

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.-Ing. Anne-Kristin v. Jasienicki

Architektin, öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige



für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken/ Ermittlung von Mieten und Pachten
Immobilienbewerterin geprüft durch
das Wertermittlungsforum Sinzig

Telefon: 02642 901921
Telefax: 02642 901923
E-Mail: vonJasienicki@t-online.de
erreichbar über: Mein Justizpostfach

Postbank Köln
BLZ 37010050
Konto Nr.: 498712508
IBAN DE44370100500498712508
BIC PBNKDEFFXXX

Dipl.-Ing. Anne- Kristin von Jasienicki Hündelsgasse 3a-5 53424 Remagen

Steuer-Nr.: 01/222/2510/9

Wertgutachten

nach dem äußeren Anschein

Aktenzeichen 6 K 19/ 24

Ausfertigungen:
über: Mein Justizpostfach versandt
Datum: 02.07.2025
Mein Zeichen: vJ L 6 K 19 24

Bewertungsobjekt: Doppelhaushälfte
Adresse: Dinkelbach 17a
53577 Neustadt (Wied)
Auftraggeber: Amtsgericht Linz am Rhein
Tag der Ortsbesichtigung: 06.06.2025
Wertermittlungstichtag: 06.06.2025
Qualitätstichtag: 06.06.2025

Der unbelastete Verkehrswert des Bewertungsobjekts wurde zum Wertermittlungstichtag mit einem Wert von

120 000 €

ermittelt.

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	7
2.1	Lage	7
2.1.1	Großräumige Lage	7
2.1.2	Kleinräumige Lage	8
2.2	Gestalt und Form	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	8
2.4	Privatrechtliche Situation	9
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	9
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	9
2.5.2	Bauplanungsrecht	10
2.5.3	Bauordnungsrecht	10
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	11
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	11
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	11
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	12
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	12
3.2	Einfamilienfamilienhaus	13
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	13
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung gemäß Bauunterlagen	13
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) gemäß Bauunterlagen	14
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	14
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	15
3.3	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	15
3.4	Nebengebäude	16
3.5	Außenanlagen	16
4	Ermittlung des Verkehrswerts	17
4.1	Grundstücksdaten	17
4.2	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	17
4.2.1	Grundsätze zur Verfahrenswahl	17
4.2.2	Anwendbare Verfahren	17
4.2.3	Verfahrenswahl mit Begründung	19
4.3	Bodenwertermittlung	20

4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	21
4.4	Sachwertermittlung	21
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	21
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	22
4.4.3	Sachwertberechnung	24
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	24
4.5	Ertragswertermittlung	30
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	30
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	30
4.5.3	Ertragswertberechnung	33
4.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	33
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	35
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	35
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	36
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	36
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	36
4.6.5	Verkehrswert	37
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	39
5.1	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur der Verkehrswertermittlung	39
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	39
6	Anlagen	40

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus als Doppelhaushälfte
Objektadresse:	Dinkelbach 17a 53577 Neustadt (Wied)
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Elsaßthal, Blatt 2165, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Elsaßthal, Flur 3, Flurstück 30/1, Fläche 450 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Linz vom 26.02.2024, soll durch ein schriftliches Gutachten der Wert des Versteigerungsobjekts ermittelt werden.
Wertermittlungstichtag:	06.06.2025
Qualitätstichtag:	06.06.2025 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 06.06.2025 wurden die Prozessparteien durch Einschreiben Einwurf eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Außenbesichtigung durchgeführt.
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Teilnehmer am Ortstermin werden dem Gericht in einem gesonderten Schreiben genannt.
Eigentümer:	Der Eigentümer wird in einem gesonderten Schreiben genannt.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesen Informationen zur Verfügung gestellt: • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 11.03.2025 Von der Sachverständigen wurden u.a. folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 22.05.2025; • Berechnung der Brutto-Grundfläche • Auskünfte der Struktur- und Genehmigungsdirektion über Altlasten; • Auskünfte der Verbandsgemeinde Asbach; • Auskünfte der Kreisverwaltung Neuwied; u.a. Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte); • Auskünfte u.a. zu Bodenrichtwerten des zuständigen Gutachterausschusses;

- Schriftliche und mündliche Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis Neuwied;
- Vergleichsmieten aus der eigenen Mietpreissammlung ergänzt durch Internetrecherche und weitere Mietpreisdokumentationen

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:

Durch die Mitarbeiterin des Sachverständigenbüros wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern

Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Lärmimmissionen/ Lagebeeinträchtigungen:

Am Ortstermin sind Lärmimmissionen der nahegelegenen Autobahn A3 wahrgenommen worden.

fehlende Innenbesichtigung:

Es wurde nur eine Außenbesichtigung durchgeführt.

Nutzung:

Das Bewertungsobjekt ist derzeit nach Auskünften des Einwohnermeldeamts nicht bewohnt.

Vereinigungsbaulast:

Nach Auskunft der Kreisverwaltung Neuwied ist in dem Baulastenverzeichnis des Bewertungsgrundstück eine Baulast wie folgt eingetragen:

Der jeweilige Eigentümer der Flurstücke 28, 30/2 und 30/1 in Flur 3 der Gemarkung Elsaftthal verpflichtet sich dazu, dass die genannten Flurstücke für die Dauer der Bebauung und der verlegten Abwasser- und Niederschlagswasserleitung als Grundstückseinheit zusammengefasst bleiben.

Hiermit verbunden ist ein Betretungs- und Benutzungsrecht des jeweiligen Eigentümers der Flurstücke 28, 30/2 und 30/1 in Flur 3 der Gemarkung Elsaftthal bei erforderlich werdenden Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten.

Baumaterialien:

Baujahresgemäß können Bauteile Schadstoffe enthalten. Eine Baustoffbeurteilung, ist nicht Bestandteil des Gutachtens.

