

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!**



Immobilienbewertung

Bianca Löw

Betriebswirtin (VWA)

Sachverständige für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Immobilienbewertung Löw • Karthäuserhofweg 25 • 56075 Koblenz

Amtsgericht Lahnstein
Rechtspflegerin Frau
Bahnhofstraße 25
56112 Lahnstein

- von der IHK Koblenz öffentlich bestellt und vereidigt
- zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
DIA Zert (LF) - DIN EN ISO/IEC 17024

Karthäuserhofweg 25 • 56075 Koblenz
Telefon 0261 - 5 64 67 • Telefax 0261 - 5 64 04
info@immowert-koblenz.de
www.löw.de

Datum 27.02.2026

AZ: 25-09-02

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)
für das mit einem
in Sondereigentum aufgeteilten Ein- bis Zweifamilienhaus
und einem Nebengebäude
bebaute Grundstück
in 56357 Himmighofen, Schulstraße 9



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
16.01.2026 ermittelt mit:

Wohnung I: 76.000,00 €

Wohnung II: 89.000,00 €

Dieses Gutachten besteht aus 82 Seiten. Es wurde insgesamt in drei Ausfertigungen
sowie dieser Version im PDF-Format mit 73 Seiten erstellt.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	ÜBERSICHT DER WERTERMITTLUNGSDATEN	3
2	VORBEMERKUNGEN	4
3	GRUNDBUCH	6
4	LAGE UND GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	8
4.1	Makrolage	8
4.2	Mikrolage	12
4.3	Grundstücksgegebenheiten	14
4.4	Erschließung	14
5	RECHTLICHE GEGEBENHEITEN	16
5.1	Privatrechtliche Situation	16
5.2	Öffentlich-rechtliche Situation	16
6	BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE UND AUSSENANLAGEN	19
6.1	Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung	19
6.2	Grunddaten	19
6.3	Gebäudekonstruktion	20
6.4	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	20
6.5	Gebäudetechnik	21
6.6	Beschreibung	21
6.7	Bauschäden / Baumängel und Reparaturstau, Wirtschaftliche Wertminderung	25
6.8	Allgemeinbeurteilung	25
6.9	Besondere Bauteile / Besondere Einrichtungen	26
6.10	Außenanlagen	26
6.11	Nebengebäude	27
6.12	Massen und Flächen	28
7	VERFAHRENSWAHL MIT BEGRÜNDUNG	34
7.1	Grundstücksdaten	34
7.2	Wertermittlung	34
8	BODENWERTERMITTLUNG	38
8.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	38
8.2	Bodenwertermittlung	39
9	SACHWERTERMITTLUNG	41
9.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	41
9.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	42
9.3	Sachwertberechnung	46
9.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	50
10	ERTRAGSWERTERMITTLUNG	60
10.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	60
10.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	61
10.3	Ertragswertberechnung	63
10.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	65
11	VERKEHRSWERT	67
11.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkung	67
11.2	Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	67
11.3	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	68
11.4	Verkehrswert	69
12	RECHTSGRUNDLAGEN; VERWENDETE LITERATUR UND SOFTWARE	71
12.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	71
12.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	72
12.3	Verwendete fachspezifische Software	72
12.4	Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung	72

1 ÜBERSICHT DER WERTERMITTLUNGSDATEN

Bewertungsobjekt:	Schulstraße 9 56357 Himmighofen	
Bewertungszweck:	Der Verkehrswert wird im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens am Amtsgericht Lahnstein – Aktenzeichen 6 K 15/25 – benötigt.	
Kataster:	Gemarkung: Himmighofen Flur: 5 Flurstück: 71	
Grundstücksfläche:	1.855 m ²	
Wohnfläche:	Wohnung I im Erdgeschoss: 70 m ² Wohnung II im Obergeschoss: 78 m ²	
Mieten:	Es wird unterstellt, dass keine Mieten erzielt werden.	
Bodenwert (relativ):	36,00 €/m ²	
Bodenwert (absolut)	66.800,00 € Gesamtbodenwert jeweils anteilig zur Hälfte pro Wohnung	
Sachwert:	Wohnung I	rd. 78.000,00 €
	Wohnung II	rd. 91.000,00 €
Ertragswert:	Wohnung I	rd. 73.000,00 €
	Wohnung II	rd. 84.000,00 €
Verkehrswert:	Wohnung I	rd. 76.000,00 €
	Wohnung II	rd. 89.000,00 €
€/m ² Wohnfläche:	Wohnung I	rd. 1.085,00 €
	Wohnung II	rd. 1.140,00 €

2 VORBEMERKUNGEN

Auftraggeber:	Amtsgericht Lahnstein Rechtspflegerin Frau Bahnhofstraße 25 56112 Lahnstein
Grund der Gutachtenerstellung:	Der Verkehrswert wird im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens am Amtsgericht Lahnstein – Aktenzeichen 6 K 15/25 – benötigt.
Eigentümer (laut Grundbuch):	Aus Datenschutzgründen hier nicht genannt.
Art des Bewertungsobjekts:	Ein in Sondereigentum aufgeteiltes Ein- bis Zweifamilienhaus und ein Nebengebäude.
Wertermittlungsstichtag:	Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Auftragsgemäß soll der aktuelle Verkehrswert ermittelt werden, deshalb wird der Tag der Ortsbesichtigung und damit der 16.01.2026 zugrunde gelegt.
Qualitätsstichtag:	Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.
Tag der Ortsbesichtigung:	16.01.2026 Es wurde nachhaltig keine Innenbesichtigung ermöglicht. Am Tag der Ortsbesichtigung erfolgte deshalb nur eine Außenbesichtigung.
Teilnehmer Ortstermin:	Die Sachverständige Frau Bianca Löw.
Mieter:	Es wird unterstellt, dass keine Mietverhältnisse gegeben sind.

Herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informa-
tionen:

- Lizenzierte Geobasisdaten der Firma on-geo
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte von Himmighofen für den Bereich des Bewertungsobjekts;
- Baupreisindizes des Statistischen Bundesamtes;
- Auskunft zum Inhalt des Flächennutzungsplans;
- Unbeglaubigter Auszug aus dem Wohnungsgrundbuch von Himmighofen, Blatt 605;
- Unbeglaubigter Auszug aus dem Wohnungsgrundbuch von Himmighofen, Blatt 606;
- Auskunft zum Inhalt des Baulastenverzeichnisses
- Auskunft zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation des Bewertungsobjektes
- Objektunterlagen
 - Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025
 - Vergleichsmieten aus der eigenen Mietpreissammlung und aus Mietdatenbanken
 - wikipedia

3 GRUNDBUCH

Aufschrift: Amtsgericht: Lahnstein
 Wohnungsgrundbuch von: Himmighofen
 Blatt: 605
 Datum des Ausdrucks: 15.10.2025

Bestandsverzeichnis: Miteigentumsanteil von 1/2 an Grundstück

Lfd. Nr.	Gemarkung	Karte		Wirtschaftsart und Lage	Größe (m ²)
		Flur	Flurstück		
1	Himmighofen	5	71	Gebäude- und Freifläche, Erholungsfläche Schulstraße 9	1.855

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1, für jeden Anteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blatt 605 bis Blatt 606); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt; Sondernutzungsrecht an der im Lageplan rot eingezeichneten Fläche; wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf die Bewilligung vom 04.03.1993; übertragen aus Blatt 604; eingetragen am 01.04.1993.

Abteilung I
 Eigentümer:

Aus Datenschutzgründen hier nicht genannt.

Abteilung II

Lasten, Beschränkungen:

Lfd. Nr. 1 zu 1:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Lahnstein, 6 K 15/25); eingetragen am 05.08.2025

Abteilung III

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

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

Aufschrift: Amtsgericht: Lahnstein
 Wohnungsgrundbuch von: Himmighofen
 Blatt: 606
 Datum des Ausdrucks: 15.10.2025

Bestandsverzeichnis: Miteigentumsanteil von 1/2 an Grundstück

Lfd. Nr.	Gemarkung	Karte		Wirtschaftsart und Lage	Größe (m ²)
		Flur	Flurstück		
1	Himmighofen	5	71	Gebäude- und Freifläche, Erholungsfläche Schulstraße 9	1.855

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. II; für jeden Anteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blatt 605 bis Blatt 606); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt; Sondernutzungsrecht an der im Lageplan blau eingezeichneten Fläche; wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf die Bewilligung vom 04.03.1993; übertragen aus Blatt 604; eingetragen am 01.04.1993.

Abteilung I

Eigentümer: Aus Datenschutzgründen hier nicht genannt.

Abteilung II

Lasten, Beschränkungen: Lfd. Nr. 2 zu 1:
 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Lahnstein, 6 K 15/25); eingetragen am 05.08.2025

Abteilung III

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

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

4 LAGE UND GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

4.1 Makrolage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Landkreis	Rhein-Lahn-Kreis
Ort:	<p>Himmighofen ist eine Ortsgemeinde im Rhein-Lahn-Kreis in Rheinland-Pfalz. Sie gehört der Verbandsgemeinde Nastätten an.</p> <p>Himmighofen liegt in einer Talsenke im westlichen Hintertaunus im sogenannten „blauen Ländchen“.</p> <p>In Himmighofen leben rd. 335 Einwohner.</p>
innerörtliche Lage / Entfernungen:	
Entfernungen:	Bis nach Nastätten sind es ca. 8 km, bis nach St. Goarshausen ca. 14 km, bis nach Koblenz ca. 26 km und nach Wiesbaden ca. 47 km;
Bundesstraße:	Die Bundesstraße 274 ist in ca. 5 km zu erreichen und führt zur B 42, welche rechtsrheinisch verläuft. Die B 42 ist ca. 14 km entfernt;
Bahnhof:	St. Goarshausen, ca. 14 km entfernt;
Autobahn:	A 48 Anschlussstelle Koblenz Nord ca. 35 km entfernt.
Flughafen:	Frankfurt/Main ca. 75 km und Köln-Bonn ca. 130 km entfernt.

GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland	Rheinland-Pfalz
Kreis	Rhein-Lahn-Kreis
Gemeindetyp	Verstädterte Räume - verdichtete Kreise, Ober-/Mittelzentren
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Mainz (43,1 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Sankt Goarshausen, Loreleystadt, Stadt (6,7 km)

BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	321	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	25.140
Haushalte (Gemeinde)	145	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	25.140



MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 8 - (EINFACH)

Die Makrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zur gesamten Bundesrepublik. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -werten errechnet.



- Quelle:** Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2024
- Quelle Bevölkerungsentwicklung:** Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, 2020
- Quelle Lageeinschätzung:** on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2025

Hochwassergefährdung

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

Starkregengefährdung

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

4.2 Mikrolage

Lage im Ort:

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Ortslage in Himmighofen.

Die nächste Kindertagesstätte befindet sich in Gemmerich. Die nächsten Grundschulen sind in Miehlen und Nastätten zu finden und weiterführende Schulen in Nastätten und St. Goarshausen.

Es gibt Arztpraxen in Miehlen, Bogel und Nastätten.

Das nächste Krankenhaus befindet sich in Nastätten.

In Himmighofen gibt es einen kleinen Dorfladen, weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs finden sich in Nastätten.

Eine Bushaltestelle ist fußläufig erreichbar, allerdings mit sehr mäßigen Verbindungen.

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

MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)
 Typische Bebauung (Quartier)













Landbevölkerung; Ältere Landbevölkerung
 1-2 Familienhäuser in homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)
 nächster Bahnhof (km)
 nächster ICE-Bahnhof (km)
 nächster Flughafen (km)
 nächster ÖPNV (km)

Anschlussstelle Emmelshausen (13,6 km)
 Bahnhof Sankt Goarshausen (7,2 km)
 Hauptbahnhof Koblenz (19,9 km)
 Frankfurt-Hahn Airport (46,1 km)
 Bushaltestelle null (1,9 km)

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)

-  Allgemeiner Arzt (6,7 km)
-  Zahnarzt (5,0 km)
-  Krankenhaus (6,6 km)
-  Apotheke (4,9 km)
-  LEH Discounter (6,1 km)
-  EDEKA (20,3 km)
-  Kindergarten (1,8 km)
-  Grundschule (5,5 km)
-  Realschule (7,1 km)
-  Hauptschule (16,5 km)
-  Gesamtschule (16,6 km)
-  Gymnasium (7,2 km)
-  Hochschule (18,9 km)
-  DB Bahnhof (7,2 km)
-  DB Bahnhof ICE (19,9 km)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 6 - (MITTEL)

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	Überwiegend Wohnbebauung;
Immissionen:	Gering;
Wohn- und Geschäftslage:	Einfache Wohnlage, als Geschäftslage nicht geeignet.

4.3 Grundstücksgegebenheiten

Mittlere Breite (Straßenfront):	ca. 24,00 m
Mittlere Tiefe:	ca. 60,00 m i.M.
Grundstücksgröße:	1,855 m ²
Topografie:	Von der Straße aus mäßig ansteigend;
Grundstücksform:	Unregelmäßig, dennoch zweckmäßig;

4.4 Erschließung

Straßenart:	Wohnstraße mit geringem Verkehrsaufkommen.
Straßenausbau:	Ausgebaut, Gehwege sind nicht vorhanden; die Fahrbahn ist mit Kopfsteinpflaster befestigt; Öffentliche Parkplätze sind in mäßiger Anzahl vorhanden.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; Grundwassereinflüsse sind nicht bekannt.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen:	Ver- und Entsorgungsanlagen vom Objekt bis an das öffentliche Netz: Trinkwasser: Anschluss an Netz vorhanden Strom: Anschluss an Netz vorhanden Erdgas: KEIN Anschluss vorhanden Telekommunikation: Anschluss an Netz vorhanden Kabelfernsehen: KEIN Anschluss vorhanden
Abwasserbeseitigung:	Die Abwasserentsorgung erfolgt über das öffentliche Kanalnetz.

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten:

Das Wohnhaus ist freistehend errichtet, ebenso das
Nebengebäude.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Bau-
grundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die
Vergleichskaufpreise bzw. Bodennichtwerte eingeflos-
sen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersu-
chungen und Nachforschungen wurden nicht ange-
stellt.

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

5 RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

5.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Außer den Zwangsversteigerungsvermerken sind keine Eintragungen vorhanden.

Bodenordnungsverfahren:

Sind keine eingeleitet.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z. B. Altlasten) sind nach Kenntnisstand nicht vorhanden.

Von der Sachverständigen wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

5.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten, Altlasten, Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Für das Bewertungsgrundstück enthält das Baulastenverzeichnis nach schriftlicher Auskunft der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Altlasten:

Untersuchungen im Hinblick auf das Vorliegen von Altlasten wurden nicht angestellt.

Verdachtsmomente waren während des Ortstermins für die Sachverständigen visuell nicht erkennbar.

In der Bewertung wird von einem altlastenfreien Zustand ausgegangen.

Schadstoffbelastung:

Verdachtsmomente waren für die Sachverständigen weder visuell erkennbar noch wurden darauf hindeutende Gerüche wahrgenommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass Gebäude, die in früheren Baujahren errichtet bzw. renoviert wurden, durch die damals verwendeten Baustoffe wertbeeinflussende „Schadstoffe in der Bausubstanz“ erfahren haben könnten, z.B. Asbest in Fußböden, Decken und Dämmstoffen; behandelte Hölzer; PCB und PAK in Dichtfugen, Dämmmaterialien und Beschichtungen.

In der Bewertung wird von einem schadstofffreien Zustand ausgegangen.

Denkmalschutz: Das Bewertungsobjekt ist nicht in der Denkmalliste aufgeführt.

Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsgrundstücks ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Das Grundstück „Schulstraße 9“ liegt in einem Gebiet, für das kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan besteht. Für die bauliche und sonstige Nutzung ist planungsrechtlich § 34 Baugesetzbuch (BauGB) maßgeblich. Danach hat sich ein Vorhaben hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen. Dabei muss die Erschließung gesichert sein.

Bauordnungsrecht

Anmerkung:

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt!

Entwicklungszustand; Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein erschlossenes und bereits seit Jahren baulich genutztes Areal. Die Bewertungsfläche wird daher entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung (= Berücksichtigung der örtlichen Situationsmerkmale) als baureifes Land eingestuft.

Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind (§ 3

Abs. 4 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

Abgabensituation:

Nach dem Eindruck beim Ortstermin handelt es sich bei dem Bewertungsgrundstück um eine „Alt-Erschliessung“, für die nach Kenntnis alle kommunalen Abgaben abgerechnet und bezahlt sind.
Hinweis: Für eventuelle zukünftige Erweiterungen und Verbesserungen kann auch künftig erneut eine Abgabepflicht entstehen.

Derzeitige Nutzung

Anmerkung:

Das Grundstück ist mit einem in Sondereigentum aufgeteilten Ein- bis Zweifamilienhaus und einem Nebengebäude Garage bebaut.
Die aktuelle Nutzung ist nicht bekannt.
In diesem Gutachten wird eine Wohnnutzung der jeweiligen Einheit unterstellt.

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

6 BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE UND AUSSENANLAGEN

6.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die 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 Bauschäden auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

6.2 Grunddaten

Art des Gebäudes:	Es handelt sich um ein zweigeschossiges Gebäude mit Teilunterkellerung und nicht ausgebautem Dachgeschoss.
Baujahr:	Laut den vorliegenden Unterlagen wurde das Wohnhaus etwa im Jahr 1962 errichtet.
Modernisierung:	Aufgrund fehlender Innenbesichtigung wird unterstellt, dass nur einzelne Maßnahmen im Rahmen der laufenden Instandhaltung durchgeführt wurden und weitere Maßnahmen erforderlich sind.
Außenansicht:	Das Wohnhaus ist nicht verputzt, die Fassade ist nicht fertiggestellt.

6.3 Gebäudekonstruktion

Hinweis: Aufgrund fehlender Innenbesichtigung werden folgende Annahmen zugrunde gelegt:

Konstruktionsart:	Massiv;
Umfassungswände:	Im Keller wahrscheinlich Ziegelstein, ansonsten Mauerwerk;
Innenwände:	Mauerwerk, vereinzelt Leichtbauwände;
Geschoßdecken:	Über dem Keller massiv, ansonsten wahrscheinlich Holzbalkendecken.
Treppen:	Es wird vom Erdgeschoss der Einheit I ins Kellergeschoss eine massive Treppe ohne Belag unterstellt, eine weitere vom Erdgeschoss der Einheit II ins Kellergeschoss. Vom Erd- ins Obergeschoss sowie ins Dachgeschoss der Einheit II wird jeweils eine einfache geschlossene Holztreppe unterstellt.
Dach:	
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion;
Dachform:	Satteldach ohne Aufbauten.
Dacheindeckung:	Schiefer, aus dem Ursprungsbaujahr.
Dachentwässerung:	Rinnen und Fallrohre;

6.4 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:	Das Wohnhaus ist teilunterkellert. Es sind zwei Kellerräume vorhanden, die den Wohnungen zugeordnet wurden. Der größere Kellerraum zu Einheit I ist über eine Treppe vom Flur im Erdgeschoss aus zu erreichen. Der kleinere Kellerraum zu Einheit II ist über eine Treppe vom straßenseitigen Treppenhaus im Erdgeschoss zu erreichen.
-----------------	--

Erdgeschoss:	In diesem Geschoss befindet sich Einheit I sowie das Treppenhaus zu Einheit II. Es wird unterstellt, dass drei Zimmer, eins davon gefangen und eins als Durchgangszimmer, eine Küche, ein Bad, ein Flur und zwei Abstellräume vorhanden sind. Zudem die Treppe ins Kellergeschoss.
Obergeschoss:	In diesem Geschoss befindet sich Einheit II. Es wird unterstellt, dass vier Zimmer, zwei davon gefangen und zwei als Durchgangszimmer, eine Küche, ein Bad und ein Flur mit Treppe ins Erd- und Dachgeschoss vorhanden sind.
Dachgeschoss:	Dieses Geschoss ist Einheit II zugeordnet. Es wird unterstellt, dass es nicht ausgebaut ist.

