

Kein Original  
Gutachten!

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

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

**Dipl. - Kfm. Steffen Löw**



Geprüfte Fachkompetenz  
Zertifizierter Sachverständiger  
ZIS Sprengnetter Zert (WG)

Gesicherte Marktkompetenz  
Mitglied Expertengremium  
Region Mittelhessen

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



**Zertifizierter Sachverständiger für  
die Markt- und Beleihungs-wer-  
termittlung von Wohn- und Ge-  
werbeimmobilien,  
ZIS Sprengnetter Zert (WG)**

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

Amtsgericht Lahnstein

Bahnhofstraße 25  
56112 Lahnstein

Datum: 19.11.2025

Az.: 6 K 18/24-sl-zv-aglahn

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des im Teileigentumsgrundbuch von Bad Ems, Blatt 7054 eingetragenen 1/4 Miteigentumsanteils an dem gemeinschaftlichen Eigentum des mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 56130 Bad Ems, Römerstraße 10, verbunden mit dem Sondereigentum an den nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen im EG, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet



Der Verkehrswert des Wohnungseigentums wurde zum Stichtag 17.09.2025 ermittelt mit rd.

**80.000 €**

**Keine Innenbesichtigung**

### Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 52 Seiten. Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben.....</b>	<b>3</b>
1.1	Zum Auftrag .....	4
1.1.12	Zu der privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation .....	5
1.2	Zum Objekt .....	5
1.3	Zu den Ausführungen in diesem Gutachten .....	6
1.4	Allgemeine Maßgaben .....	6
<b>2</b>	<b>Grundstücksbeschreibung.....</b>	<b>9</b>
2.1	Grundstücksdaten.....	9
2.2	Tatsächliche Eigenschaften.....	9
2.2.1	Lage der Grundstücke innerhalb der Stadt.....	9
2.2.2	Lage der Stadt.....	10
2.2.3	Infrastruktur.....	10
2.3	Planungsrechtliche Gegebenheiten.....	10
2.3.1	Darstellung im Flächennutzungsplan.....	10
2.3.2	Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB (Flurstück 6/4) .....	11
2.3.2	Festsetzungen im Bebauungsplan (Flurstück 6/3).....	11
	„Untere Grabenstraße, 1. Änderung vom 29/06/1995“.....	11
2.3.3	Bodenordnung .....	11
2.3.4	Entwicklungsstufen und Erschließungszustände.....	11
2.3.5	Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten .....	12
2.4	Grundstücksbeschaffenheit.....	12
2.5	Erschließung.....	12
2.6	Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten.....	12
2.7	Baugrund, Grundwasser .....	13
2.8	Immissionen, Altlasten .....	13
2.9	Rechtliche Gegebenheiten.....	13
<b>3</b>	<b>Exemplarische Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen .....</b>	<b>14</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	14
3.2	Wohnhaus (alle Angaben soweit straßenseitig ersichtlich).....	14
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts.....</b>	<b>17</b>
4.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche .....	17
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	17
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück ....	17
4.4	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A - Flurstück 6/3“ .....	18
4.4.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	19
4.5	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A - Flurstück 6/3“ .....	19
4.5.1	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	20
4.5.2	Ertragswertberechnung.....	23
4.5.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	24
4.6	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B - Flurstück 6/4“ .....	28
4.7	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B - Flurstück 6/4“ ....	28
4.7.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	29
4.7.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe..	29
4.8	Verkehrswert.....	30
<b>5.</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....</b>	<b>33</b>
<b>6.</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen.....</b>	<b>34</b>



## 1 Allgemeine Angaben

### Angaben zu den Bewertungsobjekten

Art des Bewertungsobjekts:	1/4 Miteigentumsanteilsan dem gemeinschaftlichen Eigentum des mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an den nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen im EG, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet			
Objektadresse:	Römerstraße 10 56130 Bad Ems			
Grundbuchangaben:	<b>Grundbuch</b> Bad Ems	<b>Blatt</b> 7054	<b>laufende Nummer</b> 1	
Katasterangaben:	<b>Gemarkung</b>	<b>Flur</b>	<b>Flurstück</b>	<b>Größe</b>
	a) Bad Ems	91	6/3	322 m <sup>2</sup>
	b) Bad Ems	91	6/4	1.891 m <sup>2</sup>

### Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Lahnstein  Bahnhofstraße 25 56112 Lahnstein  Auftrag vom 28.07.2025
---------------	--

### Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	17.09.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	17.09.2025



## **1.1 Zum Auftrag**

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

siehe Punkt 2.2.1 des Gutachtens

### **1.1.2 Baulicher Zustand**

siehe Punkt 3.2 des Gutachtens

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

Es wurden keine Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen bekannt.

### **1.1.4 Hausschwamm**

keine Innenbesichtigung

### **1.1.5 Altlasten**

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

### **1.1.6 WEG-Verwalter (nur bei Miteigentumsanteilen)**

Es ist keine WEG-Verwalter vorhanden.

### **1.1.7 Mieter**

nicht bekannt

### **1.1.8 Wohnpreisbindung**

Es ist nicht bekannt, ob eine Wohnpreisbindung besteht.

### **1.1.9 Gewerbebetrieb**

Unter der Objektadresse ist kein Gewerbe gemeldet.

### **1.1.10 Maschinen oder Betriebseinrichtungen**

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorgefunden.



### 1.1.11 Energieausweis

Es wurde kein Energieausweis vorgelegt.

