sehr guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für die Ertragswertermittlung in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

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

Ergänzend werden folgende verfahrensspezifische Gewichtungen vergeben:  
dem Ertragswertverfahren Gewicht (fehlende Innenbesichtigung) (e) (0,50);  
dem Sachwertverfahren das Gewicht (s) (1,00).

Insgesamt erhalten somit

das <b>Ertragswertverfahren</b> das <b>Gewicht</b>	0,40 (a)	×	1,00 (b)	×	0,50 (e)	=	0,200 und
das <b>Sachwertverfahren</b> das <b>Gewicht</b>	1,00 (c)	×	1,00 (d)	×	0,00 (s)	=	1,000.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  $[735.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 775.000,00 \text{ €} \times 0,200] \div 1,200 = \text{rd. } \underline{\underline{740.000,00 \text{ €}}}$ .



#### 4.6 Verkehrswert

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

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

**Der Verkehrswert für das mit einer Wohnhaus bebaute Grundstück in 56130 Bad Ems, Oberer Flurweg 19**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Bad Ems	5649	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Bad Ems	46	173

wird zum Wertermittlungsstichtag 20.02.2025 mit rd.

**740.000,00 €**

in Worten: **siebenhundertvierzigtausend Euro**

geschätzt.

**Das Gebäude konnte nicht von innen besichtigt und das Grundstück konnte nur teilweise betreten werden. Der Verkehrswert unterstellt eine übliche Ausstattung und enthält lediglich von außen ersichtliche Ansätze für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.**

#### Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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



Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

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.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von meinem Mitarbeiter von außen besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Runkel-Dehrn, 13.03.2025



Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. **Ich weise ausdrücklich daraufhin, dass ich einer Weitergabe des Gutachtens an Dritte außerhalb dieses Verfahrens und zu anderen Zwecken als dem Grund der Beauftragung nicht zustimme.** Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.



## 5. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**ImmoWertV:**

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

**BauNVO:**

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

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**LBauO:**

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**WoFIV:**

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

**WMR:**

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

**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 tlw. weiter Anwendung)

**GEG:**

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

### Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

### Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand: 26.02.2025) erstellt.



## **6. Verzeichnis der Anlagen**

- 1.) Lage im Raum**
- 2.) Ausschnitt aus dem Stadtplan**
- 3.) unbeglaubigte Abzeichnung der Flurkarte**
- 4.) Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)**
- 5.) Berechnung der Wohn- und Nutzflächen**
- 6.) Bauzeichnungen**
- 7.) Fotoliste**