6.5 Gebäudetechnik

Heizung:	Es werden Elektronachtspeicherheizungen älteren Baujahres unterstellt. Die Beheizung ist modernisierungsbedürftig.
Warmwasserversorgung:	Dezentral über Durchlauferhitzer bzw. Boiler.
Energieausweis:	Entsprechend des am Wertermittlungsstichtag gültigen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sind für Immobilien, die neu vermietet, verpachtet oder verkauft werden sollen, Energieausweise zu erstellen und dem potenziellen Käufer spätestens bei der Besichtigung vorzulegen. Ein gültiger Energieausweis lag der Sachverständigen nicht vor!
Energieeffizienzklasse:	Nicht bekannt;
Energieverbrauchskennwert:	Nicht bekannt;
Elektroinstallation:	Dem Baujahr entsprechende mittlere Ausführung;

6.6 Beschreibung

Grundrissgestaltung:	Teilweise unzweckmäßig, da Durchgangszimmer vorhanden sind.
Besonnung und Belichtung:	Mäßig bis gut.

Bodenbeläge:	Es werden einfache unterschiedliche Bodenbeläge unterstellt.
Wandbekleidung:	Es werden einfache unterschiedliche Wandbekleidungen unterstellt.
Deckenbekleidung:	Es werden verputzte und gestrichene Decken unterstellt.
Sanitärausstattung:	Es wird unterstellt, dass jede Einheit über ein einfaches Bad mit Dusche, Waschbecken und WC verfügt. Es wird eine Teilmodernisierung unterstellt.
Besondere Bauteile im Sondereigentum:	Sind keine vorhanden.
Besondere Einrichtungen im Sondereigentum:	Sind keine vorhanden.
Besonderheiten laut Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung vom 06.08.1991:	<p>In Ergänzung von § 5 WEG wird festgesetzt, daß zum Sondereigentum gehören:</p> <ol style="list-style-type: none">1. die Wasserleitungen vom Anschluß an die gemeinsame Steigleitung an,2. die Entwässerungsleitungen bis zur Anschlußstelle an die gemeinsame Falleitung,3. die Versorgungsleitungen für Gas und Strom von der Abzweigung ab Zähler,4. die Vor- und Rücklaufleitungen und die Heizkörper der Zentralheizung von der Anschlußstelle an die gemeinsame Steig- bzw. Falleitung an,5. etwaige Balkone,6. die Rollläden. <p>Die Unterhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt den Wohnungseigentümern im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile. Das Sondereigentum unterliegt jedem Wohnungseigentümer allein.</p> <p>Soweit Sondernutzungsrechte bestellt werden, obliegt die Unterhaltung und Erneuerung der dem Sondernutzungsrecht unterliegenden Grundstücke dem Sondernutzungsberechtigten alleine – mehreren</p>

Sondernutzungsberechtigten im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile -, und zwar auch, wenn es sich um gemeinschaftliches Eigentum handelt.

Ist an einem vollständigen, alleinstehenden Gebäude ein Sondernutzungsrecht bestellt, hat der jeweilige Sondernutzungsberechtigte das Gebäude vollständig – unter Entlastung der übrigen Miteigentümer – zu unterhalten.

Relevante Beschlüsse aus Eigentümerversammlungen:

Es wird unterstellt, dass keine Eigentümerversammlungen durchgeführt werden und es entsprechend auch keine Beschlüsse gibt.

Sondernutzungsrechte:

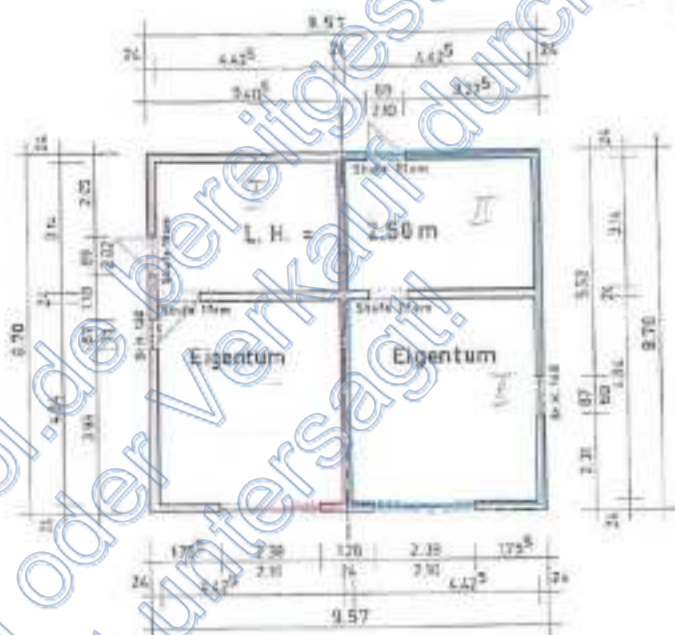
Der jeweilige Eigentümer der Wohnung Nr. I erhält das Recht, die in dem als Anlage 6 zu dieser Urkunde genommenen Lageplan farblich rot eingezeichnete Fläche, gekennzeichnet mit den Buchstaben A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-M-N-O-A, alleine zu nutzen.

Der jeweilige Eigentümer der Wohnung Nr. II erhält das Recht, die in dem vorbezeichneten Lageplan farblich blau eingezeichnete Fläche, gekennzeichnet mit den Buchstaben A-P-Q-R-A und den Buchstaben D-E-F-S-T-U-V-W-X-D, alleine zu nutzen.

Die Scheidungslinie zwischen den Punkten F und E verläuft dabei äquidistant zu den Grenzlinien zwischen den Punkten S und T und G und H.

Der jeweilige Eigentümer der Wohnung Nr. 1 erhält ferner das Recht, den in dem als Anlage 7 zu dieser Urkunde genommenen Plan rot umrandeten Gebäudeteil als Geräteschuppen alleine zu nutzen.

Der jeweilige Eigentümer der Wohnung Nr. 2 erhält das Recht, den in dem vorbezeichneten Plan blau umrandeten Gebäudeteil als Geräteschuppen alleine zu nutzen.



Die vorstehenden Sondernutzungsrechte können dem jeweiligen Berechtigten nicht gegen seinen Willen entzogen werden und gehen auf den jeweiligen Rechtsnachfolger im Wohnungseigentum über.

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:

Sind keine vorhanden.

Wesentliche Abweichung zwischen dem Miteigentumsanteil und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt:

Keine;

Vorhandene ungewöhnlich hohe oder niedrige Erhaltungsrücklage:

Es wird unterstellt, dass keine Rücklage gebildet ist.

Hausgeld:

Unbekannt.

Allgemeinbeurteilung des Sondereigentums:

Es wird unterstellt, dass Modernisierungsmaßnahmen erforderlich sind.

6.7 Bauschäden / Baumängel und Reparaturstau, Wirtschaftliche Wertminderung

Hinweis: Aufgrund fehlender Innenbesichtigung werden folgende Annahmen zugrunde gelegt:

Baumängel / Bauschäden und Reparaturstau:

Im Bereich des Gemeinschaftseigentums:

- Die Fassade ist nicht fertiggestellt
- Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss
- Modernisierungsbedürftige Beheizung
- Modernisierungsbedürftige Warmwasseraufbereitung
- Vereinzelt sind Fenster modernisierungsbedürftig
- Weitere Fenster sollten gewartet werden
- Insgesamt erhöhter Unterhaltungstau

Im Bereich des jeweiligen Sondereigentums:

- Das Bad befindet sich im mäßigen Zustand
- Die Elektroverteilung ist teilweise modernisierungsbedürftig
- Der Innenausbau ist modernisierungsbedürftig

Pflanzliche und tierische Schädlinge:

Detaillierte Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge wurden nicht durchgeführt.

Wirtschaftliche Wertminderung:

Sind keine vorhanden.

6.8 Allgemeinbeurteilung

Allgemeinbeurteilung:

Das Gesamtobjekt befindet sich augenscheinlich nach Außenansicht in einem mäßigen Zustand. Am Wertermittlungsstichtag werden Modernisierungsmaßnahmen unterstellt.

6.9 Besondere Bauteile / Besondere Einrichtungen

Besondere Bauteile:	<ul style="list-style-type: none">- Einfache Eingangsüberdachung mit Seitenteilen im Bereich der Eingangstür zum Erdgeschoss- Balkon zur Einheit im Obergeschoss als einfache Holzkonstruktion mit Holzgeländer und einfacher Wellkunststoffüberdachung
Besondere Einrichtungen:	Sind keine vorhanden.
Küchenausstattung:	Wird in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

6.10 Außenanlagen

Art:	<ul style="list-style-type: none">- Ver- und Entsorgungsanlagen an das öffentliche Netz- Mit Betonplatten belegte Fläche von der Straße bis zum Nebengebäude, teilweise uneben- Niedrige Sockelmauer zur Straße hin- Einfach angelegter Garten und Vorgarten, überwiegend Rasenflächen (Hinweis: Die Gartenflächen sind als Sondernutzungsrechte vergeben)
------	---

6.11 Nebengebäude

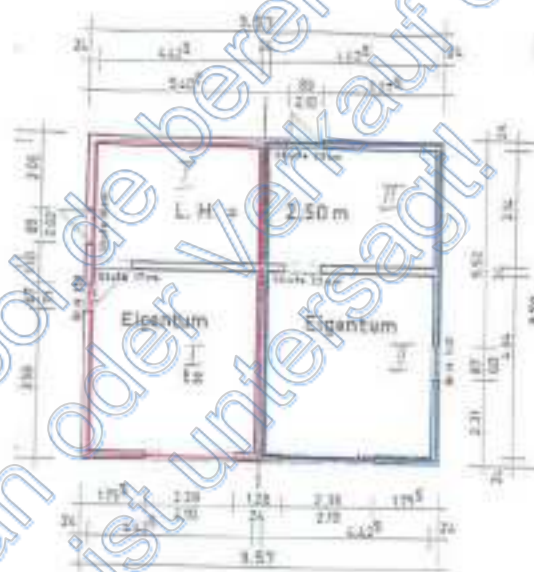
Nebengebäude:

Ehemalige Scheune, aufgeteilt in Sondereigentum. Im Erdgeschossbereich massiv, im Dachgeschoss ausgefachtes Fachwerk. Satteldach mit Schieferendeckung.