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

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

## 1.2 Zum Objekt

### Verkehrswertermittlung eines Miteigentumsanteils an einem Wohn- und Geschäftshaus

Gegenstand dieser Verkehrswertermittlung ist der 1/4 Miteigentumsanteil an einem Grundstück, das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut ist. Dieser Anteil beinhaltet das Sondereigentum an Räumlichkeiten im Erd- und Obergeschoss, die nicht zu Wohnzwecken dienen und mit Nr. 1 in der Teilungserklärung bezeichnet sind. Da ein Zugang zum Objekt verwehrt wurde, basiert die Bewertung ausschließlich auf dem äußeren Augenschein und verfügbaren Dokumenten.

### Beschreibung des Objekts

Die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume umfassen den Plänen folgend im EG eine Ladenfläche mit Lager- und Nutzflächen im hinteren Bereich. Im ersten Obergeschoss befinden sich zwei weitere Räume unbekannter Nutzung. Der äußere Eindruck und ein Blick durch eine Scheibe ins Treppenhaus deuten auf eine einfache Immobilie hin, in die seit längerem nicht investiert wurde. Fassade, Fenster und Eingangstür sind veraltet und sanierungsbedürftig. Die Dacheindeckung, Gebäuderückseite und der hintere Grundstücksbereich, eine brachliegende Steilhangfläche, waren nicht einsehbar. Eine Hausverwaltung oder Mietverhältnisse sind nicht bekannt.

### Besondere Umstände und Risiken

Notwendige Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum mindern den Wert des Miteigentumsanteils. Da auch die übrigen drei Miteigentumsanteile Gegenstand von Zwangsversteigerungsverfahren sind, besteht das Risiko, dass sich eine Nachfrage nur für das Gesamtobjekt entwickelt. Nach einer möglichen Innenbesichtigung könnten weitere Wertabschläge erforderlich sein.

Die gleichzeitige Versteigerung aller Miteigentumsanteile birgt das Risiko, dass nicht alle Einheiten neue Eigentümer finden. Dies könnte dazu führen, dass Kosten des Gemeinschaftseigentums nicht vollständig auf alle Miteigentümer umgelegt



werden können, was die Nachfrage zusätzlich einschränken könnte.

#### **Wertminderung und Ergebnisunsicherheit**

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung wurde ein Abschlag von 10 % innerhalb der marktüblichen Abschläge berücksichtigt. Hierbei handelt es sich um eine pauschale Schätzung, die im individuellen Fall auch abweichen kann. Der Verkehrswert ist daher mit einer hohen Unsicherheit behaftet. Die zugrunde gelegten Mieterträge basieren auf einem sehr einfachen Zustand. Es ist davon auszugehen, dass für die Gewerbefläche im Erdgeschoss kaum Nachfrage besteht.

#### **Sonstige Informationen**

Das Gebäude steht als Teil einer Gesamtanlage unter Denkmalschutz. Es gibt keine PKW-Stellplätze auf dem Grundstück.

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

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

### **1.4 Allgemeine Maßgaben**

- Es wird unterstellt, dass alle vorhandenen Gebäudemassen und Nutzungen genehmigt sind oder nachträglich genehmigungsfähig sind. Abzüge für eventuell nachträglich erforderliche Genehmigungsaufwendungen sind nicht berücksichtigt.
- Es ist insbesondere darauf hinzuweisen, dass es sich bei einer Wertermittlung gem. § 194 BauGB um eine Marktwertermittlung handelt. Das heißt, es ist zu ermitteln, was zum jeweiligen Wertermittlungsstichtag ein Marktteilnehmer vermutlich unter Berücksichtigung des Objektzustandes bereit gewesen wäre für ein solches Objekt zu zahlen. Bei der Wertermittlung kommt es im Wesentlichen darauf an, den Standard und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) zutreffend zu ermitteln. Der Standard bestimmt die Höhe der Normalherstellungskosten (NHK) und die Gesamtnutzungsdauer (GND). Dabei kommt es bei dem Standard nicht auf die tatsächlich vorhandenen Ausstattungen an, sondern um vergleichbare oder ähnliche Ausstattung. Diese wird anhand der (gegeben falls gewichteten) Standardstufen in 1 - 5 unterteilt.



- Die „boG“ sind als Wertminderungen zu verstehen und keinesfalls als Kosten im Einzelfall. So kommt es bei der Wertermittlung in der Regel nicht darauf an einzelne Kostenwerte detailliert zu bestimmen, zu addieren und in Abzug zu bringen. Vielmehr ist einzuordnen, mit welchen Abschlägen ein wirtschaftlich vernünftiger Marktteilnehmer auf vorhandene boG reagiert. Wird über Kaufpreise von Objekten mit vorhandenen boG verhandelt, so holt in der Regel ein Kaufinteressent vorab keine detaillierten Kostenvoranschläge ein, sondern nimmt für einen abweichenden Objektzustand Abschläge vor. Dabei ist zwischen unabwendbaren Reparaturen (z.B. defekte Heizung, undichtes Dach), Restbauarbeiten und Unterhaltungsstau / Modernisierungen zu unterscheiden. Ohne eine funktionierende Heizung ist ein Gebäude nur eingeschränkt nutzbar. Daher wird ein Marktteilnehmer eine unabwendbare und sofortige Erneuerung der Heizungsanlage eher in voller Höhe berücksichtigen, eine veraltete, aber noch nutzbare Ausstattung, die aber den Gebrauch des Objektes noch möglich macht, mit einem Abschlag berücksichtigen und nicht mit tatsächlich aufzuwendenden Investitionen (die ohnehin je nach Standard unterschiedlich hoch sein können).
- Bei einer Wertermittlung wird zunächst der Wert des Normalobjektes (ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - boG) im Sinne eines Substitutionsgebäudes mittels NHK in einem Wertermittlungsmodell ermittelt (da nur Normalobjekte untereinander vergleichbar sind). Das angewendete Modell bestimmt die anzuwendenden Parameter. Das Korrekturglied zwischen dem Normalobjekt und dem jeweiligen Bewertungsobjekt sind die boG. Daher werden diese gemäß ImmoWertV auch zwingend nach der Marktanpassung (Sachwertfaktor) berücksichtigt. Nur so kann sich dem Marktwert genähert werden.
- Es ist auch insbesondere darauf hinzuweisen, dass ein Verkehrswert keinen „Absolutwert“ darstellt. Vielmehr ist hinzunehmen, dass er allenfalls den wahrscheinlichsten Wert darstellt aber immer in einer Bandbreite. So liegen Wertermittlungsergebnisse mit Differenzen von  $\pm 10\%$  noch immer in einem für Wertermittlungszwecke ausreichenden Vertrauensrahmen.
- **Grundsätzlich gilt: Kosten  $\neq$  Wert.**