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

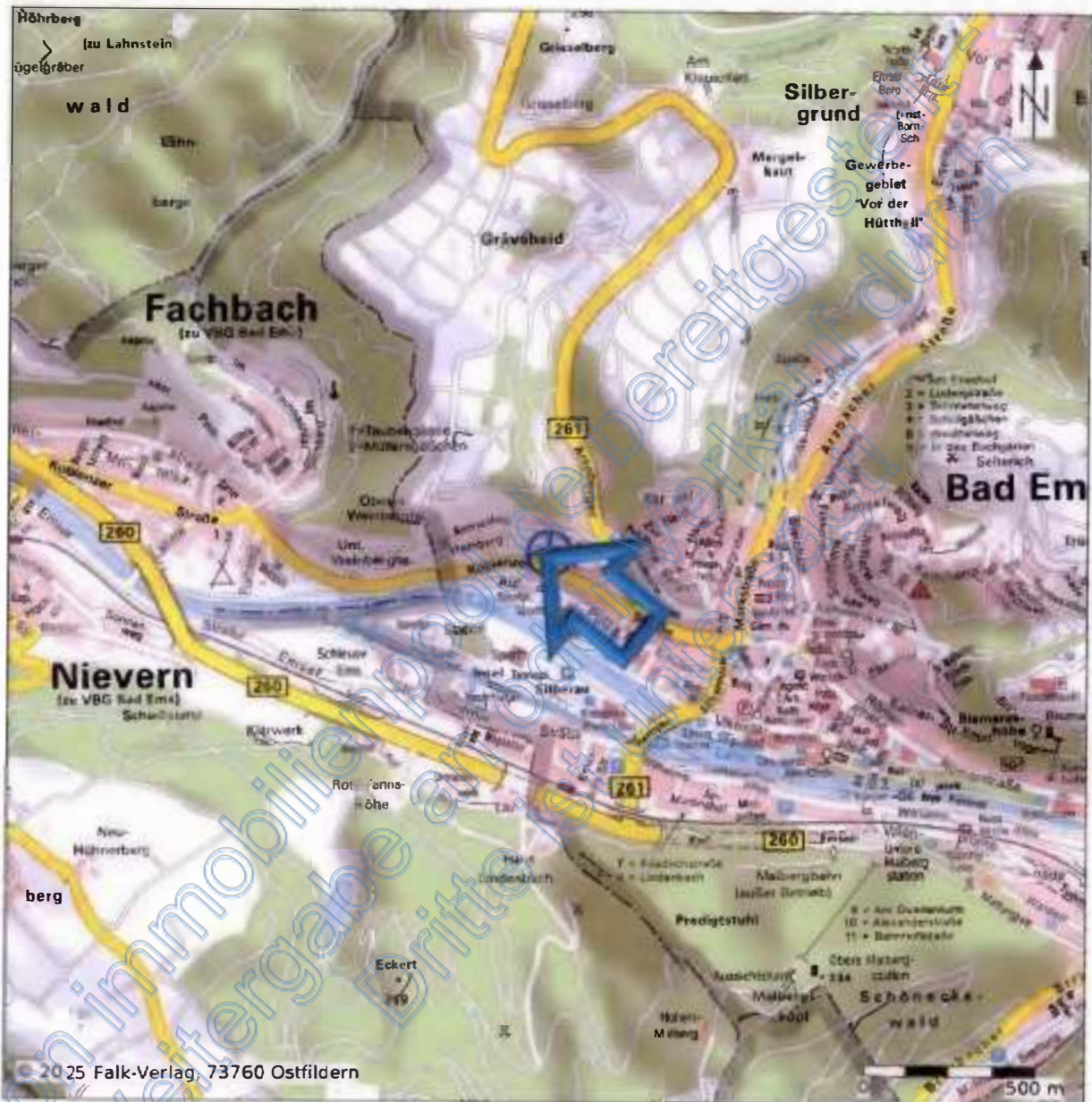


**Anlage 1)      Lage im Raum**

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



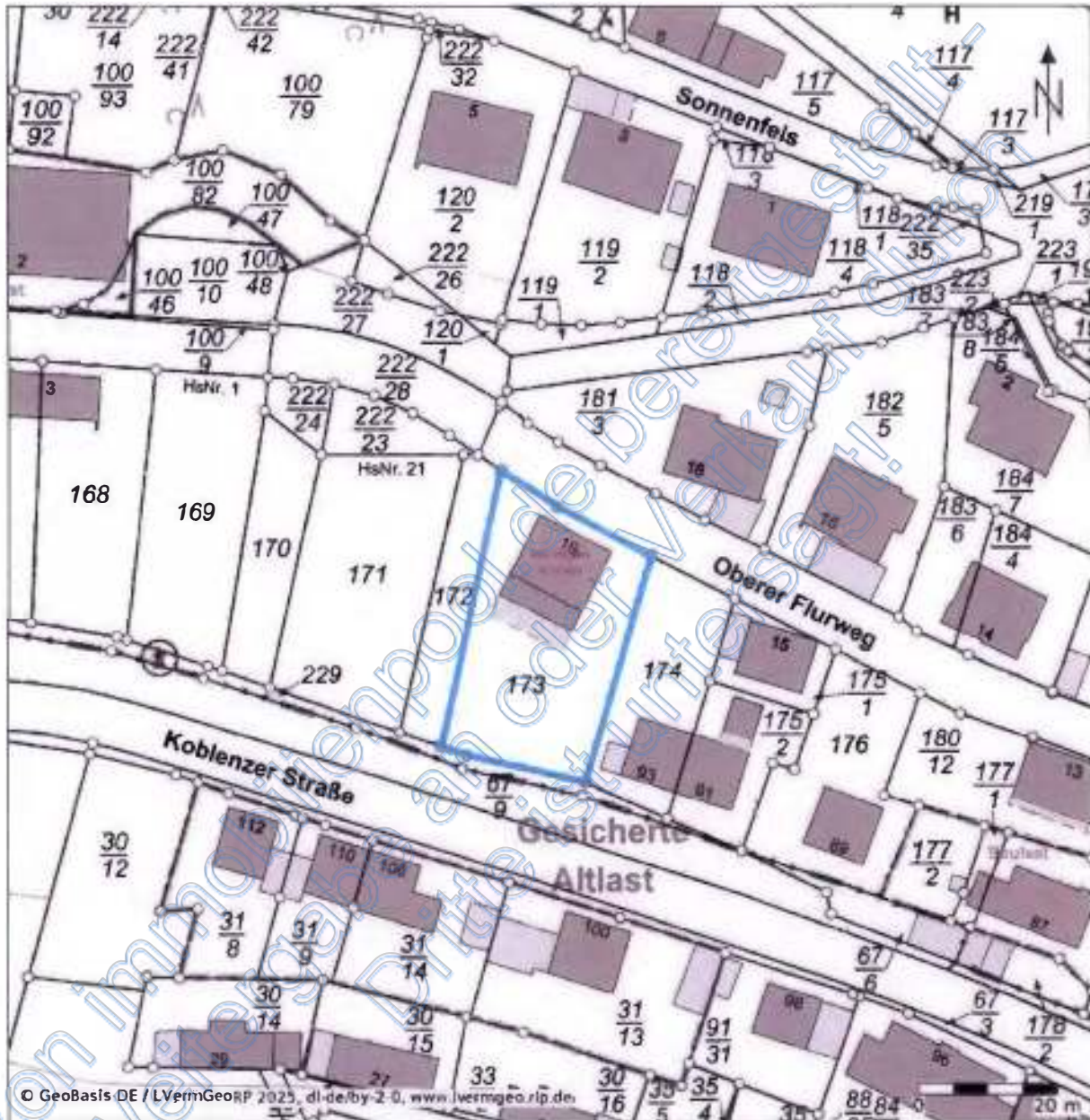
## Anlage 2) Ausschnitt aus dem Stadtplan



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



## Anlage 3) unbeglaubigte Abzeichnung der Flurkarte



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



**Anlage 4) Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)  
(ohne Bereich c)  
gemäß Planvorlage**

**Kellergeschoss**

11,74	8,24	96,74

**96,74**

**Untergeschoss**

11,74	12,74	149,57
-------	-------	--------

**149,57**

**Erdgeschoss**

11,74	9,49	111,41
-------	------	--------

**111,41**

**Dachgeschoss**

11,74	9,49	111,41
-------	------	--------

**111,41**

**BGF gesamt: 469,13**

**rd. 469**



# Anlage 5) Berechnung der Wohn- und Nutzflächen gemäß Planvorlage

A) Wohnfläche		Alle Maße schon abzüglich Putz!				