Bauordnungsrecht:

Auf der Nordseite des Bewertungsobjekts ist ein Anbau errichtet worden. Eine Bauantrag konnte nicht recherchiert werden. Anm.: In den Bauunterlagen aus dem Jahr 1966 ist eine geplante Garage im Bauwich des Bewertungsobjekts (Flurstück 30/1) nicht genehmigt worden.

Erschließung, vgl. Kapitel 2.6:

Das Bewertungsobjekt wird über einen geschotterten Wirtschaftsweg „Dinkelbach“ erschlossen. Dieser ist noch nicht erstmalig hergestellt, sodass in Zukunft mit Ausbau- und Erschließungsbeiträgen gerechnet werden kann. Erschließungsbeiträge werden zu 90 % auf die Anlieger umgelegt.

Der Verbandsgemeindeverwaltung Asbach liegen keine Unterlagen darüber vor, dass in Dinkelbach bereits Beiträge abgerechnet wurden.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

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

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Neuwied
Ort und Einwohnerzahl:	Verbandsgemeinde Neustadt (Wied) (ca. 7000 Einwohner); Stadtteil Elsaffthal
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Bonn (ca. 42 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Mainz (ca. 130 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> nicht in unmittelbarer Nähe <u>Landstraße:</u> L255, L252 <u>Autobahnzufahrt:</u> A 3 Neustadt/Wied (ca. 7 km) <u>Flughafen:</u> Flughafen Köln/Bonn (über A3)
demografische Struktur	<u>Altersverteilung:</u> • 18 Jahre oder jünger: ca. 16 % • 18 bis 30 Jahre: ca. 17 % • 30 bis 45 Jahre: ca. 10 % • 45 bis 65 Jahre: ca. 36 % • 65 Jahre oder älter: ca. 21 % <u>Bevölkerungsentwicklung:</u> • im letzten Jahr: ca. 1,3 % • in den letzten 5 Jahren: ca. 1,06 % <u>Haushaltsnettoeinkommen pro Monat:</u> • bis 1.500 €: ca. 16 % • 1.500 € – 2.500 €: ca. 38 % • 2.500 € – 3.500 €: ca. 16 % • 3.500 € – 5.000 €: ca. 22 % • mehr als 5.000 €: ca. 8 % <u>Haushaltsgröße:</u> • 1 Person im Haushalt: ca. 29 % • 2 Personen im Haushalt: ca. 35 % • 3 Personen im Haushalt: ca. 36 %

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsrand; Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 5 km entfernt; Schulen und Ärzte ca. 5 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 600 m entfernt; Verbandsgemeindeverwaltung (Einwohnermeldeamt) ca. 9 km entfernt
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend aufgelockerte, zweigeschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	am Ortstermin: Lärmimmissionen durch Autobahn
Topografie:	von der Straße abfallend; Garten mit Nordostausrichtung

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 9,8 m; <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 41 m; <u>mittlere Breite:</u> ca. 11 m; <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 450,00 m²; <u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform;
-------------------	--

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Fahrweg:	Wirtschaftsweg
Ausbau:	nicht ausgebaut, Fahrbahn geschottert
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom (oberirdische Stromeinführung), Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss über die Flurstück 30/2 und 28 vgl. Kapitel 2.5.1
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; Anbau im Bauwich, vgl. Kapitel 2.5.3; eingefriedet durch Mauer, Zaun, Hecken

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 19.05.2025 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Auftragnehmerin liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 11.03.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Elsassthal, Blatt 2165, keine wertbeeinflussende Eintragung.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei Veräußerung gelöscht oder durch Reduzierung des Veräußerungspreises ausgeglichen werden.

Herrschervermerke:

keine

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nach Auskunft des Auftraggebers und nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Der Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 05.06.2025 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragungen:

Nach Auskunft der Kreisverwaltung Neuwied ist im dem Baulastenverzeichnis des Bewertungsgrundstück eine Baulast wie folgt eingetragen:

Der jeweilige Eigentümer der Flurstücke 28, 30/2 und 30/1 in Flur 3 der Gemarkung Elsassthal verpflichtet sich dazu, dass die genannten Flurstücke für die Dauer der Bebauung und der verlegten Abwasser- und Niederschlagswasserleitung als Grundstückseinheit zusammengefasst bleiben.

Hiermit verbunden ist ein Betretungs- und Benutzungsrecht des jeweiligen Eigentümers der Flurstücke 28, 30/2 und 30/1 in Flur 3 der Gemarkung Elsassthal bei erforderlich werdenden Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten.

Durch die Vereinigungsbaulast wird die Baureife des Bewertungsobjekts hergestellt, da so der Anschluss an den Straßenkanal gewährleistet ist.

Alle mittels einer Vereinigungsbaulast bauordnungsrechtlich zusammengefassten Flurstücke: 30/1, 30/2 und 28 sind von der Baulast betroffen.

Eine Vereinigungsbaulast bewirkt zusätzlich eine Einschränkung der Verfügungsgewalt über das vereinigte Grundstück.

Bei einem Bauantragsverfahren auf einem der vereinigten Grundstücke bedarf es u.a. der Zustimmung aller beteiligten Grundstückseigentümer, wenn die Bauaufsichtsbehörde diese gemäß §69 LBauO RLP einfordert.

Ferner darf der Bereich des Abwasserkanals bzw. Niederschlagwasserkanals für die Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten betreten werden.

Denkmalschutz:

Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt (vgl. Anlage 4).

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung wurde nicht abschließend geprüft. Für den Anbau auf der Nordseite im Bereich der seitlichen Abstandsflächen konnten keine Baugenehmigungsunterlagen recherchiert werden.

Auffälligkeiten:

- Nach LBO § 8 (9) 3. dürfen gegenüber Grundstücksgrenzen ohne Abstandsflächen oder mit einer geringen Tiefen der Abstandsflächen, sonstige Räume **ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten** errichtet werden, wenn sie an den Grundstücksgrenzen oder in einem Abstand von bis zu 3 m von den Grundstücksgrenzen
 - a. eine mittlere Wandhöhe von 3,20 m über der Geländeoberfläche nicht überschreiten,
 - b. eine Länge von 12 m an einer Grundstücksgrenze und von insgesamt 18 m an allen Grundstücksgrenzen nicht überschreiten und
 - c. Dächer haben, die zur Grundstücksgrenze nicht mehr als 45° geneigt sind (...)