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

Es wird weiter ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine Untersuchungen über

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

durchgeführt wurden.

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



## 2 Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Grundstücksdaten

<b>Ort:</b>	56130 Bad Ems			
<b>Straße und Hausnummer:</b>	Römerstraße 10			
<b>Amtsgericht:</b>	Lahnstein			
<b>Grundbuch von:</b>	Bad Ems Blatt 7054			
<b>Katasterbezeichnung:</b>	Gemarkung Bad Ems			
<b>a)</b>	lfd. Nr. 1	Flur 91	Flurstück 6/3	Größe: 322 m <sup>2</sup>
<b>b)</b>	lfd. Nr. 1	Flur 91	Flurstück 6/4	Größe: 1.891 m <sup>2</sup>
<b>Wirtschaftsart:</b>	a)	Gebäude- und Freifläche		
	b)	Unland, Waldfläche		
<b>Mieter:</b>	nicht bekannt			
<b>Gewerbebetrieb:</b>	Es ist kein Gewerbebetrieb gemeldet			

### 2.2 Tatsächliche Eigenschaften

<b>Verbandsgemeinde Bad Ems:</b>	Einwohnerzahl:	ca. 29.000
<b>Stadt Bad Ems:</b>	Einwohnerzahl:	ca. 10.000

#### 2.2.1 Lage der Grundstücke innerhalb der Stadt

<b>Lage:</b>	Stadtkern	
<b>Entfernungen:</b>	Entfernung zum nächsten Bahnhof:	ca. 5 km
<b>Verkehrslage der Grundstücke:</b>	gute Verkehrslage	
<b>Wohn- und Geschäftslage:</b>	gute Wohnlage, als Geschäftslage nicht geeignet	
<b>Nachbarschaft und Umgebung:</b>	Wohnen, Lahn, innerstädtische Dienstleistungen, Hotel, Gastronomie, Spielbank	



## 2.2.2 Lage der Stadt

**Landkreis:** Rhein-Lahn-Kreis

**Bundesland:** Rheinland-Pfalz

### Entfernungen zu zentralen Orten in der Region:

zur Landeshauptstadt Mainz	ca. 72 km
nach Koblenz	ca. 19 km
nach Lahnstein	ca. 13 km
nach Montabaur	ca. 20 km
nach Diez	ca. 31 km
nach Frankfurt	ca. 118 km
nach Köln	ca. 119 km

### nächste Anschlüsse an Bundesautobahnen:

A 3 von Köln nach Frankfurt Anschluss Montabaur	ca. 23 km
A 61 von Mannheim nach Köln Anschluss Boppard	ca. 34 km

## 2.2.3 Infrastruktur

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

## 2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten

### 2.3.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

**Gebietsausweisung:** Flurstück 6/3  
MK – Kerngebiet

Flurstück 6/4  
Waldfläche (Trockenwald), geschützter Landschaftsbestandteil, sowie Bodendenkmal



### 2.3.2 Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB (Flurstück 6/4)

Es besteht für die Grundstücke / Gebiet kein Bebauungsplan.

Die zu bewertenden Grundstücke liegen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile - Innenbereich. Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist gemäß den Bestimmungen des § 34 BauGB zu beurteilen.

„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“ (§ 34 Abs. 1 BauGB)

### 2.3.2 Festsetzungen im Bebauungsplan (Flurstück 6/3<sup>1</sup>)

„Untere Grabenstraße, 1. Änderung vom 29/06/1995“

<b>Art der baulichen Nutzung:</b>	MK – Kerngebiet		
<b>Maß der baulichen Nutzung:</b>	Geschossflächenzahl	GFZ	3,0
	Zahl der Vollgeschosse	I - II	
<b>Bauweise:</b>	geschlossen		
<b>Sonstige Festsetzungen:</b>	Dachform: Flachdach, Satteldach, Walmdach, Pultdach, Krüppelwalmdach, Mansarddach		

### 2.3.3 Bodenordnung

Die zu bewertenden Grundstücke sind derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Es besteht nach Auskunft Denkmalschutz als Teil einer Gesamtanlage

### 2.3.4 Entwicklungsstufen und Erschließungszustände (Grundstücksqualität)

#### Zustände und Entwicklung von Grund und Boden

gemäß § 3 ImmoWertV21: baureifes Land

**Erschließungszustände:** voll erschlossen, Erschließungsbeitragsfrei

<sup>1</sup> das Flurstück liegt im Bereich der Gestaltungssatzung „Denkmalzone Historisches Kurbad Bad Ems“