Kellergeschoss I						
WHG 1						
Diele		3,110 m	x	1,235 m		
	+	2,000 m	x	1,610 m		
	+	1,235 m	x	1,500 m	=	8,91 m²
Bad		4,110 m	x	2,860 m	=	11,75 m²
Zimmer		1,500 m	x	2,735 m		
	+	4,110 m	x	1,860 m	=	11,75 m²
Essen/Wohnen		1,500 m	x	2,610 m		
	+	5,985 m	x	3,985 m	=	27,77 m²
Küche		3,360 m	x	3,985 m	=	13,39 m²
SK		1,235 m	x	1,235 m	=	1,53 m²
Schlafen		4,735 m	x	3,235 m	=	15,32 m²
WC		2,735 m	x	1,235 m	=	3,38 m²
HWR		1,985 m	x	2,985 m		
	+	1,125 m	x	1,860 m	=	8,02 m²
Balkon		11,230 m	x	2,993 m / 2	=	16,81 m²
<b>Wohnfläche Kellergeschoss gesamt (WHG 1)</b>					<b>=</b>	<b>118,61 m²</b>
<hr/>						
Erdgeschoss						
WHG 2						
Küche		3,610 m	x	4,235 m		
	+	1,985 m	x	0,218 m	=	15,72 m²
SK		2,300 m	x	1,735 m	=	3,99 m²
HWR		2,300 m	x	0,500 m		
	+	4,485 m	x	1,860 m	=	9,49 m²
WC		1,715 m	x	1,235 m	=	2,12 m²
Gard.		2,520 m	x	0,985 m		
	+	1,005 m	x	0,625 m	=	3,11 m²