- Gemäß Angaben in den Bauzeichnungen ist die lichte Raumhöhe der Untergeschossräume < 2,40 m. Nach LBO § 40 (1) müssen Aufenthaltsräume eine für ihre Benutzung ausreichende Grundfläche und eine lichte Höhe von 2,40 m haben. Somit sind die Räumlichkeiten im Untergeschoss nicht für den ständigen Aufenthalt geeignet.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Das Bewertungsobjekt wird über einen geschotterten Fahrweg „Dinkelbach“ erschlossen.

Nach Auskunft der Verbandsgemeindeverwaltung Asbach grenzt das Grundstück „Dinkelbach 17 A“ unmittelbar an einen Wirtschaftsweg.

Dieser ist noch nicht erstmalig hergestellt, so dass in Zukunft mit Ausbau- und Erschließungsbeiträgen gerechnet werden kann. Erschließungsbeiträge werden zu 90 % auf die Anlieger umgelegt.

Der Verbandsgemeindeverwaltung Asbach liegen keine Unterlagen darüber vor, dass in Dinkelbach bereits Beiträge abgerechnet wurden.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt keine Stellplätze und Garagenplätze.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Die nachfolgenden Gebäudebeschreibungen basieren auf den vorliegenden Unterlagen, Aktenstudium, Recherchen bei Behörden und ggf. Angaben am Ortstermin.

Die Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass es sich vorliegend um ein Verkehrswertgutachten und kein Bauschadensgutachten handelt. Die Feststellung und Erkundung von Baumängeln und /oder Bauschäden und Kontaminierungen i.A. gehören im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nicht zur Sachverständigenpflicht. Dies obliegt der Beurteilung eines Spezialisten. Mängel und Schäden sind nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 zu berücksichtigen, sie haben nur Bedeutung für die Feststellung des Verkehrswerts.

Demnach wurden Baumängel und -schäden etc. soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich und augenscheinlich erkennbar waren. Im Zuge der Verkehrswertermittlung wurden diese augenscheinlichen, d.h. offensichtlich erkennbaren Mängel und / oder Schäden / Unzulänglichkeiten nach wertermittlungstheoretischen Grundsätzen gewürdigt.

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und / oder Baumängel, sowie deren Wertminderungen auf den Verkehrswert- sofern vorhanden- nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt worden.

Für Bereiche, wo keine offensichtlichen Bauschäden und / oder Mängel, Kontaminierungen ersichtlich sind, wird aufgrund der o.g. Ausführungen für die Mängelfreiheit des Objekts von der Sachverständigen keine Gewähr übernommen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Schäden oder Mängel an verdeckt liegenden oder nicht einsehbaren Bauteilen (z. B. durch Wandverkleidung oder lagerndes Material verstellt), die von der Sachverständigen nicht in Augenschein genommen werden konnten, bleiben in diesem Gutachten unberücksichtigt.

Bauphysikalische, statische oder chemische Untersuchungen, beispielsweise hinsichtlich gesundheitsschädlicher Stoffe in den verwendeten Baumaterialien, sowie Untersuchungen auf Schadorganismen (pflanzliche oder tierische Schädlinge, Pilze) - insbesondere in der Intensität wie sie für ein Bauschadensgutachten notwendig sind – wurden nicht vorgenommen. Dies gilt insbesondere auch für Baumaterialien, die in der Bauzeit des Objektes noch als unbedenklich galten, inzwischen aber als gesundheitsgefährdend eingestuft wurden (z. B. Asbest, PCP, Formaldehyd).

Soweit nichts anderes angegeben ist, wurde die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung und Installationen (z. B. Elektro- und Wasserinstallation) nicht überprüft, die ordnungsgemäße Funktionsfähigkeit wird im Gutachten unterstellt.

Eine Untersuchung der Energiebilanz des Gebäudes wurde nicht durchgeführt. Im Bedarfsfall ist ein Energieausweis nach Energieeinsparverordnung einzuholen.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass Feuchtigkeitsschäden nur augenscheinlich beurteilt werden, bzw. sich zu deutlich stärkeren Schadensbildern entwickeln können, wenn sie nicht zeitnah nach der Begutachtung beseitigt werden. Deshalb wird vor einer vermögensrechtlichen Disposition empfohlen, ggf. eine weitergehende Untersuchung von eventuellen Bauschäden durch einen Bauschadensgutachter in Auftrag zu geben.

Es konnte keine Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts an dem Ortstermin, dem 6. April 2025 durchgeführt werden.

3.2 Einfamilienfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Einfamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte);
ein bis zweigeschossig, incl. Hanggeschoss;
Gemäß Bauunterlagen hat das Hanggeschoss keine Lichte
Raumhöhe von 2,40 m, vgl. Kapitel 2.5.3

Baujahr: 1966

Modernisierungen:

- Haustür aus Kunststoffisolierverglasung
- Dachflächenfenster auf der Westseite
- Nördliche Giebelfläche mit Schieferschindeln verkleidet

Modernisierungen vor 15 Jahren:

2012 Errichten eines Heizkessels für Flüssiggas
mit Brauchwassererwärmung

Auf der Nordseite des Bewertungsobjekts ist ein Anbau errichtet worden. Eine Genehmigung bzw. das Baujahr für den Anbau konnten nicht recherchiert werden, vgl. Kapitel 2.5.3.

Weitere Modernisierungen in den letzten 15 Jahren konnten u.a. aufgrund einer fehlenden Innenbesichtigung nicht recherchiert werden.

Energieeffizienz: Ein Energieausweis konnte nicht recherchiert werden.