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

### 2.3.5 Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten

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

### 2.4 Grundstücksbeschaffenheit

**topografische Grundstückslagen:** teilweise hängig, teilweise starke Hanglage

**Grundstücksformen:** regelmäßig

**Höhenlagen zur Straße:** normal

**Grundstückslagen:** Grundstück in Straßenreihe

### 2.5 Erschließung

**Straßenart:** Anliegerstraße

**Verkehrsbelastung:** kein Verkehr

**Straßenausbau:** voll ausgebaut, Betonverbundpflaster, beiderseitig Gehwege vorhanden, Gehwege gepflastert

**Straßenbeleuchtung:** vorhanden

**Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:** nicht bekannt, vermutlich Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telefonanschluss

### 2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

**Grenzbebauung:** mehrseitige Grenzbebauung

**Grundstückseinfriedung:** komplett zum Bewertungsgrundstück gehörend



## 2.7 Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)

nicht bekannt, vermutlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

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

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

## 2.8 Immissionen, Altlasten

**Immissionen:** Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren keine Immissionen feststellbar.

**Altlasten:** Altlasten sind nicht bekannt.

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

## 2.9 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

**Grundbuchlich gesicherte Belastungen:** In Abteilung II des Grundbuches bestehen folgende nicht wertrelevante Eintragungen:  
- Zwangsversteigerungsvermerk

Gilt nur für Einheit Nummer 1 (befristet)  
Beschränkung persönlicher Dienstbarkeit (Nutzungsrecht)  
Die Befristung ist am 03/08/2023 abgelaufen

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

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

**Eintragungen im Baulastenverzeichnis:** Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragung.



### 3 Exemplarische Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

#### 3.2 Wohnhaus (alle Angaben soweit straßenseitig ersichtlich)

<b>Nutzung:</b>	gemischt genutztes Objekt
<b>Gebäudestellung:</b>	zweiseitig angebaut
<b>Ausbau:</b>	nicht bekannt, vermutlich Gebäude komplett unterkellert nicht bekannt, vermutlich Dachgeschoss nicht ausgebaut nicht bekannt, vermutlich Dachraum nicht ausgebaut
<b>Vollgeschosszahl:</b>	3
<b>Geschosse:</b>	Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. – 3. Obergeschoss, und Dachgeschoss
<b>Baujahr:</b>	nicht bekannt, vermutlich um 1900
<b>Modernisierung:</b>	keine von außen ersichtlich



<b>Konstruktionsart:</b>	Massivbau
<b>Gründung:</b>	nicht bekannt, vermutlich Streifenfundamente
<b>Kellerwände:</b>	Material nicht bekannt, vermutlich Bruchsteinmauerwerk
<b>Außenwände:</b>	Mauerwerk
<b>Wärmedämmung:</b>	Material nicht bekannt, vermutlich Wärme- und Schallschutz nicht ausreichend
<b>Innenwände:</b>	Mauerwerk
<b>Geschossdecken:</b>	Kellergeschoss: Material nicht bekannt, vermutlich massiv Erdgeschoss: Material nicht bekannt, vermutlich Holzbalken Obergeschoss: Material nicht bekannt, vermutlich Holzbalken

#### Dach

<b>Dachkonstruktion:</b>	Holzdach ohne Dachaufbauten
<b>Dachform:</b>	Satteldach
<b>Dacheindeckung:</b>	kaum in der Örtlichkeit ersichtlich, vermutlich Schiefer
<b>Wärmedämmung:</b>	nicht bekannt
<b>Dachentwässerung:</b>	Zinkbleck
<b>Außenansicht:</b>	verputzt und gestrichen
<b>Sockel:</b>	verputzt und gestrichen
<b>Heizung:</b>	nicht bekannt
<b>Fabrikat:</b>	nicht bekannt
<b>Brennstofflagerung:</b>	nicht bekannt
<b>Warmwasserversorgung:</b>	nicht bekannt
<b>Elektroinstallation:</b>	nicht bekannt

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



**Besondere Bauteile  
(im Sondereigentum):** 2 Balkone

**Zustand des Sondereigentums:**

**Bau- und  
Unterhaltungszustand:** nicht bekannt

**Grundrissgestaltung:** nicht bekannt

**Belichtung / Besonnung:** nicht bekannt

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

**Wirtschaftliche  
Wertminderung:** keine bekannt

**Zustand des Gemeinschaftseigentums:**

**Bau- und  
Unterhaltungszustand:** vernachlässigt  
es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau

**Grundrissgestaltung:** zweckmäßig

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

- ältere Dacheindeckung
- Fassade und Fenster erneuerungsbedürftig

**Anmerkung:** Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge so-  
wie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden  
nicht vorgenommen.

**Wirtschaftliche  
Wertminderung:** keine bekannt

**Außenanlagen  
(Gem. -eigentum):**

- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen bestehen  
vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz  
(nicht bekannt)
- Grundstücksrückseite nicht einsehbar

**Anmerkung:** Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass in dem vorstehenden Gutach-  
ten nur diejenigen Schäden aufgeführt sind, die zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung für den  
Sachverständigen einsehbar waren. Evtl. durch Einrichtungsgegenstände, Maschinen, gela-  
gerte Materialien oder Bepflanzungen verdeckte Schäden sind im Rahmen dieses Sachver-  
ständigenutachtens nicht erfasst.



## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 1/4 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum des mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 56130 Bad Ems, Römerstraße 10 verbunden mit dem Sondereigentum an den nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen im EG, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet zum Wertermittlungsstichtag 17.09.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Bad Ems	7054	1	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Bad Ems	91	6/3	322 m <sup>2</sup>
Bad Ems	91	6/4	1.891 m <sup>2</sup>
Fläche insgesamt:			<b>2.213 m<sup>2</sup></b>

Das (Teil-)Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
A - Flurstück 6/3	Wohn- und Geschäftshaus	322 m <sup>2</sup>
B - Flurstück 6/4	Hang/Brachfläche	1.891 m <sup>2</sup>
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		2.213 m <sup>2</sup>

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungseigentum kann mittels Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros u. ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungseigentümern in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist. Da keine belastbaren Marktdaten für die Anwendung des Sachwertverfahrens vorliegen, wurde lediglich das Ertragswertverfahren herangezogen.

### 4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungs-/Teileigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungs- / Teileigentums am Gesamtgrundstück.



#### 4.4 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A - Flurstück 6/3“

##### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **180,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

##### Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	17.09.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 2.213 m <sup>2</sup> Bewertungsteilbereich = 322 m <sup>2</sup>

##### Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 17.09.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>180,00 €/m<sup>2</sup></b>

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	17.09.2025	× 1,000

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,000
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 180,00 €/m <sup>2</sup>
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			<b>= 180,00 €/m<sup>2</sup></b>

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= <b>180,00 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche	× 322 m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	<b>= 57.960,00 €</b> <b>rd. 58.000,00 €</b>



#### 4.4.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 1/4) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	
Gesamtbodenwert	58.000,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 1/4
<b>anteiliger Bodenwert</b>	<b>= 14.500,00 €</b>

#### 4.5 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A - Flurstück 6/3“

##### Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

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

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

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

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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



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

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

#### **4.5.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe**

##### **Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

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

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

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

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

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

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

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

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

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

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

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2



ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

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

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am 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 Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

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

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

#### **Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

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

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

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

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

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

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



### Hinweis für Interessenten

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

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

### Hinweise auf Schadstoffrisiken

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

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



#### 4.5.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage		(€/m <sup>2</sup> )	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohn- und Geschäftshaus	1	Laden EG	100,00	7,00	700,00	8.400,00
	2	Nebenflächen EG/1. OG	45,00	3,00	135,00	1.620,00
Summe			145,00		835,00	10.020,00

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		<b>10.020,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	-	<b>2.731,40 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	=	<b>7.288,60 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) <b>4,00 % von 14.500,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	-	<b>580,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>6.708,60 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 4,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 29 Jahren Restnutzungsdauer	×	<b>16,984</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>113.938,86 €</b>
<b>anteiliger Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<b>14.500,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert des Teileigentums</b>	=	<b>128.438,86 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	-	<b>15.000,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Teileigentums</b>	=	<b>113.438,86 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>33.750,00 €<sup>2</sup></b>
<b>Ertragswert des Teileigentums</b>	=	<b>79.688,86 €</b>
	rd.	<b>79.700,00 €</b>

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



### 4.5.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

#### Wohn- bzw. Nutzflächen

Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir nach Planvorlage durchgeführt

#### Rohertrag

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

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

#### Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

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

#### Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
<b>Verwaltungskosten</b>			
Gewerbe		3,0 % vom Rohertrag	300,60 €
<b>Instandhaltungskosten</b>			
Gewerbe	Büros, Praxen, Geschäfte, etc.	145,00 m <sup>2</sup> × 14,00 €/m <sup>2</sup>	2.030,00 €
<b>Mietausfallwagnis</b>			
Gewerbe	4,0 % vom Rohertrag		400,80 €
<b>Summe</b>			<b>2.731,40 €</b>

#### Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses sowie vergleichbarer Gutachterausschüsse,
- 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 Marktbeobachtungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze bestimmt.



### Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

marktübliche Zu- oder Abschläge	Abschlag
pauschale Schätzung wegen fehlender Innenbesichtigung	-15.000,00 €

### Gesamtnutzungsdauer

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

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

Ermittlung des Gebäudestandards für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus			
Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen	
		2	4
Außenwände	23,0 %	0,5	0,5
Dach	15,0 %	0,5	0,5
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0
Innenwände und -türen	11,0 %	1,0	
Deckenkonstruktion	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 %	70,0 %	30,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen	
Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 4	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel; Flachdachausbildung tw. als Dachterrasse; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachform, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)



Fenster und Außentüren	
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlagen z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen, leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

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

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

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer

**Das ca. 1900 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 „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 7 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:



Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte
		Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	3,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	2,0
Modernisierung von Bädern	2	0,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0
Summe		7,0

Ausgehend von den 7 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1900 = 125 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 125 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 29 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1974.

#### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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



### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg. <sup>3</sup>
Modernisierungsbesonderheiten	-30.000,00 €
• Fassade, Dach und Fenster veraltet	-120.000,00 €
Weitere Besonderheiten	-3.750,00 €
• erhöhte BWK wegen Denkmalschutz	-15.000,00 €
<b>Summe</b>	<b>-33.750,00 €</b>

#### 4.6 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B - Flurstück 6/4“

Entwicklungsstufe des zu bewertenden Grundstücks:		besondere forstwirtschaftliche Fläche
Ausgehend von dem relativen Bodenwert für das beitragspflichtige baureife Land wird zunächst der Wert für das besondere forstwirtschaftliche Fläche mittels einer Entwicklungsstufenrechnung abgeleitet.		
<b>relativer Bodenwert (baureifes Land)</b>		<b>0,70 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche	×	1891 m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert für das besondere forstwirtschaftliche Fläche</b>	=	<b>1.323,70 €</b>
	rd.	<b>1.320,00 €</b>

#### 4.7 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B - Flurstück 6/4“

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „B - Flurstück 6/4“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte oder Wartezeiten bis zur Nutzbarkeit) zu berücksichtigen.