Essen / Wohnen	7,110 m	x	4,235 m		
	+	1,985 m	x	1,250 m	
	+	1,985 m	x	0,218 m x2	= 33,46 m²
Gast	4,110 m	x	2,485 m		
	+	1,110 m	x	0,625 m	
	+	1,715 m	x	0,375 m	= 11,55 m²
Terrasse	11,235 m	x	2,985 m /2	=	16,77 m²

<b>Wohnfläche Erdgeschoss (WHG 2) gesamt</b>	=	<b>96,21 m²</b>
--	---	-----------------

**Dachgeschoss****WHG 2**

Schlafen	3,735 m	x	3,370 m		
	+	0,218 m	x	1,985 m	
	+	3,735 m	x	0,863 m /2	= 14,63 m²
Flur	2,735 m	x	1,110 m		
	+	1,985 m	x	2,500 m	= 8,00 m²
Ankleide	2,300 m	x	3,370 m		
	+	2,185 m	x	0,990 m	
	+	0,218 m	x	0,985 m	
	+	4,480 m	x	0,860 m /2	= 12,05 m²
Bad	2,740 m	x	2,135 m		
	+	0,218 m	x	0,990 m /2	
	+	2,740 m	x	0,863 m /2	= 7,14 m²
Kind 1	4,110 m	x	3,490 m		
	+	0,215 m	x	1,730 m	
	+	4,110 m	x	0,860 m /2	= 16,48 m²
Kind 2	4,110 m	x	3,366 m		
	+	0,215 m	x	1,730 m	
	+	4,110 m	x	0,860 m /2	= 15,97 m²
WM	1,985 m	x	0,990 m		
	+	1,985 m	x	0,863 m /2	= 2,75 m²

<b>Wohnfläche Dachgeschoss (WHG 2) gesamt</b>	=	<b>74,28 m²</b>
---	---	-----------------



WHG 1 (KG I) gesamt	=	118,61 m <sup>2</sup>
WHG 2 (EG + OG) gesamt	=	170,48 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>=</b>	<b>289,10 m<sup>2</sup></b>

**B) Nutzfläche****Kellergeschoss II**

Flur	1,610 m	x	3,235 m	=	5,21 m²	
Keller 1	4,735 m	x	3,235 m	=	15,32 m²	
Keller 2	4,110 m	x	3,235 m	=	13,30 m²	
Hobbyraum	10,985 m	x	3,985 m	=		
	+	1,985 m	x	0,218 m x3	=	45,07 m²

<b>Nutzfläche Kellergeschoss II gesamt</b>	<b>=</b>	<b>78,89 m<sup>2</sup></b>
--	----------	----------------------------

**Kellergeschoss I      Alle Maße schon abzüglich Putzl**

Flur	2,260 m	x	0,985 m	=	2,23 m²	
Technik	3,360 m	x	1,860 m	=		
	+	2,360 m	x	2,375 m	=	11,85 m²

<b>Nutzfläche Kellergeschoss gesamt</b>	<b>=</b>	<b>14,08 m<sup>2</sup></b>
---	----------	----------------------------