Einheit I wurde die linke Hälfte zugeordnet. Diese verfügt über ein zweiflügeliges einfaches weiß gestrichenes Holztor.

Einheit II wurde die rechte Hälfte zugeordnet. Diese verfügt über ein zweiflügeliges einfaches braun gestrichenes hohes Holztor.

Es wird unterstellt, dass eine untergeordnete Nutzung als Kfz-Stellplatz und Lager möglich ist.



6.12 Massen und Flächen

Einfache Grundrisse lagen der Sachverständigen vor. Wohnwertabhängige Flächenberechnungen wurden aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung auf der Basis der Grundrisse erstellt. Die Richtigkeit wird unterstellt! Die Angaben können nur als Grundlage für dieses Gutachten verwendet werden!

Erdgeschoss

Bad	1,10 m x 2,70 m	=	2,97 m ²
Küche	3,25 m x 4,55 m - 0,80 m x 0,80 m	=	14,63 m ²
Zimmer 1	3,60 m x 5,10 m	=	18,36 m ²
Zimmer 2	3,60 m x 2,40 m	=	8,64 m ²
Abstell 1	1,00 m x 0,90 m	=	0,90 m ²
Abstell 2	1,00 m x 0,90 m	=	0,90 m ²
Flur	4,10 m x 1,20 m	=	4,92 m ²
Wohnen	4,10 m x 4,45 m	=	18,25 m ²
			69,57 m ² rd. 70,00 m ²

Obergeschoss

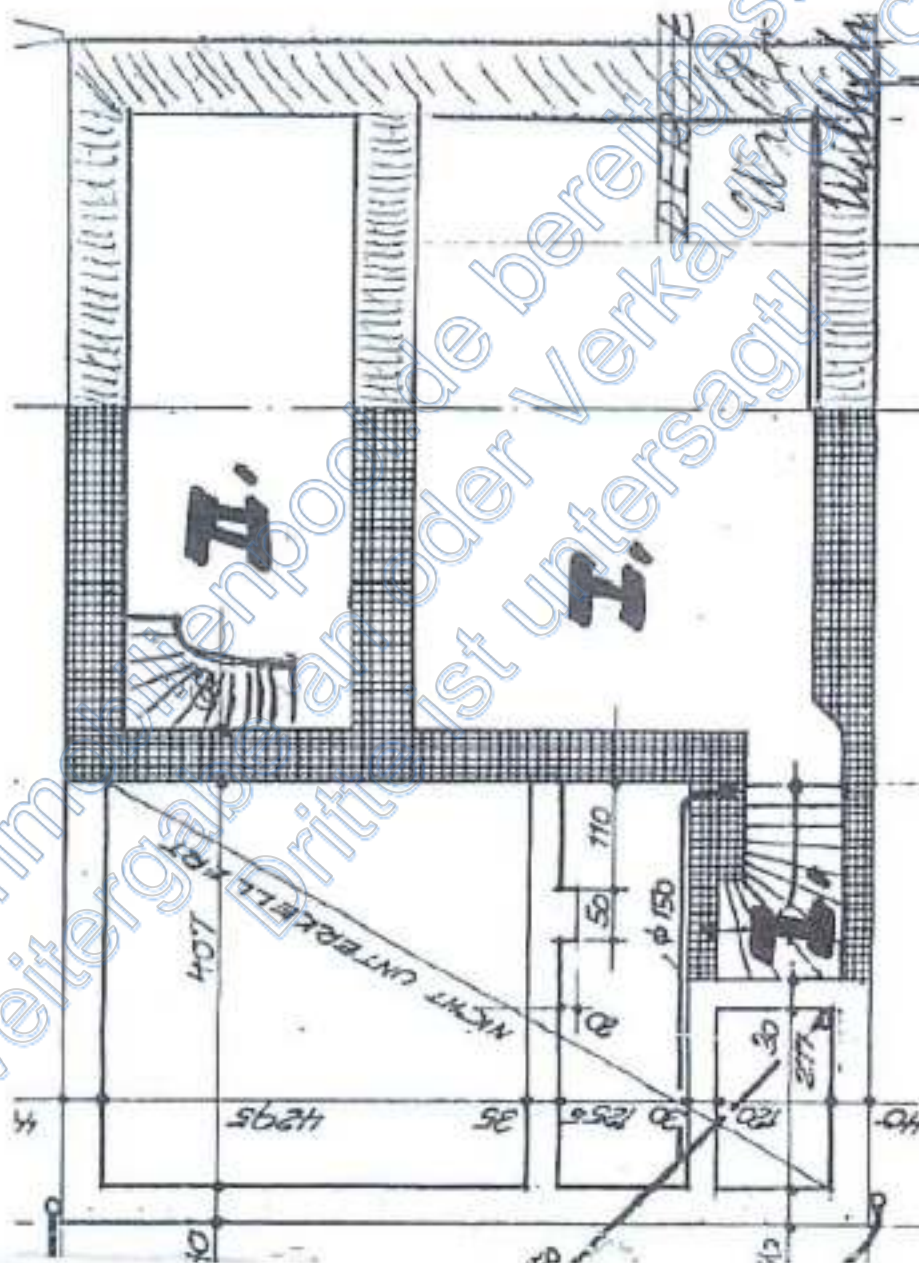
Flur 1	3,40 m x 4,60 m 0,90 m x 2,50 m 0,90 m x 0,20 m 0,80 m x 0,80 m	=	12,57 m ²
Zimmer 1	3,60 m x 5,10 m	=	18,36 m ²
Zimmer 2	3,60 m x 2,40 m	=	8,64 m ²
Küche	3,40 m x 3,10 m	=	10,54 m ²
Bad	1,70 m x 2,92 m - 0,40 m x 0,40 m	=	4,80 m ²
Zimmer 3	2,35 m x 2,92 m	=	6,86 m ²
Flur 2	1,38 m x 1,40 m	=	1,93 m ²