<b>anteiliger Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „B - Flurstück 6/4“ (vgl. Bodenwertermittlung)</b>		<b>330,00 €</b>
	rd.	<b>330,00 €</b>

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



#### 4.7.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, betragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

**Vergleichsfaktoren** sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäundefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

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

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

#### 4.7.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

##### Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind



(Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

#### **Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)**

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäundefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

#### **Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)**

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

### **4.8 Verkehrswert**

Die Verfahrenswerte (Sachwert, Ertragswert und/oder Vergleichswert) ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Ertragswert
A - Flurstück 6/3	79.700,00 €
B - Flurstück 6/4	330,00 €
<b>Summe</b>	<b>80.030,00 €</b>

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

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

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren.



**Der Verkehrswert für den 1/4 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum des mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 56130 Bad Ems, Römerstraße 10 verbunden mit dem Sondereigentum an den nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen im EG, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Bad Ems	7054	1
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Bad Ems	91	6/3, 6/4

wird zum Wertermittlungsstichtag 17.09.2025 mit rd.

**80.000 €**

**in Worten: achtzigtausend Euro geschätzt.**

#### **Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung**

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

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

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

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



Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

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

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

Runkel-Dehrn, 19.11.2025

---

Dipl.-Kfm. Steffen Löw

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



## 5. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**ImmoWertV:**

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

**BauNVO:**

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

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**WEG:**

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**WoFIV:**

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

**WMR:**

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

**GEG:**

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

### Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

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

### Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 28.09.2025) erstellt.