**Erdgeschoss      Alle Maße schon abzüglich Putzl**

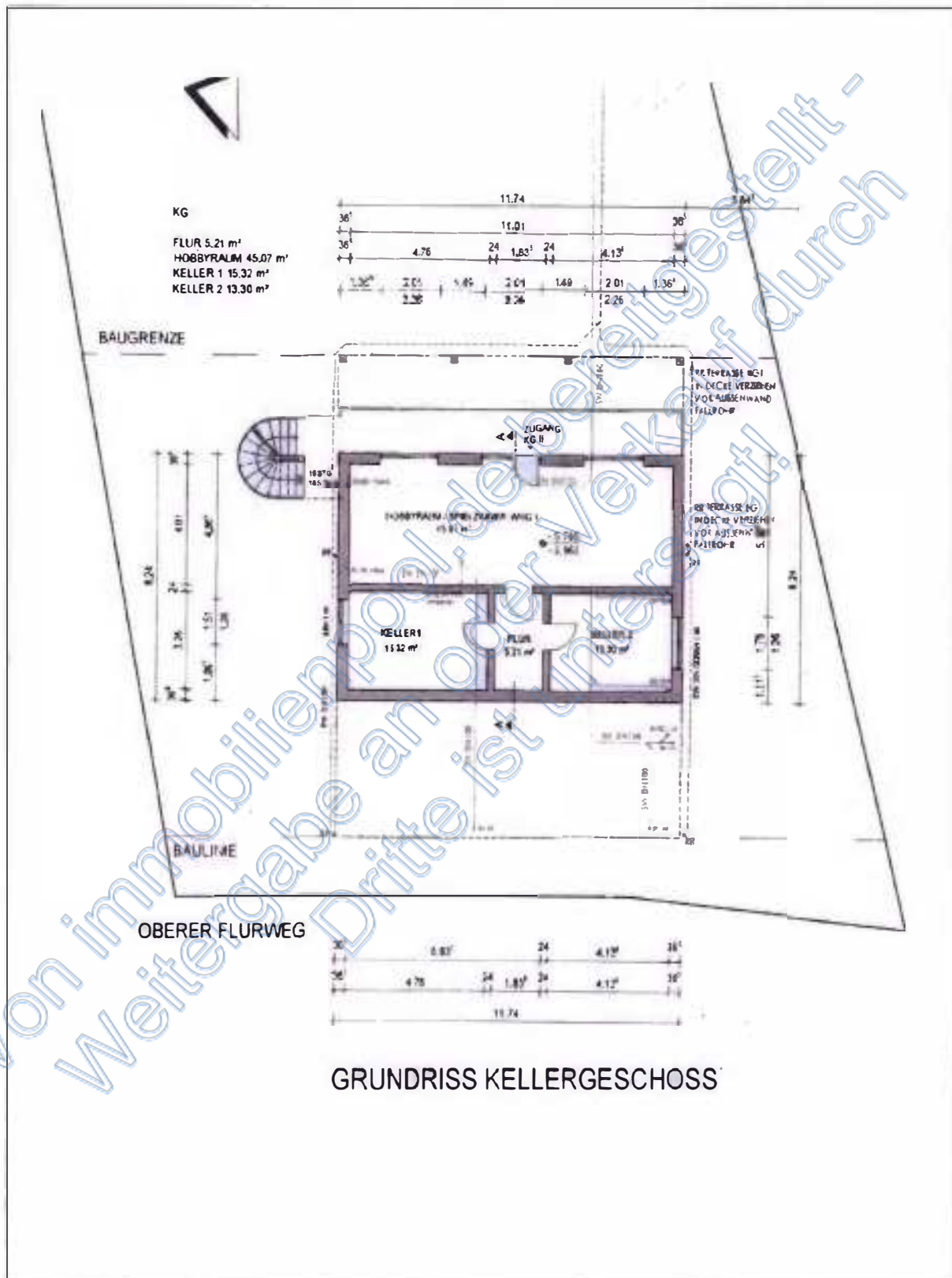
Foyer	1,985 m	x	2,385 m	=	4,73 m <sup>2</sup>
-------	---------	---	---------	---	---------------------