Wohnen 4,45 m x 4,17 m
 - 1,38 m x 2,80 m = 14,70 m²

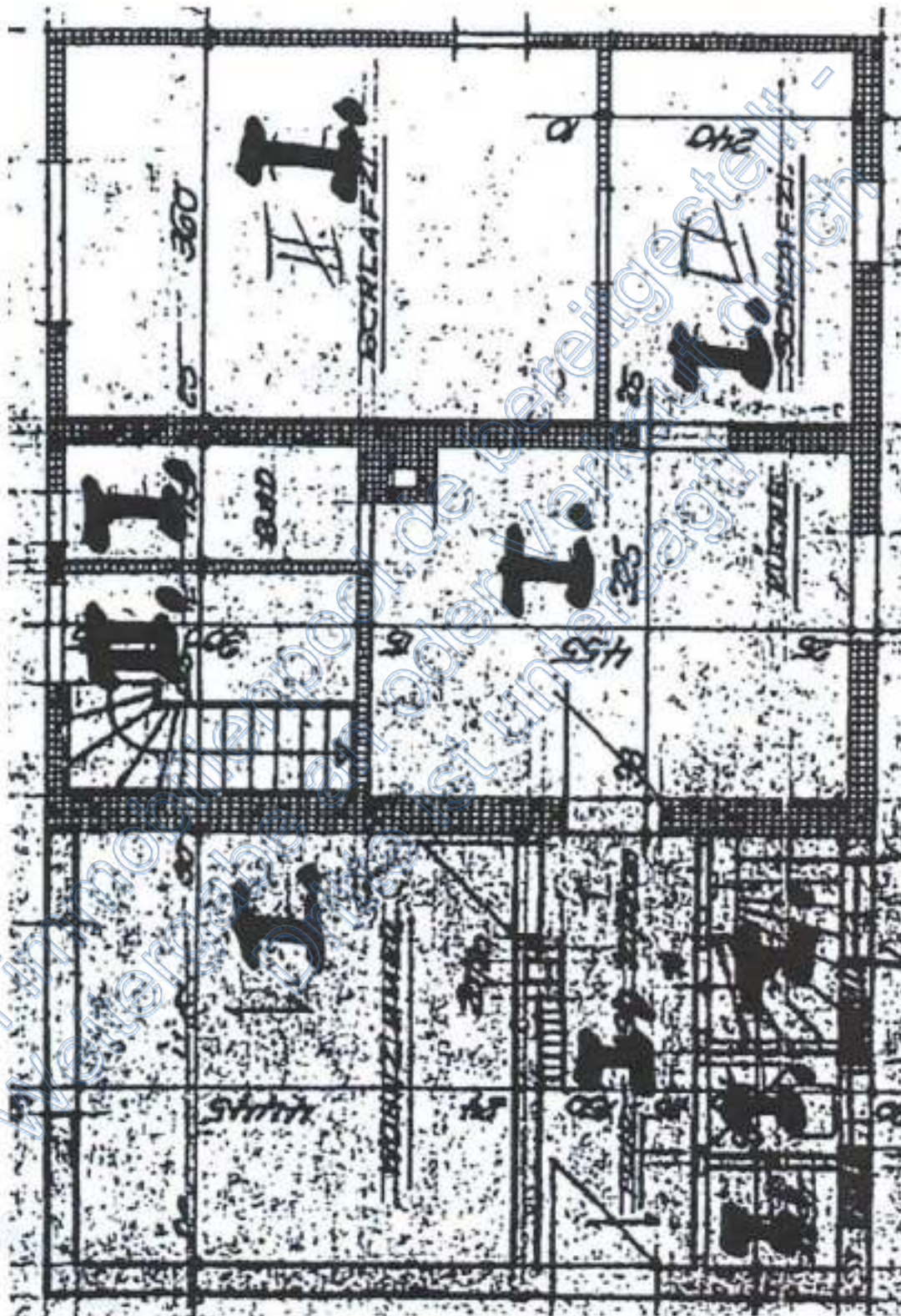
78,40 m²

rd. 78,00 m²

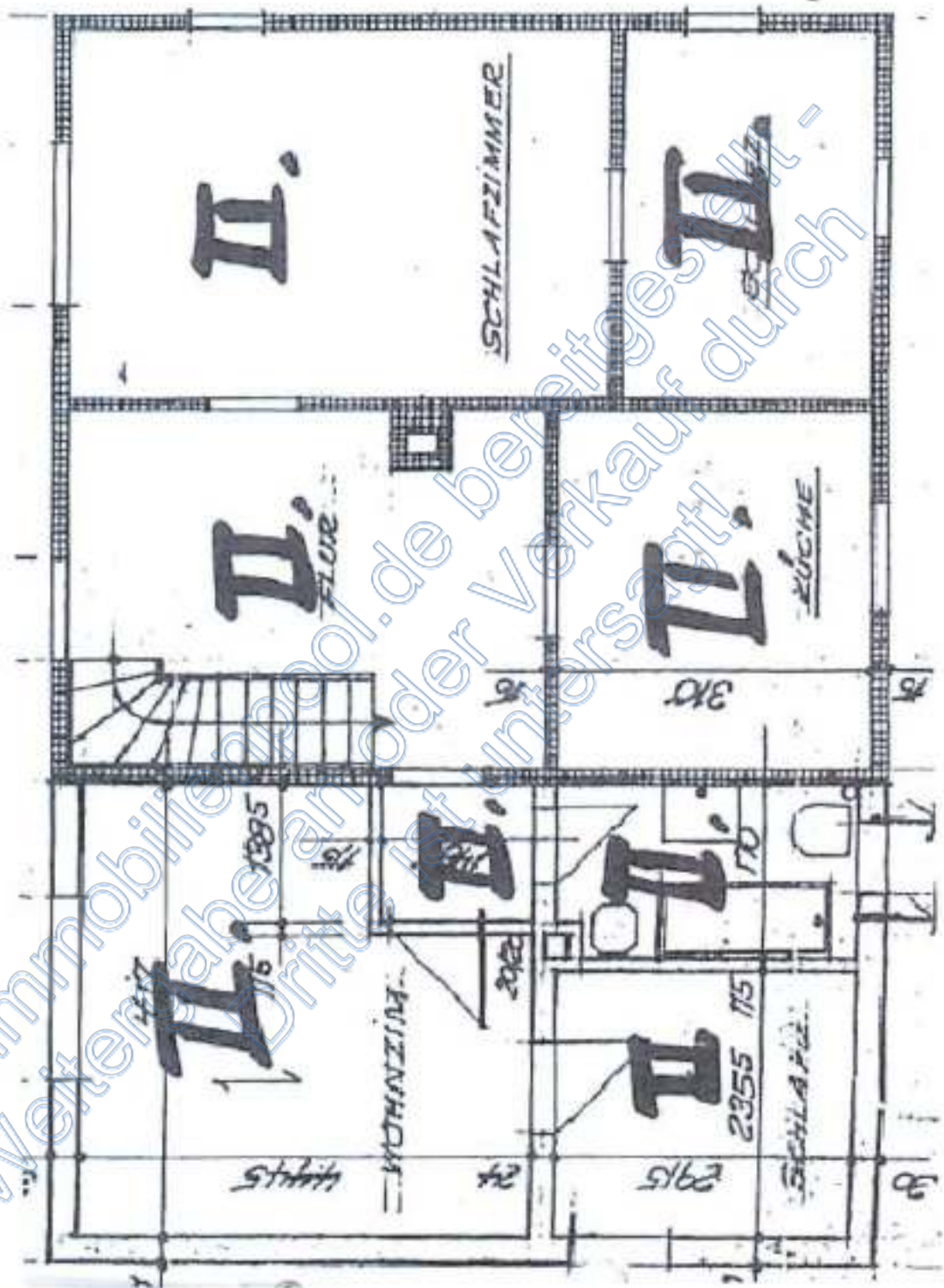
Skizze Grundriss Kellergeschoss



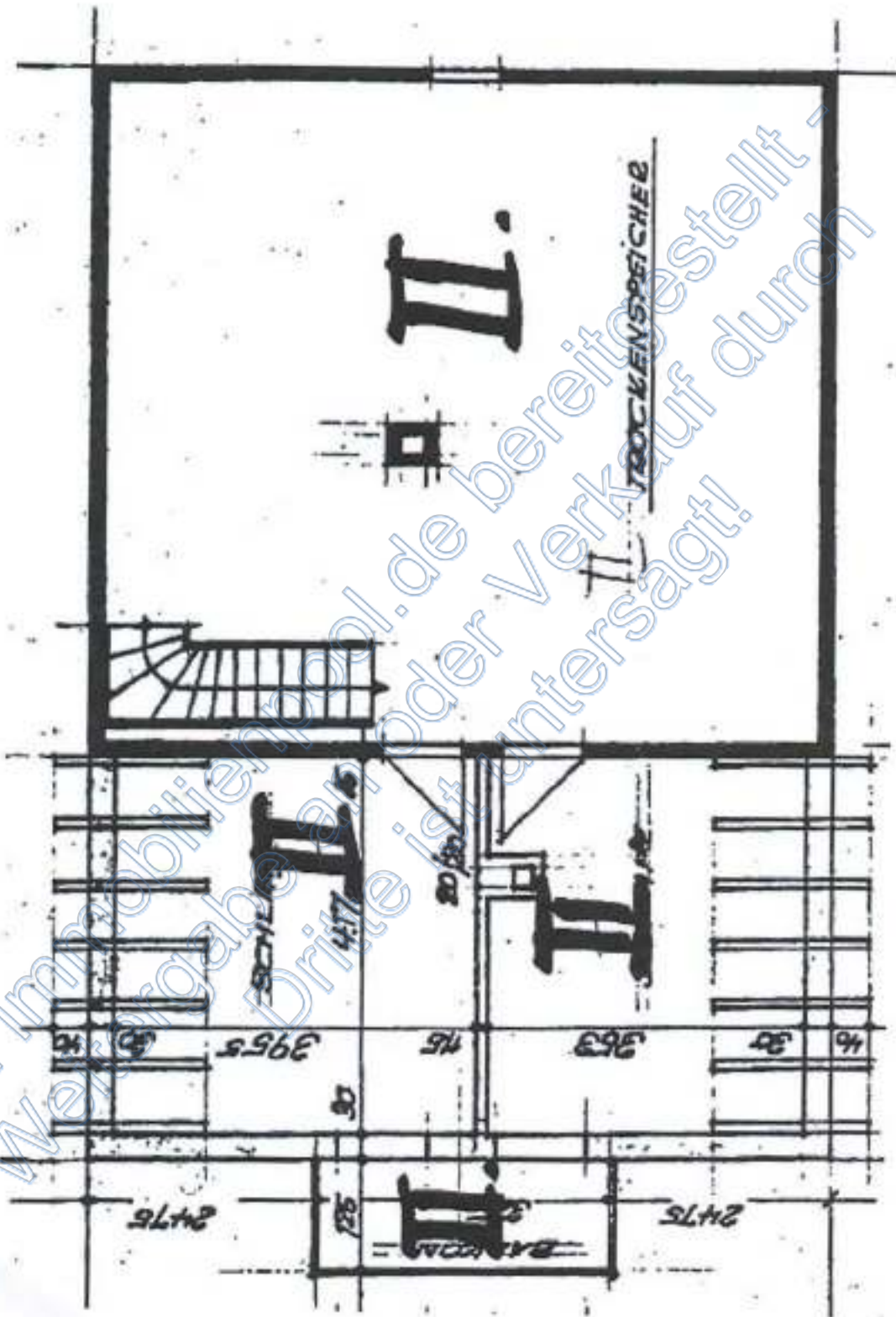
Skizze Grundriss Erdgeschoss



Skizze Grundriss Obergeschoss



Skizze Grundriss Dachgeschoss



7 VERFAHRENSWAHL MIT BEGRÜNDUNG

7.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem in Sondereigentum aufgeteilten Ein- bis Zweifamilienhaus und einem Nebengebäude bebauten Grundstück in 56357 Himmighofen, Schulstraße 9, zum Wertermittlungsstichtag 16.01.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Wohnungsgrundbuch <i>Himmighofen</i>	Blatt 605	lfd. Nr. 1	
Gemarkung <i>Himmighofen</i>	Flur 5	Flurstück 71	Fläche 1.855 m ²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. I;

und

Wohnungsgrundbuch <i>Himmighofen</i>	Blatt 606	lfd. Nr. 1	
Gemarkung <i>Himmighofen</i>	Flur 5	Flurstück 71	Fläche 1.855 m ²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. II;

7.2 Wertermittlung

Grundsätze der Verfahrenswahl

Gemäß § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Entsprechend der ImmoWertV sind zur Wertermittlung

- das Vergleichswertverfahren (§ 15) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§16)
- das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20),
- das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23),

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen. Die Wahl ist zu begründen (§ 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln (§ 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV).

Allgemeine Kriterien für die Eignung von Wertermittlungsverfahren

Da der zu ermittelnde Verkehrswert sinngemäß dem im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten Kaufpreis entsprechen soll, ist die Verfahrenswahl auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten Kauffall abzustellen.

Der Rechanablauf und die Eingangsgrößen des/der gewählten Verfahrens müssen den vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.

Bei der Bewertung bebauter Grundstücke sollten unabhängig voneinander mindestens zwei Verfahren angewendet werden. Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrens.

Die Verfahrenseingangsgrößen (Marktdaten) sind stichtagsbezogen und im Wertermittlungskontext am Grundstücksmarkt abzuleiten und auf ihre hinreichende Eignung zu prüfen. Die Eignung der Daten ist im Zweifelsfall zu begründen bzw. durch anderweitige Marktdaten zu stützen.

Es ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswertes heranzuziehen, dessen für die marktkonforme Wertermittlung erforderliche Daten im Sinne des BauGB § 193 Abs. 5 in Verbindung mit der ImmoWertV § 8 Abs. 1 Satz 2 am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

Anwendbare Verfahren

Auf dem deutschen Grundstücksmarkt sind die oben genannten Verfahren die klassischen bzw. gebräuchlichsten Verfahren, mit denen sich marktkonforme Wertermittlungsergebnisse erzielen lassen.

Vergleichswertverfahren

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens (im direkten Vergleich) zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall nicht möglich, da keine

- hinreichende Anzahl geeigneter Vergleichskaufpreise zum Preisvergleich verfügbar sind

und

- hinreichend differenziert beschriebene Vergleichsfaktoren des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks nicht zur Verfügung stehen.

Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach den gängigen Preisbildungsmechanismen auf dem Grundstücksmarkt das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Dies trifft für die hier zu bewertende Immobilie teilweise zu, da sie auf Grund ihrer Zustandsmerkmale üblicherweise eine Wohnung zur Fremdnutzung bzw. die Vermietung der Wohneinheiten an Dritte angesehen wird.

Zudem wird in diesem Gutachten eine Ertragswertermittlung durchgeführt, da ein zweites Verfahren im Sinne der Verprobung und Verkehrswertableitung grundsätzlich hilfreich und somit unverzichtbar ist.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht vorrangig zur Erzielung von Renditen, sondern zur Eigennutzung verwendet, gekauft oder errichtet wurden.

Dies gilt für die hier zu bewertende Immobilie, da nur teilweise eine Vermietung an Dritte unterstellt werden kann. Die Eigennutzung zumindest einer Wohnung ist die wahrscheinlichste Nutzung von Wohnungseigentum in einem Zweifamilienhauses. Es handelt sich somit um ein typisches Sachwertobjekt.

Das Sachwertverfahren wird angewendet, da für die zu bewertende Immobilienart die für die marktkonforme Sachwertermittlung erforderlichen Daten (Bodenwert, Normalherstellungskosten, Sachwertmarktanpassungsfaktoren) in guter Qualität zur Verfügung stehen.

In diesem Zusammenhang ist festzustellen, dass eine erzielbare Rendite nur auf Basis einer entsprechenden Sachwertbasis erzielt werden kann, und dass der richtig verstandene Substanzwert den Wert einer Immobilie oftmals nachhaltiger bestimmt, als die (aktuell) zu erzielende Miete. Wie die Erfahrung der letzten Jahre gezeigt hat, ist die Substanz krisenfester als der Ertrag.

Bodenwert

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 Vergleichsverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV). 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, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

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

Dazu zählen:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

8 BODENWERTERMITTLUNG

8.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **45,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand	=	Frei
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
Grundstückstiefe	=	40 m
Grundstücksgröße	=	900 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	16.01.2026
Beitragsrechtlicher Zustand	=	Frei
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
Grundstückstiefe	=	60 m
Grundstücksgröße	=	1855 m ²

8.2 Bodenwertermittlung

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabefreien Zustand			Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	45,00 €/m ²	
abgabefreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	45,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	16.01.2026	1,00	1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	einfache Lage	einfache Lage	x	1,00
lageangepasster abgabefreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	45,00 €/m ²
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x	1,00
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	MD (Dorfgebiet)	x	1,00
Grundstücksgröße	900 m ²	1855 m ²	x	0,80
angepasster abgabefreier relativer Bodenrichtwert			=	36,00 €/m ²
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			-	0,00 €/m ²
abgabefreier relativer Bodenwert			=	36,00 €/m ²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
abgabefreier relativer Bodenwert	=	36,00 €/m ²	
Fläche	x	1855,00 m ²	
abgabefreier Bodenwert	=	66.780,00 €	
		rd. 66.800,00 €	

Der abgabefreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 16.01.2026 insgesamt **66.800,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

1 In diesem Gutachten wird der aktuelle Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2026 verwendet. Dieser ist noch nicht veröffentlicht.

Seitdem ist keine weitere signifikante Bodenwertänderung feststellbar.

2 Auf diesen „an die Lage und die Anbauart angepassten abgabenfreien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens abzustellen (der lageangepasste Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage; die Anbauart bestimmt den objektartspezifischen Sachwertfaktor mit). Die danach ggf. noch berücksichtigten den Bodenwert beeinflussenden

3 Für das Richtwertgrundstück wurde eine Grundstücksgröße von 900 m² angegeben. Das Bewertungsgrundstück ist mit 1855 m² wesentlich größer. Für größere Grundstücke wird im Verhältnis ein geringerer Grundstückspreis entrichtet.

Es erfolgt eine Anpassung auf der Basis von Umrechnungskoeffizienten.

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: Sprengnetter (nicht GFZ bereinigt)

Objektart: Ein- und Zweifamilienwohnhaus (freistehend)

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	1855,00	0,67
Vergleichsobjekt	900,00	0,82

Anpassungsfaktor = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = rd. 0,80

Bodenwertanteil des Wohnungseigentums

Der Bodenwertanteil wird entsprechend den zu bewertenden Sondereigentumen zugehörigen Miteigentumsanteilen (MEA) ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Wertermittlung angehalten werden.

Wohnung I:

$$66.800,00 \text{ €} \times 1 / 2 = \text{rd. } 33.400,00 \text{ €}$$

Wohnung II:

$$66.800,00 \text{ €} \times 1 / 2 = \text{rd. } 33.400,00 \text{ €}$$

9 SACHWERTERMITTLUNG

9.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 21 – 23 ImmoWertV beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Sachwert der Gebäude (Normgebäude zzgl. eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage der (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale:

- Objektart,
- Ausstattungsstandard,
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),
- Baumängel und Bauschäden und
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abzuleiten.

Der Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten oder als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 8 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

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

9.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 22 ImmoWertV)

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation des Gebäuderauminhalts (m^3) oder der Gebäudefläche (m^2) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen sowie die Baunebenkosten (BNK) hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m³ Bruttorauminhalt“ bzw. „€/m² Bruttogrundfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der Rauminhalts- oder Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u.U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten (i.d.R. errechnet als „Normalherstellungskosten \times Rauminhalt bzw. Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit - wie der Name bereits aussagt - normalen, d.h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i.d.R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei

der Festlegung des Ausstattungsstandards mit erfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z.B. Sauna im Einfamilienwohnhaus). Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten (§ 22 Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV)

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen sowie für die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung erforderlichen Finanzierung“ definiert sind.

Ihre Höhe hängt von der Gebäudeart, von den Gesamtherstellungskosten der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Sie werden als Erfahrungs(Prozent)sätze in der üblicherweise entstehenden Höhe angesetzt.

Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen **Restnutzungsdauer (RND)** des Gebäudes und der jeweils üblichen **Gesamtnutzungsdauer (GND)** vergleichbarer Gebäude ermittelt. Grundsätzlich können auch andere Alterswertminderungsmodelle verwendet werden, z. B. das Modell von Ross.

Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Gesamtnutzungsdauer

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint - nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert, nach der vorherrschenden Meinung, wird die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 60 bis 100 Jahre begrenzt.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 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 bezogene 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).

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 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, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

Außenanlagen (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Sachwertfaktor (§ 14 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV)

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich (d.h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

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

Die Marktanpassung ist nicht explizit innerhalb der ImmoWertV-Regelungen zum Sachwertverfahren (§§ 21 – 23 ImmoWertV) genannt. Der Begriff des Sachwertfaktors ist jedoch in § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 8 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u.a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der

Objektart (er ist z.B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke 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 Marktanpassungsfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

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

9.3 Sachwertberechnung

Wohnung I

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	1.765,00 €/m ² WF
Berechnungsbasis • Wohn-/Nutzfläche (WF)	x	70,00 m ²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	123.550,00 €
Baupreisindex (BPI) 16.01.2026 (2010 = 100)	x	190,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	235.486,30 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	235.486,30 €
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Faktor	x	linear 80 Jahre 32 Jahre 60,00 % 0,4
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	94.194,52 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	550,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	94.744,52 €

Gebäudesachwerte insgesamt		94.744,52 €
Sachwert der Außenanlagen	+	5.500,00 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	100.244,52 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	33.400,00 €
vorläufiger Sachwert	=	133.644,52 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	0,75
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	100.233,39 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	27.000,00 €
Anteil am Nebengebäude, pauschal	+	5.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert	=	78.233,39 €
	rd.	78.000,00 €

Wohnung II

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	1.765,00 €/m ² WF
Berechnungsbasis • Wohn-/Nutzfläche (WF)	x	78,00 m ²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	137.670,00 €
Baupreisindex (BPI) 16.01.2026 (2010 = 100)	x	190,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	262.399,02 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	262.399,02 €
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Faktor	x	Linear 80 Jahre 32 Jahre 60,00 % 0,4
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	104.959,61 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	550,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	105.509,61 €

Gebäudesachwerte insgesamt		105.509,61 €
Sachwert der Außenanlagen	+	5.500,00 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	111.009,61 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	33.400,00 €
vorläufiger Sachwert	=	144.409,61 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	0,75
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	108.307,21 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	22.000,00 €
Anteil am Nebengebäude, pauschal	+	5.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert	=	91.307,21 €
	rd.	91.000,00 €

9.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Wohnflächen – WF) wurde auf der Grundlage der vorliegenden Unterlagen ermittelt. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung erfolgte kein Aufmaß. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 1987 bzw. WoFIV) 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);

z. B.

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

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: Einfamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	58,0 %	42,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Hinweis: Bei der nachfolgenden Tabelle handelt es sich nicht um die Beschreibung des Ausstattungsstandards des Bewertungsobjekts, sondern lediglich um eine allgemeine Beschreibung der Ausstattungsstandardstufe zur besseren Nachvollziehbarkeit des gewählten Standards! Dabei werden auch die unterstellten Maßnahmen als bereits durchgeführt einbezogen.

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine, verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995); Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen, leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1

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

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² WF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² WF]
1	1.595,00	0,0	0,00
2	1.780,00	58,0	1.032,40
3	2.045,00	42,0	858,90
4	2.465,00	0,0	0,00
5	3.080,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.891,30			
gewogener Standard = 2,4			

Die NHK 2010 werden in der Sachwertrichtlinie mit der Dimension „€/m² Bruttogrundfläche (BGF)“ veröffentlicht. Die BGF ist jedoch vor allem bei der sachgerechten Anrechnung von Dachgeschossflächen als Bezugsgröße für die NHK problematisch. Viele dieser BGF-spezifischen Probleme sind durch die alternative Anwendung der Wohnfläche als Bezugsgröße gelöst. Darüber hinaus besitzt die Wohnfläche eine größere Marktnähe, da der Markt in Wohnfläche denkt und handelt. Sprengnetter hat daher die NHK 2010 von der Bezugsgröße BGF auf die Bezugsgröße Wohnfläche umgerechnet. Da für die Umrechnung die ursprünglich zu den NHK gehörenden Nutzflächenfaktoren (Verhältnisse BGF/Wohnfläche) verwendet wurden, handelt sich hierbei grundsätzlich immer noch um die „NHK 2010 nach Sachwertrichtlinie“. D. h. unter Verwendung des Maßstabs BGF abgeleitete Sachwertfaktoren können unmittelbar bei der Bewertung auf Grundlage der Wohnfläche modellkonform angesetzt werden (vgl. Sauerborn in [5], Seite 87).