**Anlage 6) Fotoliste**

**A. Erschließungssituation / Umfeld**

Bild A1 und A2 Blick in die Erschließungssituation

**B. Außenansicht**

Bild B1 und B2 exemplarische Gebäudeansicht

Bild B3 Eingangsbereich

**C. Unterhaltungsbesonderheiten**

Bild C1 bis C6 Unterhaltungsbesonderheiten

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



**A. Erschließungssituation / Umfeld**

Bild A1      Blick in die Erschließungsstraße

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

Bild A2      Blick in die Erschließungsstraße



**B. Außenansicht**



Bild B1 exemplarische Gebäudeansicht



Bild B2 exemplarische Gebäudeansicht



Bild B3 Eingangsbereich

### C. Unterhaltungsbesonderheiten



Bild C1 Unterhaltungsbesonderheiten



Bild C2 Unterhaltungsbesonderheiten



Bild C3 Unterhaltungsbesonderheiten



Bild C4 Unterhaltungsbesonderheiten



Bild C5 Unterhaltungsbesonderheiten



Bild C6 Unterhaltungsbesonderheiten

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

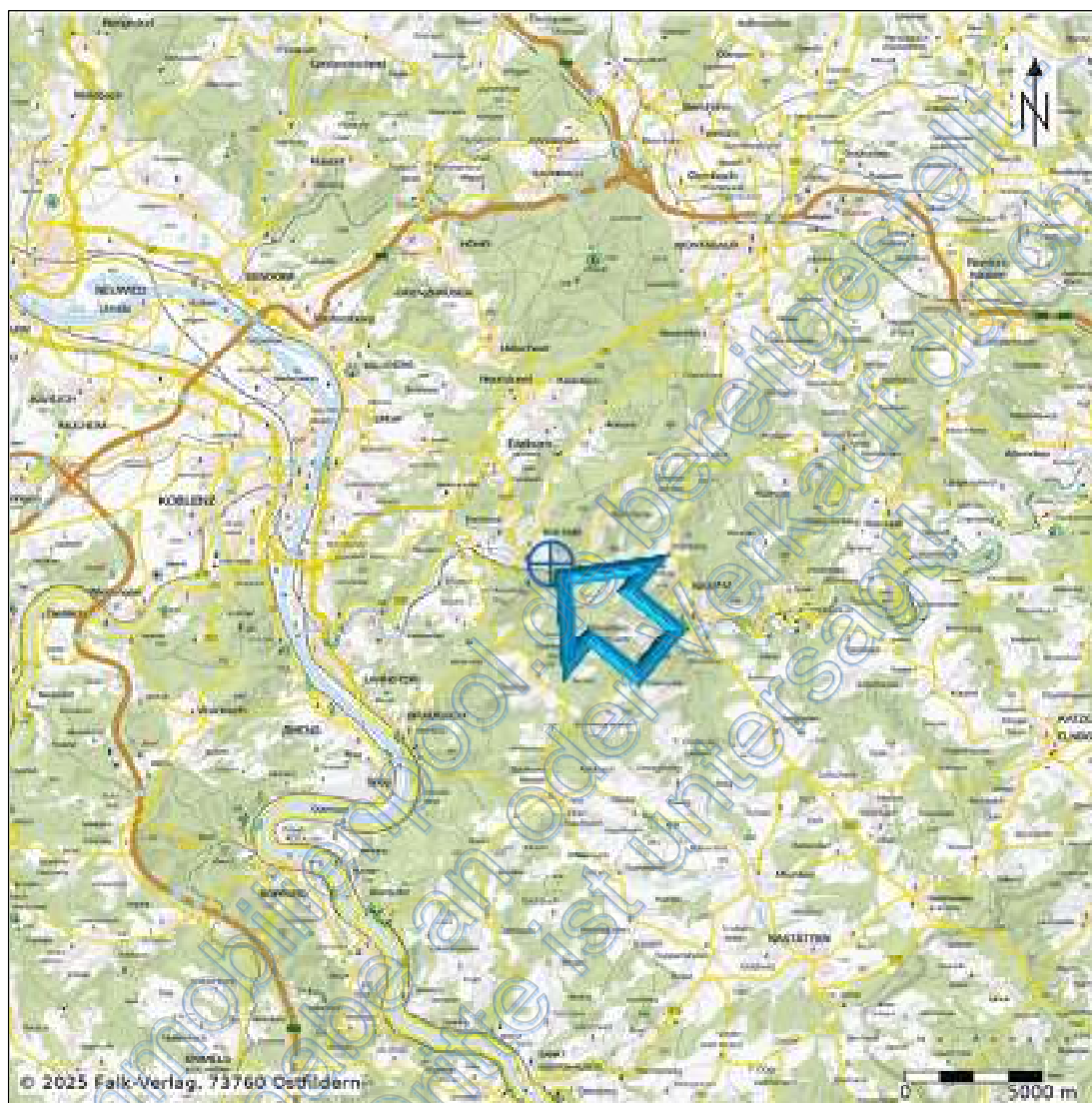
## **6. Verzeichnis der Anlagen**

- 1.) Lage im Raum**
- 2.) Ausschnitt aus dem Stadtplan**
- 3.) unbeglaubigte Abzeichnung der Flurkarte**
- 4.) Berechnung der Wohn- und Geschäftslage**
- 5.) Bauskizzen**
- 6.) Fotoliste**

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



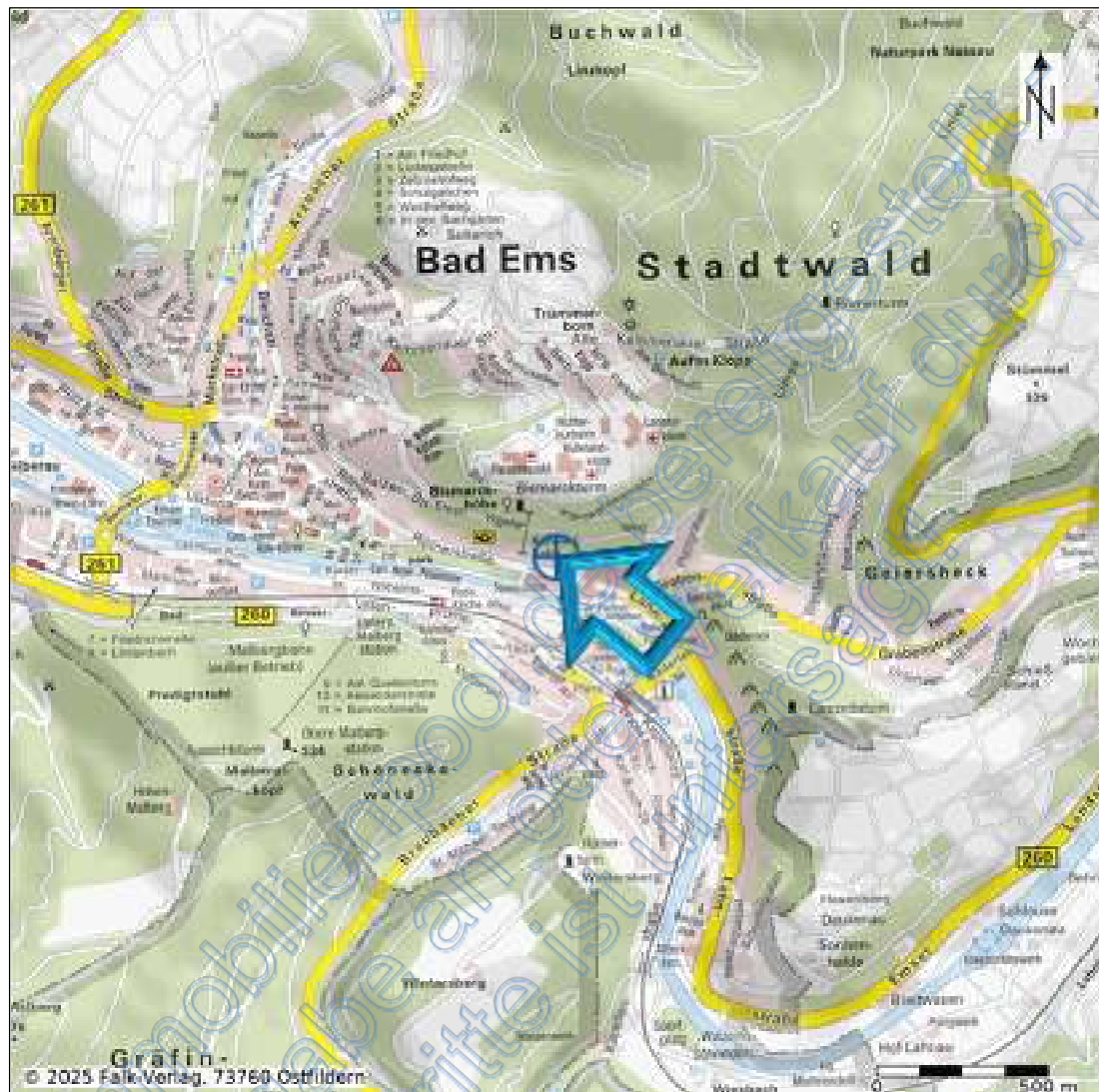
### Anlage 1) Lage im Raum



© Datengrundlage: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation  
<http://www.lvermgeo.rlp.de>