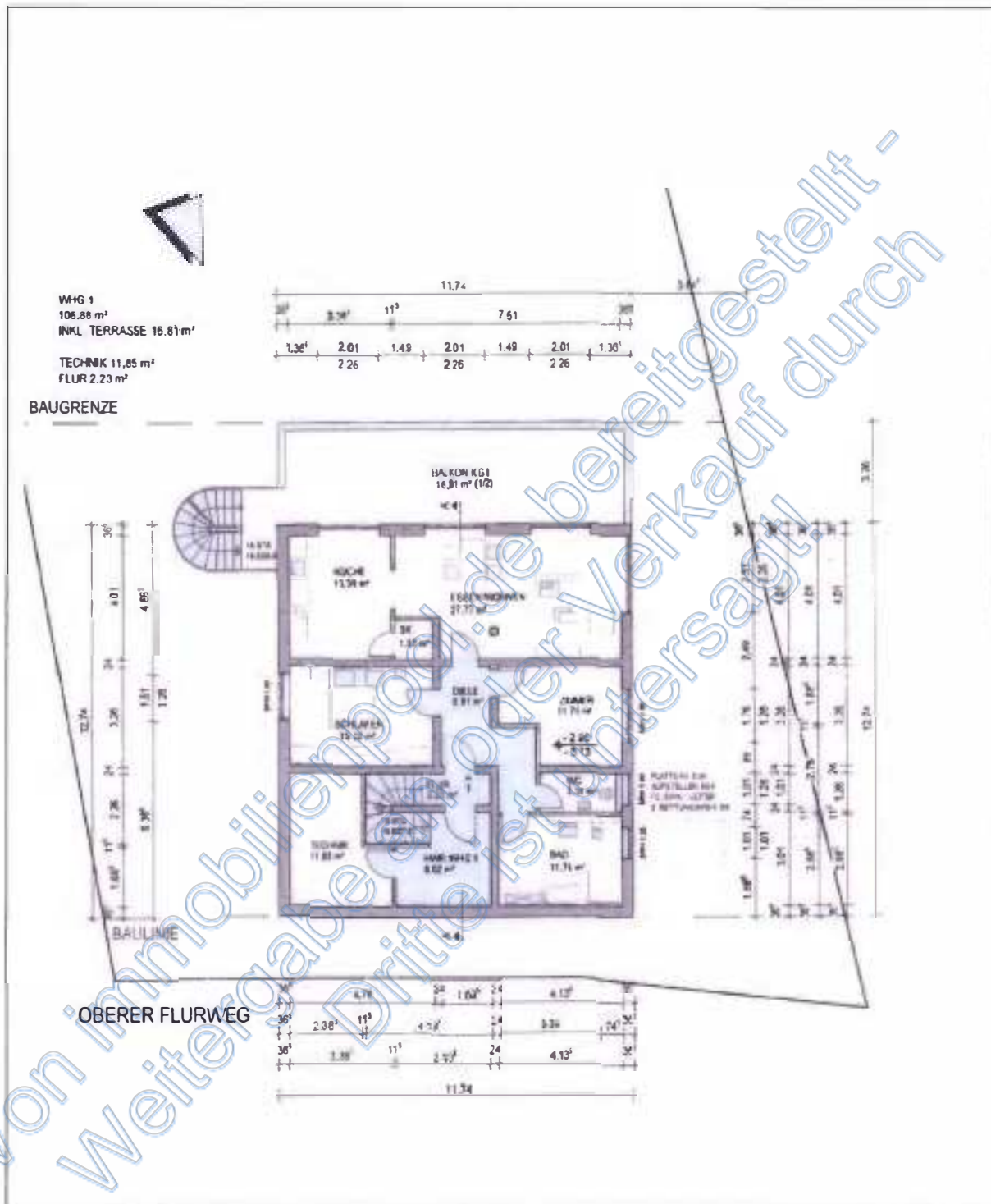
<b>Nutzfläche Erdgeschoss gesamt</b>	<b>=</b>	<b>4,73 m<sup>2</sup></b>
--------------------------------------	----------	---------------------------

<b>Nutzfläche gesamt</b>	<b>=</b>	<b>97,71 m<sup>2</sup></b>
--------------------------	----------	----------------------------