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

NHK 2010 für den Gebäudeteil 1

= 1.891,30 €/m² WF
 rd. 1.891,00 €/m² WF

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: Freistehend
 Gebäudeart: EG, OG, nicht unterkellert, nicht ausgebautes DG

Standard- stufe	tabellierte NHK 2010	relativer Gebäude- standardan- teil	relativer NHK 2010-Anteil
	[€/m ² WF]	[%]	[€/m ² WF]
1	1.300,00	0,0	0,00
2	1.450,00	58,0	841,00
3	1.660,00	42,0	697,20
4	2.005,00	0,0	0,00
5	2.500,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.538,20			
gewogener Standard = 2,4			

Die NHK 2010 wurden von der Bezugsgröße BGF auf die Bezugsgröße Wohnfläche (WF) umbasiert.

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

NHK 2010 für den Gebäudeteil 2 = 1.538,20 €/m² WF
 rd. 1.538,00 €/m² WF

Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

Gebäude- teil	NHK 2010 [€/m ² WF]	Anteil am Gesamtge- bäude		NHK 2010-Anteil [€/m ² WF]
		WF [m ²]	[%]	
Gebäude- teil 1	1.891,00	95,00	64,19	1.213,83
Gebäude- teil 2	1.538,00	53,00	35,81	550,76
gewogene NHK 2010 für das Gesamtge- bäude =				1.765,00

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 schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus	
Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Eingangsüberdachung	100,00 €
Balkon	1.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00 €
Summe	1.100,00 €

Es werden pro Einheit anteilig je zur Hälfte 550,00 € berücksichtigt.

Baupreisindex

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

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 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 hilfswiese sachverständig geschätzt werden. Bei älteren

und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Eingrenzungen	1.000,00 €
Hofbefestigung	3.000,00 €
Gartenanlagen und Pflanzungen	5.000,00 €
Hausanschlüsse	2.000,00 €
Summe	11.000,00 €

Es werden pro Einheit anteilig je zur Hälfte 5.500,00 € berücksichtigt.

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 Instandhaltungstaus 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:

Das ca. 1962 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten).

Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Jahr	Begrün- dung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen		
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	0,0	0,0		
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	1,0		teilweise
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2	0,0	1,0		teilweise
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	1,0		
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0		
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	0,0	1,0		teilweise
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	0,0	1,0		teilweise
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0		
Summe		0,0	5,0		

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

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1962 = 64 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 64 Jahre =) 16 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 32 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1978.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

- des Landesgrundstücksmarktberichtes Rheinland-Pfalz 2025
- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses

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

Es wird ein Marktanpassungsfaktor von 0,75 für das in Wohnungseigentum aufgeteilte Ein- bis Zweifamilienwohnhaus zugrunde gelegt.

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.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Wertinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit

sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

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

Im vorliegenden Fall besteht ein erheblicher Bedarf an Maßnahmen, damit das zu bewertende Objekt dem Zustand der üblicherweise am Markt gehandelten vergleichbaren Objekte entspricht. Da für derartige objektspezifische Besonderheiten üblicherweise auch keine Kaufpreisanteile aus dem Grundstücks(teil)markt abgeleitet werden können, müssen diese Besonderheiten des Bewertungsobjekts mit Hilfe deduktiver Methoden der Wertermittlung berücksichtigt werden. Die Objektbesonderheiten bewirken für den potentiellen Erwerber Kosten, die er wertermittlungsstichtagsnah zusätzlich zum Kaufpreis investieren muss. Die gegenüber einem bereits fertig gestellten vergleichbaren Objekt aufzuwendenden Kosten wird der Marktteilnehmer daher bei seiner Kaufpreiskalkulation bereits entsprechend berücksichtigen. Die diesbezüglichen Werteinflüsse werden deshalb als besondere objektspezifische Grundstücksbesonderheiten an den vorläufigen Verfahrensergebnissen des Ertrags- und Sachwertverfahrens wertmindernd in Ansatz gebracht.

Weicht der tatsächliche Objektzustand weit von den Bewertungsansätzen des Sach- und Ertragswertverfahrens ab, so wird das Bewertungsverfahren zum Residualwertverfahren; das Verfahrensergebnis wird unsicher, da das Ergebnis als kleine Differenz aus zwei größeren Werten abgeleitet wird. Das Sach- und Ertragswertverfahren führen deshalb nur bedingt zu marktkonformen Ergebnissen.

Ausgangspunkt der Überlegungen eines potenziellen Kaufinteressenten ist der Kaufpreis, der für eine vergleichbare fertiggestellte Immobilie voraussichtlich zu zahlen wäre. Neben den Fertigstellungskosten und den Kosten für die Beseitigung der Bauschäden und Baumängel hat der Käufer jedoch noch weitere Risiken zu tragen.

Bei einer vergleichbaren fertiggestellten Immobilie steht der Kaufpreis fest. Ist jedoch noch ein umfangreicher Fertigstellungs- bzw. Beseitigungsaufwand zu betreiben, so trägt der Käufer das Risiko, dass das Objekt ggf. gar nicht zu den geschätzten Kosten fertiggestellt werden kann. Er geht also bewusst ein zusätzliches Risiko ein, das sich im Kaufpreis niederschlagen muss.

Es wird unterstellt, dass die Arbeiten teilweise in Eigenleistung erbracht werden. Zudem werden nur Maßnahmen berücksichtigt, die zur Erreichung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer modellbedingt erforderlich sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung
Im Bereich des Gemeinschaftseigentums	
Die Fassade ist nicht fertiggestellt	- 5.000,00 €
Baujahrestypische Feuchtigkeitsschäden im Keller	- 1.000,00 €
Vereinzelt Austausch und Wartung von Fenstern	8.000,00 €
	- 14.000,00 €
	Je zur Hälfte
	- 7.000,00 €
Im Bereich des Sondereigentums, jeweils	
Einfache Teilmodernisierung des Innenausbaus	- 5.000,00 €
Verbesserung Elektroverteilung	- 3.000,00 €
Einfache Teilmodernisierung des Bades	- 5.000,00 €
Modernisierung der Beheizung (Elektro)	- 3.000,00 €
Modernisierung Warmwasseraufbereitung	- 500,00 €
Teilweise unwirtschaftlicher Grundriss	- 1.000,00 €
Beseitigung allgemeiner Unterhaltungsstau	- 2.500,00 €
	Je
	- 20.000,00 €

Für Einheit II wird zudem ein Zuschlag für die Zuteilung des Dachgeschosses mit 5.000,00 € berücksichtigt.

Damit ergeben sich folgende zu berücksichtigende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Wohnung I

Im Bereich des Gemeinschaftseigentums, anteilig	- 7.000,00 €
Im Bereich des Sondereigentums	- 20.000,00 €
	- 27.000,00 €

Wohnung II

Im Bereich des Gemeinschaftseigentums, anteilig	- 7.000,00 €
Im Bereich des Sondereigentums	- 20.000,00 €
Zuschlag Zuteilung Dachgeschoss	+ 5.000,00 €
	- 22.000,00 €

10 ERTRAGSWERTERMITTLUNG

10.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 17 – 20 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 (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. § 16 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 **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

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

Der (Ertrags)Wert der **baulichen und sonstigen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt. Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen 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 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.

10.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 18 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen.

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 (§ 19 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 (§ 19 Abs. 2 Ziffer 3 ImmoWertV u. § 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 (§ 17 Abs. 2 und § 20 ImmoWertV)

Der 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 Ertragswert des Objekts.

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

Liegenschaftszinssatz (§ 14 Abs. 3 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. § 14 Nr. 3 Satz 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 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), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 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 Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

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

10.3 Ertragswertberechnung

Mieteinheit	Nutzung/Lage	Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m ²) oder Stück	monatlich (€)	jährlich (€)
	Wohnung I, Erdgeschoss	70,00	ca. 6,50	455,00	5.460,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 17 Abs. 1 ImmoWertV).

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	=	5.460,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (Siehe Einzelaufstellung)	-	1.528,20 €
jährlicher Reinertrag	=	3.931,80 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,90 % von 33.400,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	-	968,60 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	2.963,20 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 2,90 % Liegenschaftszinssatz und n = 32 Jahren Restnutzungsdauer	×	20,669
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	61.246,38 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	33.400,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	94.646,38 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	27.000,00 €
Anteil am Nebengebäude, pauschal	+	5.000,00 €
Ertragswert	=	72.646,38 €
	rd.	73.000,00 €

Mieteinheit	Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
		(€/m ²) oder Stück	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnung II, Obergeschoss	78,00	ca. 6,50	510,00	6.120,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 17 Abs. 1 ImmoWertV).

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	6.120,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (Siehe Einzelaufstellung)	- 1.653,40 €
jährlicher Reinertrag	= 4.466,60 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,90 % von 33.400,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	- 968,60 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 3.498,00 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 2,90 % Liegenschaftszinssatz und n = 32 Jahren Restnutzungsdauer	× 20,669
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 72.300,16 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 33.400,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 105.700,16 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 22.000,00 €
Anteil am Nebengebäude, pauschal	+ 5.000,00 €
Ertragswert	= 83.700,16 €
	rd. 84.000,00 €

10.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohnflächen wurden von mir aufgrund fehlender Innenbesichtigung auf Grundlage der vorliegenden einfachen Grundrisse durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. Literaturverzeichnis [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar!

Rohertrag

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

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

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus der Mietpreissammlung der Sachverständigen
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

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

Es wird eine Nettokaltmiete von 6,50 € pro Quadratmeter Wohnfläche für die Wohnungen, jeweils unter Berücksichtigung einer Gartennutzung zugrunde gelegt.

Damit eine entsprechende Miete erzielt werden kann sind die unter den besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmalen angegebenen Maßnahmen als bereits als durchgeführt unterstellt.

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)**Wohnung I**

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 439,00 €	439,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	70,00 m ² × 14,00 €/m ²	980,00 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		109,20 €
Summe			1.528,20 €

Wohnung II

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 439,00 €	439,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	78,00 m ² × 14,00 €/m ²	1.092,00 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		122,40 €
Summe			1.653,40 €

Liegenschaftszinssatz

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

- der Angaben des Landesgrundstücksmarktberichtes Rheinland-Pfalz 2025
- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen der Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder

bestimmt.

Es wird ein Liegenschaftszinssatz von 2,90 für das Wohnungseigentum zugrunde gelegt.

Gesamtnutzungsdauer

Siehe Sachwertverfahren.

Restnutzungsdauer

Siehe Sachwertverfahren.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Siehe Sachwertermittlung.

11 VERKEHRSWERT

11.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ dieses Verkehrswertgutachten 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.

11.2 Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen überwiegend zur Eigennutzung erworben.

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

Zudem erfolgte zur Stützung eine Ertragswertermittlung.

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Wohnung I

Der **Sachwert** wurde mit rd. **78.000,00 €**,

der **Ertragswert** mit rd. **73.000,00 €** ermittelt.

Wohnung II

Der **Sachwert** wurde mit rd. **91.000,00 €**,

der **Ertragswert** mit rd. **84.000,00 €** ermittelt.

11.3 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 8 Abs. 1 Satz 3 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 Wohnhaus, welches üblicher Weise zur Eigennutzung als auch zur Teilvermietung erworben wird. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 2,00 (a) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (c) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Ertragswertverfahren in mäßiger bis guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) und für die Sachwertermittlung in mäßiger bis guter Qualität zur Verfügung.

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

Insgesamt erhalten somit

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** 2,00 (a) × 1,00 (b) = **2,000** und

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** 1,00 (c) × 1,00 (d) = **1,000**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:

Wohnung I

$[78.000,00 \text{ €} \times 2,000 + 73.000,00 \text{ €} \times 1,000] \div 3,00 = \text{rd. } \underline{\underline{76.000,00 \text{ €}}}$

Wohnung II

$[91.000,00 \text{ €} \times 2,000 + 84.000,00 \text{ €} \times 1,000] \div 3,00 = \text{rd. } \underline{\underline{89.000,00 \text{ €}}}$

11.4 Verkehrswert

Der Verkehrswert für das mit einem in Sondereigentum aufgeteilten Ein- bis Zweifamilienhaus und einem Nebengebäude bebauten Grundstück in

56357 Himmighofen, Schulstraße 9

Grundstücksdaten:

Wohnungsgrundbuch <i>Himmighofen</i>	Blatt 605	lfd. Nr. 1	
Gemarkung <i>Himmighofen</i>	Flur 5	Flurstück 71	Fläche 1.855 m ²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. I;

wird zum Wertermittlungsstichtag 16.01.2026 mit rd.

76.000,00 €

in Worten: sechsundsiebzigtausend Euro

und

Wohnungsgrundbuch <i>Himmighofen</i>	Blatt 606	lfd. Nr. 1	
Gemarkung <i>Himmighofen</i>	Flur 5	Flurstück 71	Fläche 1.855 m ²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. II;

wird zum Wertermittlungsstichtag 16.01.2026 mit rd.

89.000,00 €

in Worten: neunundachtzigtausend Euro

geschätzt.

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

Koblenz, den 27. Februar 2026

.....
Bianca Löw

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

12 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

12.1 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

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)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

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

BewG:

Bewertungsgesetz

12.2 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] 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, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018

12.3 Verwendete fachspezifische Software

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

12.4 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.

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

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.

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

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

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme

einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung 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.

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

Anlagen zum Gutachten 25-09-02

56357 Himmighofen, Schulstraße 9

Übersichtskarten

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

Regionalkarte

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

Stadtplan

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

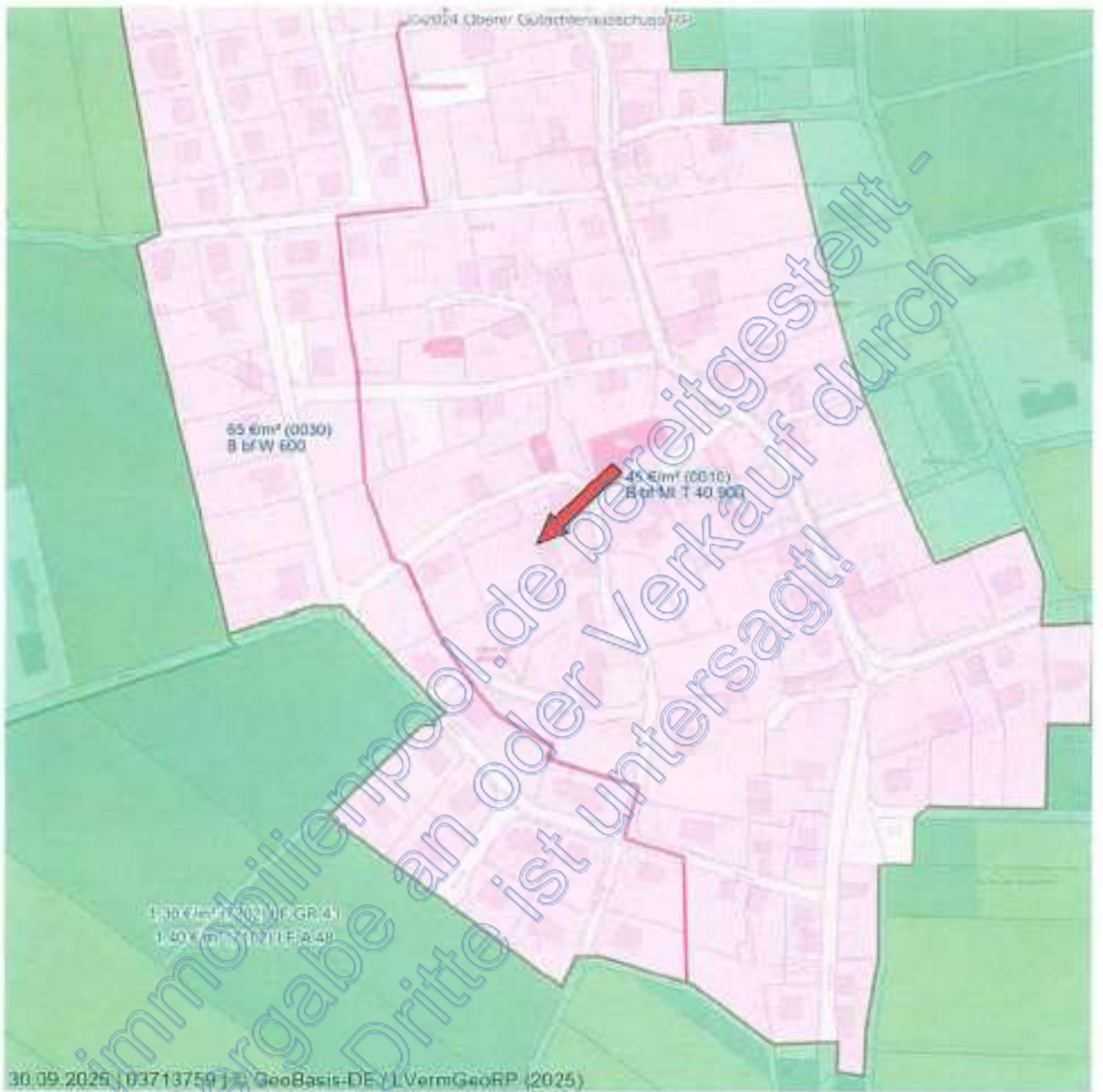
Luftbild

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

Flurkarte

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

Bodenrichtwertkarte



Liegenschaftskarte Rheinland-Pfalz überlagert mit Bodenrichtwertinformationen

Die Bodenrichtwertkarte von Rheinland-Pfalz ist außer in den kreisfreien Städten Mainz, Koblenz, Worms, Trier, Kaiserslautern und Ludwigshafen im ganzen Land verfügbar. Sie stellt Zonen und Werte dar, welche auf der Grundlage der Kaufpreissammlung zweijährlich mit dem Stichtag 1. Januar ermittelt werden. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Die Kartendarstellung erfolgt in einem Maßstabbereich von 2.000 bis 1:10.000. Als Kartengrundlage dient die automatisierte Liegenschaftskarte von Rheinland-Pfalz.

Datenquelle

Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz Stand: 01.01.2024

Fotodokumentation zum Gutachten 25-09-02

56357 Himmighofen, Schulstraße 9

Bild 1

Blick von der „Schulstraße“ Richtung
Bewertungsgrundstück und Umgebungs-
bebauung.



Bild 2

Das Bewertungsobjekt von der Straße aus
gesehen.



Bild 3

Das Wohnhaus von der Straße aus
gesehen.



Bild 4

Straßenseitige und giebelseitige Ansicht
von der Zufahrt aus gesehen.



Bild 5
Giebelseitige Ansicht vom Hof aus gesehen.



Bild 6
Der Weg vor dem Haus zum Eingangsbereich zur Einheit II im Obergeschoss.



Bild 7
Der Eingangsbereich zu Einheit II ist durch einen angesetzten Balkon zum Obergeschoss überdacht.



Bild 8
Die Hauseingangstür zu Einheit II im Obergeschoss.



Bild 9
Giebelseitige Ansicht auf das Wohnhaus.



Bild 10
Der Eingangsbereich zur Einheit I im Erdgeschoss befindet sich giebelseitig.



Bild 11
Rückseitige Ansicht vom Garten aus.



Bild 12
Eine weitere rückseitige Ansicht.



Bild 13

Der Grundstücksbereich neben dem Wohnhaus.

Bild 14

Rückseitige Ansicht auf das Wohnhaus und links das Nebengebäude.



Bild 15

Das Nebengebäude vom Garten aus gesehen.

Bild 16

Das Nebengebäude vom straßenseitigen Hof aus gesehen.