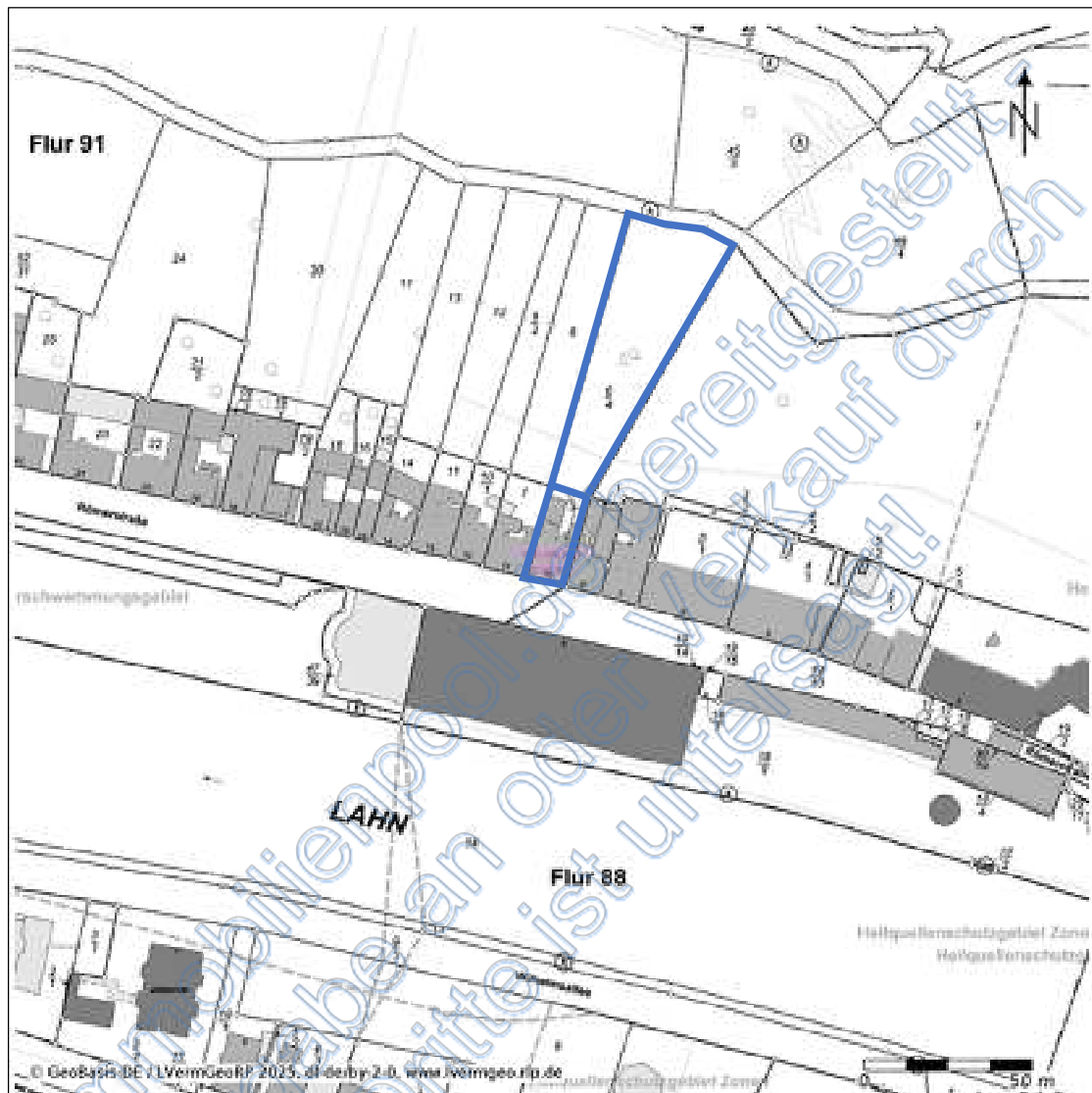
Anlage 2) Ausschnitt aus dem Stadtplan



© Datengrundlage: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation  
<http://www.lvermgeo.rlp.de>



**Anlage 3) unbeglaubigte Abzeichnung der Flurkarte**



© Datengrundlage: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation  
<http://www.lvermgeo.rlp.de>



**Anlage4) Berechnung der Wohn- und Geschäftslage****WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS****GEWERBEFLÄCHE, überschläglich gemäß Planvorlage**

<b>Erdgeschoss</b>			
<b><u>Nr. 1</u></b>			
Laden		~ 60,00 m <sup>2</sup>	
Flur / Nebenraum		~ 15,50 m <sup>2</sup>	
Personal		~ 6,70 m <sup>2</sup>	
WC		~ 2,50 m <sup>2</sup>	
Raum 1		~ 10,60 m <sup>2</sup>	
Raum 2 / Büro		~ 5,04 m <sup>2</sup>	
Zwischenflur		~ 1,10 m <sup>2</sup>	
Raum 3		~ 12,59 m <sup>2</sup>	
Raum 4 / Abstellraum		~ 8,50 m <sup>2</sup>	
<b>Gewerbefläche Erdgeschoss Nr.1, insgesamt</b>			<b>~ 122,53 m<sup>2</sup></b>
<b>1. Obergeschoss</b>			
<b><u>Nr. 1</u></b>			
Flur		~ 1,10 m <sup>2</sup>	
Raum 1		~ 12,59 m <sup>2</sup>	
Raum 2 / Abstellraum		~ 8,50 m <sup>2</sup>	
<b>Gewerbefläche „1. Obergeschoss“ Nr.1, insgesamt</b>			<b>~ 22,19 m<sup>2</sup></b>
<b>Summe der Gewerbeflächen von <u>Nr.1</u> insgesamt</b>			<b>~ 144,72 m<sup>2</sup> rd. <u>145,00 m<sup>2</sup></u></b>

5) Bauskizzen