Barrierefreiheit: Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) hat der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung und wird somit in der Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Außenansicht: teilweise verputzt und gestrichen
Giebelfläche nach Norden mit Schieferschindeln verkleidet
Ostfassade mit Platten verkleidet

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung gemäß Bauunterlagen

Erdgeschoss:

Flur mit Treppe in das Hanggeschoss und mit Zugang in:

- ein Badezimmer
- Raum 1 mit Treppe in das Dachgeschoss
- die Küche

Hanggeschoss:

- Kellerdiele mit Durchgang in
- einen Kellerraum und
 - einen „Sonderraum“

Dachgeschoss:

- Raum 4

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) gemäß Bauunterlagen

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament gemäß Bauunterlagen
Hanggeschoss	massiv
Umfassungswände:	massiv
Innenwände:	konnten nicht recherchiert werden
Geschossdecken:	Decke über Hanggeschoss: Bimsbetondecke: Bimsbeton zwischen Stahlträgern
Treppen:	konnten aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht recherchiert werden
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoffisolierverglasung
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachpfannen

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz über Flurstück 30/2 und Flurstück 28, vgl. Kapitel 2.5.1
Elektroinstallation:	konnte aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht recherchiert werden
Heizung:	Gaszentralheizung (Flüssiggas); 19,4 kW (Nennwärmeleistung), Baujahr 2012; Anm.: Der Kamin ist dreizügig gemäß Bauunterlagen.

Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	überwiegend zentral über Heizung

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Aufgrund einer fehlenden Innenbesichtigung können überwiegend keine Angaben gemacht werden zu:

- Bodenbeläge
- Deckenbekleidungen
- Wandbekleidungen
- Türen
- Geschosstreppen
- sanitäre Installationen und den
- besonderen Einrichtungen

Fenster:	Am Ortstermin überwiegend durch Kunststoffrollläden verdeckt; Dachflächenfenster auf der Westseite
Bauschäden und Baumängel:	Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Eine Bauschadensbeurteilung ist nicht Bestandteil des Gutachtens. Dies ist Aufgabe eines Bauschadensachverständigen. Im Gutachten sind erforderliche Instandsetzungen als Werteinfluss berücksichtigt. Sollten neue Erkenntnisse vorliegen, ist das Gutachten zu überarbeiten (vgl. Vorbemerkungen Kapitel 3.1). Hinweis: Allgemein übliche Abnutzungserscheinungen sind im Rahmen der Alterswertminderung in der Berechnung berücksichtigt. Darüber hinaus im Auftragsschreiben abgefragter Themenbereich: Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung können keine Aussagen zu Hausschwamm getroffen werden.
Grundrissgestaltung:	Individuell
wirtschaftliche Wertminderungen:	Wärmeschutz, Schallschutz baujahresbedingt

3.3 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	▪ Überdachung im Vorgartenbereich; Anm.: überwiegend Verbundsteinbelag im Vorgartenbereich ▪ Anbau auf der Nordseite
besondere Einrichtungen:	nicht recherchierbar
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand befriedigend.
Es besteht ein allgemeiner Renovierungsbedarf und erheblicher Unterhaltungstau. Vor dem Gebäude liegen Gegenstände.

3.4 Nebengebäude

zwei Holzschuppen

3.5 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss, Einfriedungen durch niedrige Zäune und Hecken, Standplatz für Mülltonnen, Überdachung im Vorgartenbereich

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

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 53577 Neustadt (Wied), Dinkelbach 17a zum Wertermittlungsstichtag 06.06.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Band	Blatt	lfd. Nr.
Elsaffthal	1	2165	1
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Elsaffthal	3	30/1	450 m ²

4.2 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

4.2.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall, vgl. BGH Urteil 23.11.1962 zu bestimmen).

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren**,
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls**, insbesondere der **Eignung** der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteil markt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.

- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen** erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

4.2.2 Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21).

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es überwiegend **als Sachwertobjekt** angesehen werden kann.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich **nicht um ein Renditeobjekt** handelt.

Das Ertragswertverfahren (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung 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

4.2.3 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

Hinweis: In den folgenden Tabellen, wie auch in den Tabellen der Anlagen wurden die Zahlen zu Darstellungszwecken gerundet, in den Berechnungen wurden weitere Nachkommastellen berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

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

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **60,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	1000,00 m ²
Grundstückstiefe (t)	=	40 m

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	06.06.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	450 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 06.06.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 60,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	06.06.2025	× 1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 60,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	1000,00	450	× 1,074	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 64,44 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 64,44 €/m ²	
Fläche	× 450 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 28.998,00 € <u>rd. 29.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 06.06.2025 insgesamt **29.000,00 €**.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Es sind in Abstimmung mit dem Gutachterausschuss Westerwald-Taunus keine Bodenwerterhöhungen zum Wertermittlungsstichtag eingetreten.

E2

Grundsätzlich gilt: Je kleiner eine Grundstücksfläche ist, umso höher ist der absolute Bodenwert. Damit steigt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen höheren relativen Bodenwert zur Folge hat. D.h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW- Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter des im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

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

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Normalherstellungskosten

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

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a.

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

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

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

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

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

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

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung.

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

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen. Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

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

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

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienwohnhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	713,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF) ca.	x	172,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	25.000,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	147.636,00 €
Baupreisindex (BPI) 06.06.2025 (2010 = 100)	x	187,2/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	276.374,59 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	276.374,59 €
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Faktor	x	linear 80 Jahre 25 Jahre 68,75 % 0,3125
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	86.367,06 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	25.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	111.367,06 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) 111.367,06 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen + 4.454,68 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen = 115.821,74 €

beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) + 29.000,00 €

vorläufiger Sachwert = 144.821,74 €

Sachwertfaktor x 0,97

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge - 0,00 €

marktangepasster vorläufiger Sachwert = 140.477,09 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - 16.500,00 €

Sachwert = 123.977,09 €

rd. 124.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 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);

bei der BGF 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: Einfamilienwohnhaus

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 %	0,4	0,4	0,2		
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	4,4 %	64,9 %	30,7 %	0,0 %	0,0 %