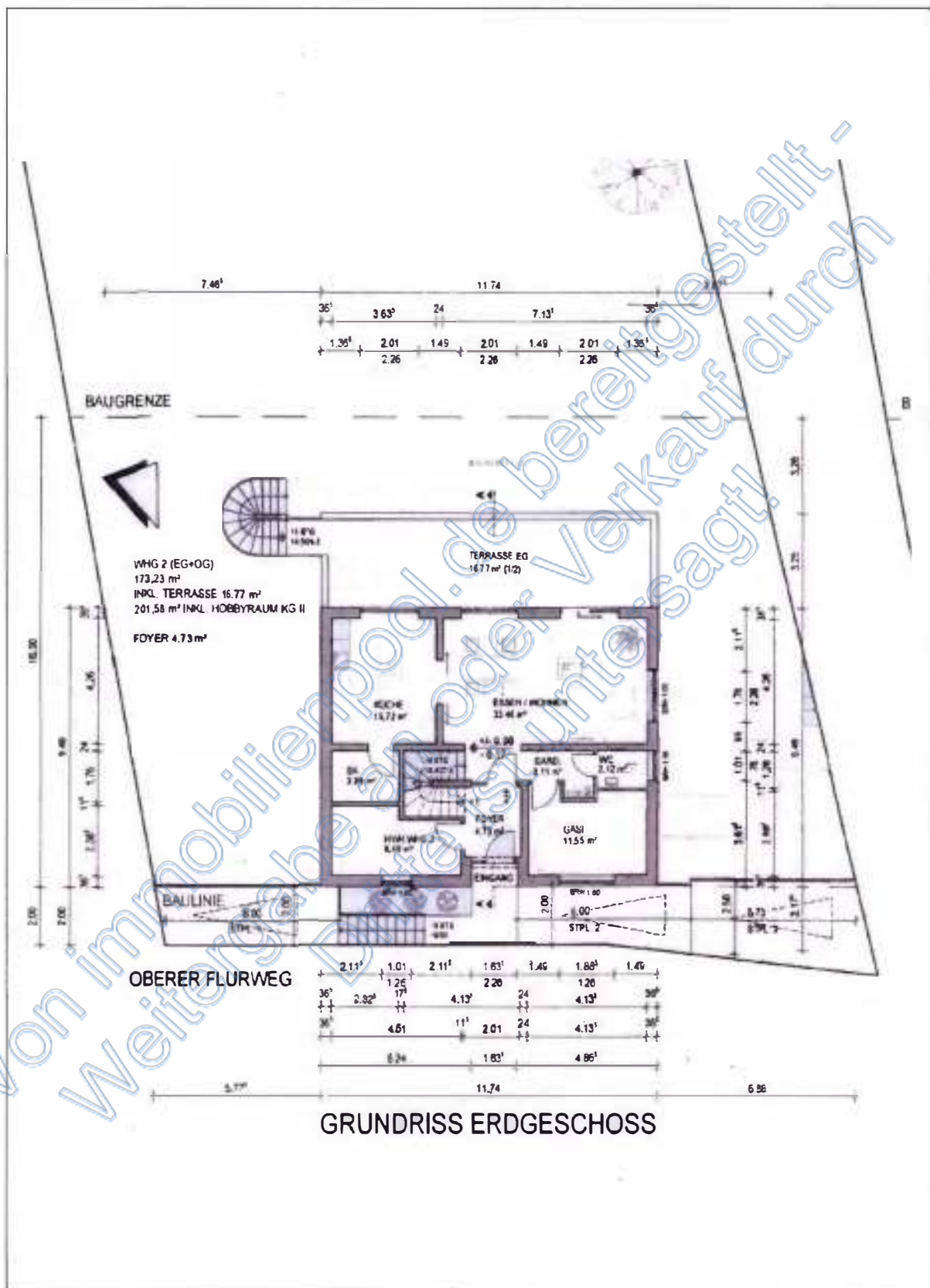
## Anlage 6) Bauzeichnungen





GRUNDRISS UNTERGESCHOSS







**Anlage 7) Fotoliste****A. Erschließungssituation / Umfeld**

Bild A1 und A2 Blick in die Erschließungsstraße

Bild A3 und A4 Umfeld / Ausblick

**B. Außenansichten**

Bild B1 bis B4 exemplarische Außenansichten

Bild B5 Gebäudeeingang

**C. Unterhaltungsbesonderheiten**

Bild C1 bis C3 Beispiele Unterhaltungsbesonderheiten

### A. Erschließungssituation / Umfeld



Bild A1 Blick in die Erschließungsstraße



Bild A2 Blick in die Erschließungsstraße



Bild A3 Umfeld / Ausblick



Bild A4 Umfeld / Ausblick



## B. Außenansichten



Bild B1 exemplarische Außenansicht



Bild B2 exemplarische Außenansicht





Bild B3 exemplarische Außenansicht



Bild B4 exemplarische Außenansicht





Bild 5 Gebäudeeingang

### C. Unterhaltungsbesonderheiten



Bild C1 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten





Bild C2 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild C3 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten

