

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

Telefon: 02642 901921
Telefax: 02642 901923
E-Mail: vonJasienicki@t-online.de



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

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

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

Steuer-Nr.: 01/222/25109

Wertgutachten

Ausfertigungen:
3-fach in Papierform
über Mein Justizpostfach versandt
Datum: 7. April 2026
Mein Zeichen: L 6 K 19 25

Aktenzeichen 6 K 19/ 25

Bewertungsobjekt: Einfamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte)

Adresse: Waldblick 14
53619 Rheinbreitbach

Auftraggeber: Amtsgericht Linz am Rhein

Tag der Ortsbesichtigung: 06.03.2026

Wertermittlungstichtag: 06.03.2026

Qualitätstichtag: 06.03.2026

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

418 000 €

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 | 6 |
| 2.1 | Lage | 6 |
| 2.1.1 | Großräumige Lage | 6 |
| 2.1.2 | Kleinräumige Lage | 7 |
| 2.2 | Gestalt und Form | 7 |
| 2.3 | Erschließung, Baugrund etc. | 7 |
| 2.4 | Privatrechtliche Situation | 8 |
| 2.5 | Öffentlich-rechtliche Situation | 8 |
| 2.5.1 | Baulasten und Denkmalschutz | 8 |
| 2.5.2 | Bauplanungsrecht | 9 |
| 2.5.3 | Bauordnungsrecht | 9 |
| 2.6 | Entwicklungszustand inkl. Beitragsituation | 9 |
| 2.7 | Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen | 9 |
| 2.8 | Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation | 9 |
| 3 | Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen | 10 |
| 3.1 | Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung | 10 |
| 3.2 | Einfamilienhaus | 11 |
| 3.2.1 | Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht | 11 |
| 3.2.2 | Nutzungseinheiten, Raumaufteilung | 11 |
| 3.2.3 | Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) gemäß Baubeschreibung | 12 |
| 3.2.4 | Allgemeine technische Gebäudeausstattung | 13 |
| 3.2.5 | Raumausstattungen und Ausbauzustand | 13 |
| 3.2.6 | Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes | 15 |
| 3.3 | Außenanlagen | 15 |
| 4 | Ermittlung des Verkehrswerts | 16 |
| 4.1 | Grundstücksdaten | 16 |
| 4.2 | Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen | 16 |
| 4.2.1 | Grundsätze zur Wahl des Wertermittlungsverfahrens | 16 |
| 4.2.2 | Anwendbare Verfahren | 17 |
| 4.2.3 | Verfahrenswahl mit Begründung | 18 |
| 4.3 | Bodenwertermittlung | 18 |
| 4.4 | Sachwertermittlung | 20 |
| 4.4.1 | Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung | 20 |
| 4.4.2 | Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe | 21 |

| | | |
|----------|--|-----------|
| 4.4.3 | Sachwertberechnung | 23 |
| 4.4.4 | Erläuterung zur Sachwertberechnung | 24 |
| 4.5 | Ertragswertermittlung | 29 |
| 4.5.1 | Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung | 29 |
| 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 | 36 |
| 4.6.1 | Bewertungstheoretische Vorbemerkungen | 36 |
| 4.6.2 | Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse | 37 |
| 4.6.3 | Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse | 37 |
| 4.6.4 | Gewichtung der Verfahrensergebnisse | 37 |
| 4.6.5 | Verkehrswert | 38 |
| 5 | Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software | 40 |
| 5.1 | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung | 40 |
| 5.2 | Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten | 40 |
| 5.3 | Verwendete fachspezifische Software | 41 |
| 6 | Verzeichnis der Anlagen | 42 |

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

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

| | |
|----------------------------|--|
| Art des Bewertungsobjekts: | Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte) |
| Objektadresse: | Waldblick 14 53619 Rheinbreitbach |
| Grundbuchangaben: | Grundbuch von Rheinbreitbach, Blatt 4526, lfd. Nr. 1 |
| Katasterangaben: | Gemarkung Rheinbreitbach, Flur 10, Flurstück 111/41, Fläche 360 m ² |