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)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 1	Einfachverglasung; einfache Holztüren
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
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 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
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: Einfamilienwohnhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: Doppel- und Reihenendhäuser
 Gebäudetyp: KG, EG, ausgebauter DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	615,00	4,4	27,06
2	685,00	64,9	444,57
3	785,00	30,7	240,99
4	945,00	0,0	0,00
5	1.180,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 712,62 gewogener Standard = 2,3			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		712,62 €/m ² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter		
• Objektgröße	×	1,000

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	712,62 €/m ² BGF
	rd.	713,00 €/m ² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Gebäude: Einfamilienwohnhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten Besondere Bauteile (Einzelaufstellung) Ausbauszuschlag, Hanggeschoss	25.000,00 €
Summe	25.000,00 €

Gebäude: Einfamilienwohnhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung) Anbau, vgl. Kapitel 2.5.3	25.000,00 €
Summe	25.000,00 €

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum 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 hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (111.367,06 €)	4.454,68 €
Summe	4.454,68 €

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 Instandhaltungszustaus 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: Einfamilienwohnhaus

Das ca. 1966 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 2,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchge- führte Maß- nahmen	Unterstellte Maßnahmen
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0	0,0
Summe		2,5	0,0

Ausgehend von den 2,5 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 ($2025 - 1966 = 59$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 59 \text{ Jahre} =$) 21 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 28 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1973.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten		-16.500,00 €
•	Werteinfluss fehlende Innenbesichtigung -14.000,00 €	
•	Werteinfluss Erschließung -2.500,00 €	
Summe		-16.500,00 €

Erläuterungen:

Werteinfluss fehlende Innenbesichtigung:

Abneigungen und Vorbehalte des Grundstückmarkts hinsichtlich des Risikos einer fehlenden Innenbesichtigung werden mit einem Wertabschlag des merkantilen Minderwertes durchgeführt.

Werteinfluss Erschließung:

Abneigungen und Vorbehalte des Grundstückmarkts hinsichtlich des Risikos einer finalen öffentlichen Erschließung werden mit einem Wertabschlag des merkantilen Minderwertes durchgeführt.

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 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.

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die

Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

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

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

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

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

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

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

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung.

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.

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienwohnhaus			1,00		620,00	620,00
Summe					620,00	7.440,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	7.440,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (22,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 1.636,80 €
jährlicher Reinertrag	= 5.803,20 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,24 % von 29.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 649,60 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 5.153,60 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,24 % Liegenschaftszinssatz und RND = 25 Jahren Restnutzungsdauer	× 18,984
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 97.835,94 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 29.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 126.835,94 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 126.835,94 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 16.500,00 €
Ertragswert	= 110.335,94 €
	rd. 110.000,00 €

4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von der Unterzeichnerin 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. [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 als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

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

Bewirtschaftungskosten

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.

Die Ermittlung der Bewirtschaftungskosten erfolgt nach Angaben im Grundstücksmarktbericht bzw. den Angaben in dem Modell der AGVGA.NRW zur Ableitung vom Liegenschaftszinssätzen (LZ)

Im vorliegenden Fall sind folgende Bewirtschaftungskosten ermittelt worden:

Verwaltungskosten:

- Für die Wohnung wird 359 €/Jahr angesetzt.

Instandhaltungskosten:

Je Quadratmeter Wohn/ Nutzfläche werden 14,00 €/qm angesetzt.

Betriebskosten:

- Es wird davon ausgegangen, dass alle Betriebskosten umgelegt werden.

Mietausfallwagnis:

Das Mietausfallwagnis liegt bei etwa 2 Prozent des Rohertrags, das sind rd. 148,80 €/Jahr.

Zusammenfassung der Bewirtschaftungskosten:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil insgesamt [€/Jahr]
Verwaltungskosten Wohnung	----	359 €
Instandhaltungskosten (14,00 €/qm)		1.120 €
Mietausfallwagnis	2,00	148,80 €
Summe		1.627,80 (21,8 % des Rohertrags, gew. 22 %

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung und der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle 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 ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts keine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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 Unterhaltungszustaus 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.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten		-16.500,00 €
•	Werteinfluss fehlende Innenbesichtigung -14.000,00 €	
•	Werteinfluss Erschließung -2.500,00 €	
Summe		-16.500,00 €

vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **124.000,00 €**,
der **Ertragswert** mit rd. **110.000,00 €**
ermittelt.

4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in sehr guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

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

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $0,40 (a) \times 1,00 (b) = 0,400$ und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (c) \times 1,00 (d) = 1,000$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[124.000,00 € \times 1,000 + 110.000,00 € \times 0,400] \div 1,400 = \text{rd. } 120.000,00 €$.

4.6.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 53577 Neustadt (Wied), Dinkelbach 17a

Grundbuch Elsaffthal	Blatt 2165	lfd. Nr. 1
Gemarkung Esaffthal	Flur 3	Flurstück 30/1

wird zum Wertermittlungsstichtag 06.06.2025 mit rd.

120.000 €

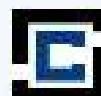
in Worten: einhundertzwanzigtausend Euro

geschätzt.

Remagen, den 2. Juli 2025



Dokument unterschrieben
von: Anne-Kristin von Jasienicki
am: 02.07.2025 16:08
Ort: Remagen
Gutachten



Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Das Gutachten wurde höchstpersönlich, unabhängig, unparteiisch, objektiv und gewissenhaft unter Berücksichtigung der zugrundeliegenden Rechtsvorschriften, z.B. der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV21) erstellt.

Urheberrecht, 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 für den im Gutachten benannten Verwendungszweck. 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 500.000,00 € 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.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur 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)

ImmoWert A: Anwendungshinweise zur ImmoWertV

BauNVO:

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

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch

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)

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

BewG:

Bewertungsgesetz

5.2 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] Landesgrundstücksmarktbericht RLP 2023 und 2025
- [5] IVD Preisspiegel für Wohn- und Gewerbeimmobilien RLP 2024
- [6] Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan
- Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte
- Anlage 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- Anlage 5: Fotos
- Anlage 6: Grundrisse und Schnitte
- Anlage 7: Bruttogrundflächen
- Anlage 8: Abkürzungen

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

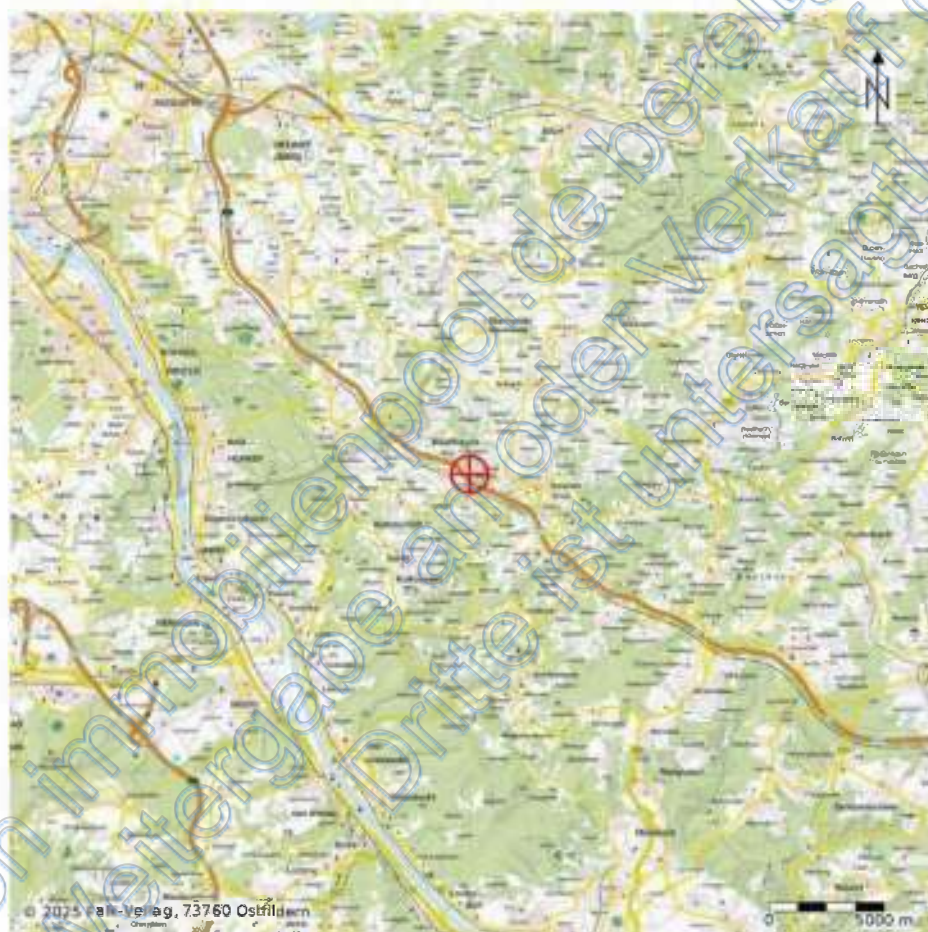
Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte (nicht maßstabsgerecht)

Seite 1 von 1

SPRENGNETTER

Falk-Übersichtskarte**Angaben zum Bewertungsobjekt:**

Postleitzahl:	53577
Ort:	Neustadt (Wied)
Straße:	Dinkelbach
Hausnummer:	17a



Quelle: lizenziert über Sprengnetter

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan (nicht maßstabsgerecht)

Seite 1 von 1

SPRENGNETTER

Falk-Stadtplan

Angaben zum Bewertungsobjekt:

Postleitzahl:	53577
Ort:	Neustadt (Wied)
Straße:	Dinkelbach
Hausnummer:	17a



Quelle: lizenziert über Sprengnetter

Anlage 3: Auszug aus dem Katasterplan (nicht maßstabsgerecht)

Seite 1 von 1

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

Anlage 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (nicht maßstabsgerecht)

Seite 1 von 1

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

Quelle: Verbandsgemeindeverwaltung Asbach

Anlage 5: Fotos

Seite 1 von 4



Bild 1: Straßenansicht des Bewertungsobjekts aus südlicher Richtung



Bild 2: Ansicht des Bewertungsobjekts aus nördlicher Richtung



Bild 3: Ansicht des Bewertungsobjekts aus südlicher Richtung



Bild 4: Ansicht des Bewertungsobjekts aus westlicher Richtung

Anlage 5: Fotos

Seite 2 von 4



Bild 5: Ansicht des Bewertungsobjekts aus westlicher Richtung



Bild 6: Ansicht des Bewertungsobjekts aus nordwestlicher Richtung



Bild 7: Vorgartenbereich



Bild 8: Zugang in den Anbau

Anlage 5: Fotos

Seite 3 von 4



Bild 9: Eingangsbereich des Bewertungsobjekts



Bild 10: Garten des Bewertungsobjekts; rote Markierung: ungefähre Verlauf der Grundstücksgrenze



Bil 11: Ostansicht des Bewertungsobjekts

Anlage 5: Fotos

Seite 4 von 4



Bild 12: Ostansicht des Bewertungsobjekts



Bild 13: Fahrweg im Bereich der östlichen Grundstücksgrenze des Bewertungsobjekts



Bild 14: Ansicht des Bewertungsobjekts aus nördlicher Richtung

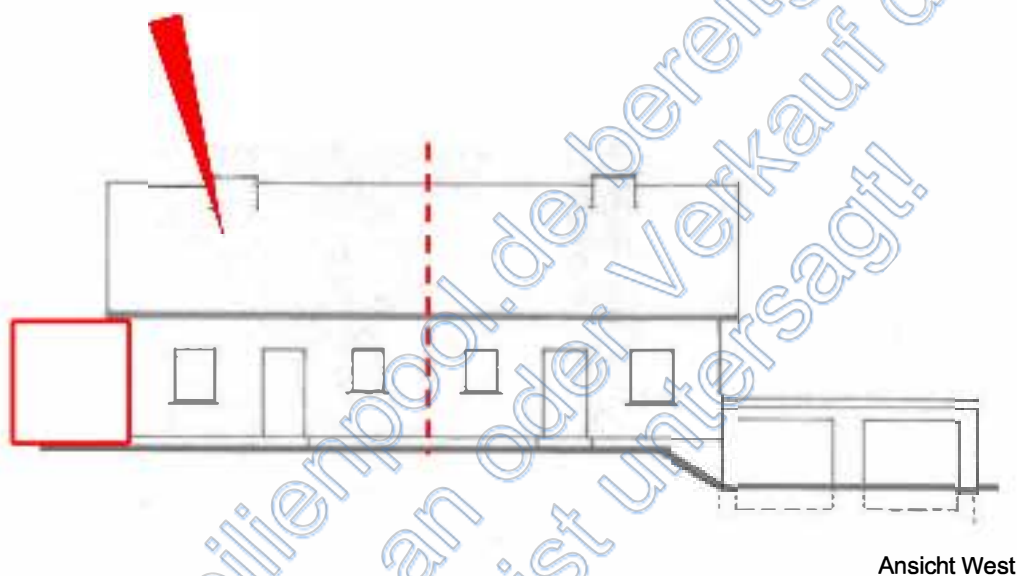
Anlage 6: Grundrisse/Funktionsschema, skizzenhafte Darstellung (nicht maßstabsgerecht)

Seite 1 von 3

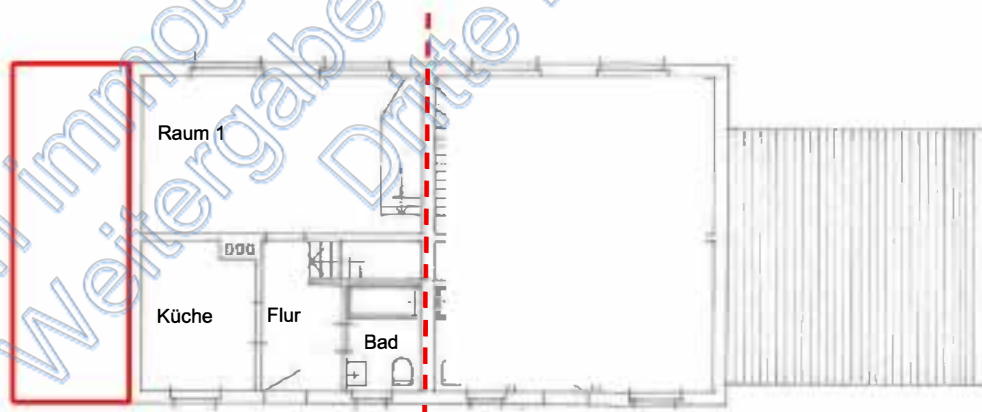
Auffälligkeiten:



Eine Genehmigung konnte nicht recherchiert werden, vgl. Gutachten Kapitel 2.5.3



Ansicht West

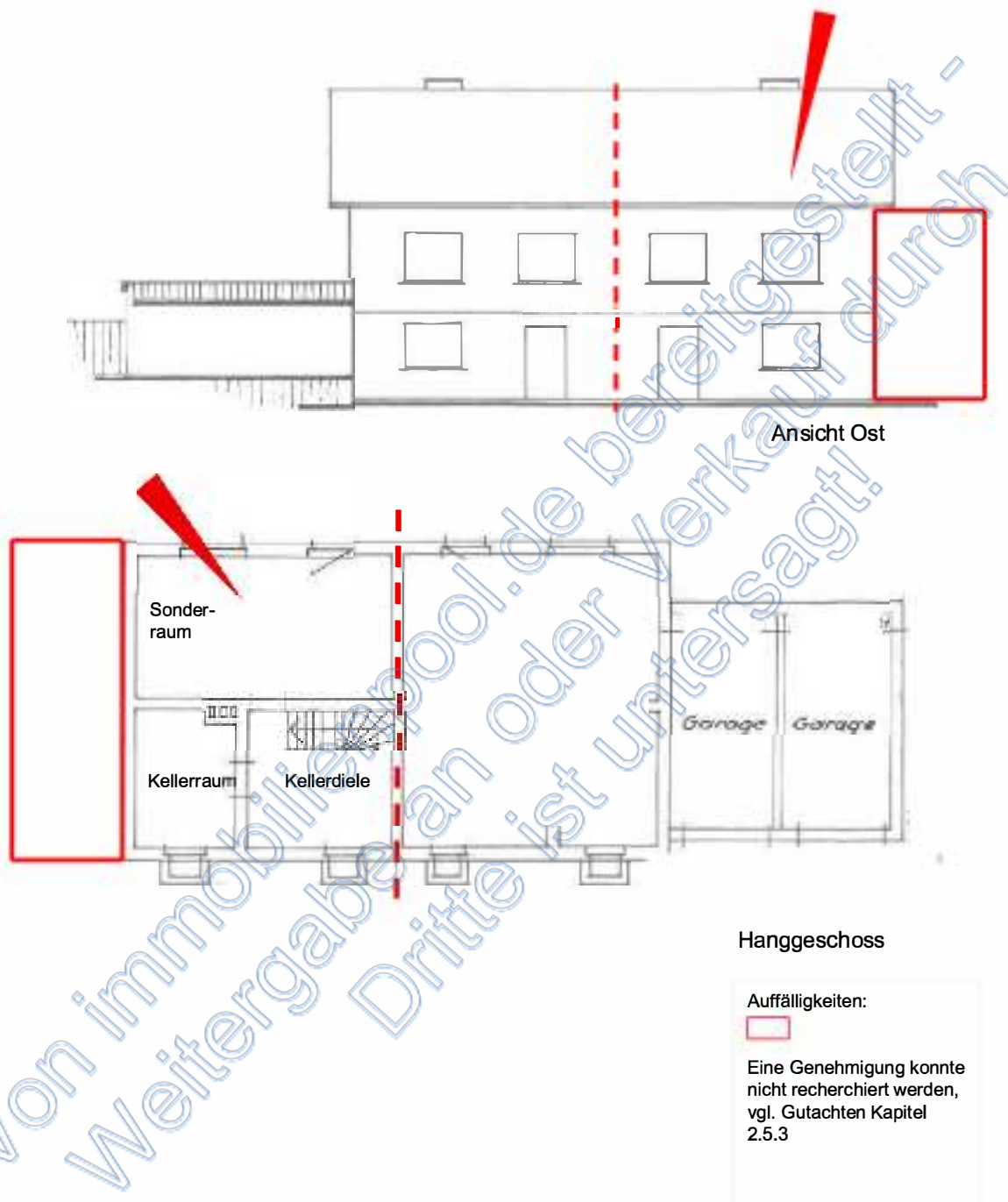


Erdgeschoss

Quelle: Kreisverwaltung Neuwied (ergänzt durch die Unterzeichnerin)

Anlage 6: Grundrisse/Funktionsschema, skizzenhafte Darstellung (nicht maßstabsgerecht)

Seite 2 von 3



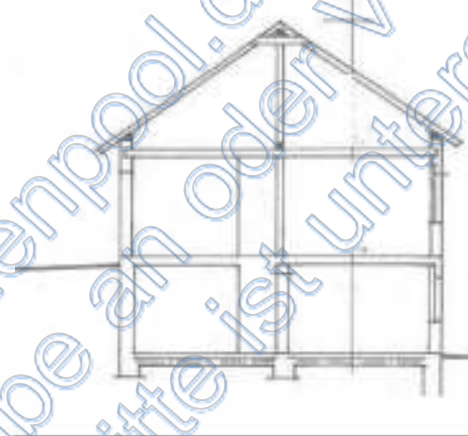
Quelle: Kreisverwaltung Neuwied (ergänzt durch die Unterzeichnerin)

Anlage 6: Grundrisse/Funktionsschema, skizzenhafte Darstellung (nicht maßstabsgerecht)

Seite 3 von 3



Ansicht Süd

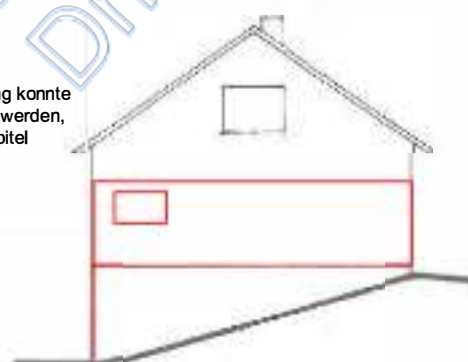


Schnitt

Auffälligkeiten:



Eine Genehmigung konnte
nicht recherchiert werden,
vgl. Gutachten Kapitel
2.5.3



Ansicht Nord

Quelle: Kreisverwaltung Neuwied (ergänzt durch die Unterzeichnerin)

Anlage 7: Berechnung der Bruttogrundflächen

Seite 1 von 1

Die Berechnung der Bruttogrundflächen wurde von der Sachverständigen aufgestellt bzw. geprüft. Diese Berechnungen weichen teilweise von den DIN - Vorschriften bzw. der II BV und WFLVo ab, sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Beschreibung	Breite	Länge	Breite	Länge	Faktor	BGF
Wohngebäude	m	m	m	m		qm
Hanggeschoss	7,1	8,09				57,44
Erdgeschoss	7,1	8,09				57,44
Dachgeschoss	7,1	8,09				57,44
BGF insgesamt:						172,3
BGF insgesamt rd:						172

Länge= A, Breite= B

Hanggeschoss: A1xB1

Erdgeschoss: A1xB1

Dachgeschoss: A1xB1

Anlage 8: Abkürzungen

ANM.	Anmerkung	LBO	Landesbauordnung
Anpas.	Anpassung	Lfd.-Nr.	Laufende Nummer
AS	Ausstattungsstufe	LSZ	Liegenschaftszinssatz
ausgeb.	Ausgebaut	m	Meter
BGF	Brutto-Grundfläche	M	gemischte Baufläche
BRI	Brutto Rauminhalt	MFH	Mehrfamilienhaus
BNK	Baunebenkosten	KFZ	Kraftfahrzeug
BRW	Bodenrichtwert	KG	Kellergeschoss
BPI	Baupreisindex	LBO	Landesbauordnung
BV-Nr.	Bestandsverzeichnisnummer	Lfd.-Nr.	Laufende Nummer
BWK	Bewirtschaftungskosten	LSZ	Liegenschaftszinssatz
Bzgl.	bezüglich	m	Meter
ber.	bereinigt	M	gemischte Baufläche
bzw.	beziehungsweise	MFH	Mehrfamilienhaus
ca.	ungefähr	MPA	Marktanpassungsfaktor
cbm	Kubikmeter	NHK	Normalherstellungskosten
d.h.	das heißt	NF	Nutzflächen
DG	Dachgeschoss	Nr.	Nummer
EFG	Einfamilienhaus	OG	Obergeschoss
EG	Erdgeschoss	qm	Quadratmeter
Erl.	Erläuterung	rd.	gerundet
exp	Exponent	RND	Restnutzungsdauer
GA	Gebäudealter	S.	Seite
GD	Gesamtnutzungsdauer	s.	siehe
GFZ	Geschossflächenzahl	s.a.	siehe auch
GMB	Grundstücksmarktbericht	SD	Satteldach
gew.	gewählt	tlw.	teilweise
ggf.	gegebenenfalls	u.a.	unter anderem
GT	Gebäudeteil	VG	Vollgeschoss
gr.	Großer	z.T.	zum Teil
HG	Hanggeschoss	z.Z.	zurzeit
i.d.H.v.	in der Höhe von		
i.d.R.	in der Regel		
i.S.	im Sinne		
inkl.	inklusive		
insb.	insbesondere		
KFZ	Kraftfahrzeug		
KG	Kellergeschoss		