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

| | |
|---|---|
| Gutachtauftrag: | Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Linz am Rhein vom 25.11.2025, soll durch ein schriftliches Gutachten der Wert des Versteigerungsobjekts ermittelt werden. |
| Wertermittlungstichtag: | 06.03.2026 |
| Qualitätstichtag: | 06.03.2026 |
| Ortsbesichtigung: | Zu dem Ortstermin am 06.03.2026 wurden die Prozessparteien mit Faxschreiben und E-Mail-Schreiben eingeladen. |
| Umfang der Besichtigung etc.: | Es wurde eine Innen- und Außenbesichtigung durchgeführt. |
| Teilnehmer am Ortstermin: | Die Teilnehmer am Ortstermin werden dem Gericht in einem gesonderten Schreiben genannt. |
| Eigentümer: | Die Eigentümer werden in einem gesonderten Schreiben genannt. |
| herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: | Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"> • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 03.12.2025 |

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 12.12.2025;
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte);
- Berechnung der Wohnflächen;
- Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohn- und Nutzflächen;
- Auskünfte u.a. Baugenehmigungsunterlagen der Kreisverwaltung Neuwied;

- Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis Neuwied vom 09.01.2026;
- Auskünfte der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord über Altlasten vom 05.01.2026;
- Vergleichsmieten aus der eigenen Mietpreissammlung ergänzt durch Internetrecherche und weitere Mietpreisdokumentationen;
- Auskünfte des Gutachterausschusses Westerwald-Taunus;
- Auskünfte, Unterlagen/Dokumente und Informationen der beteiligten Personen

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:

Durch die Mitarbeiterin wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern;
- Überprüfen bzw. Durchführen der Aufstellungen bzw. Berechnungen der Brutto-Grundfläche und der (Wohn- und) Nutzflächen

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

Objektart:

Es handelt sich um eine Doppelhaushälfte mit zwei Stellplätzen. Der Spitzboden ist ausgebaut.

Instandsetzungen:

Nach Angaben am Ortstermin gab es im Jahr 2024 einen Leitungsbruch, der repariert wurde.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

| | |
|---|---|
| Bundesland: | Rheinland-Pfalz |
| Kreis: | Neuwied |
| Ort und Einwohnerzahl: | Verbandsgemeinde Unkel (ca. 13.000 Einwohner); Ortsgemeinde Rheinbreitbach (ca. 4.500 Einwohner) Ortsteil: Breite Heide |
| überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1) | <p><u>nächstgelegene größere Städte:</u> Bad Honnef, Bonn, Köln, Neuwied, Koblenz</p> <p><u>Bundesstraßen:</u> B42 Richtung Bonn und Neuwied</p> <p><u>Autobahnzufahrt:</u> nicht in unmittelbarer Nähe, <ul style="list-style-type: none"> • A59 über B42 Richtung Bonn/Köln, • A3 über Bad Honnef oder Linz, • A61 Sinzig/Löhndorf über B42, Rheinfähre in Linz und B266 </p> <p><u>Bahnhof:</u> Unkel und Bad Honnef</p> <p><u>Flughafen:</u> Flughafen Köln/Bonn</p> |
| demografische Struktur: | <p>demografische Struktur:</p> <p><u>Altersverteilung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • 18 Jahre oder jünger: ca. 17 % • 18 bis 35 Jahre: ca. 13 % • 35 bis 45 Jahre: ca. 8 % • 45 bis 65 Jahre: ca. 32 % • 65 Jahre oder älter: ca. 30 % <p><u>Bevölkerungsentwicklung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • im letzten Jahr: ca. 0,98 % • in den letzten 5 Jahren: ca. 0,99 % <p><u>Haushaltsnettoeinkommen pro Monat:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • bis 1.500 €: ca. 5 % • 1.500 € – 2.500 €: ca. 10 % • 2.500 € – 3.000 €: ca. 9 % • 3.000 € – 5.000 €: ca. 39 % • mehr als 5.000 €: ca. 37 % <p><u>Haushaltsgröße:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • 1 Person im Haushalt: ca. 29 % • 2 Personen im Haushalt: ca. 48 % • 3 Personen im Haushalt: ca. 23 % |

2.1.2 Kleinräumige Lage

| | |
|---|---|
| innerörtliche Lage: | <p>Ortsrand; Die Entfernung zum Ortszentrum der Verbandsgemeinde Unkel beträgt ca. 6 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich überwiegend in den Nachbargemeinden, u.a. in Bad Honnef; einfache Geschäftslage (keine Ansammlung von Läden, Geschäfte bzw. Büroräume oder gewerblichen Nutzungen in der Nähe); öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) im Ortsteil „Breite Heide“; Verwaltung (Verbandsgemeindeverwaltung) in Unkel; gute Wohnlage bis sehr gute Wohnlage</p> |
| Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: | <p>überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, eingeschossige Bauweise; Doppelhausbebauung</p> |
| Beeinträchtigungen: | keine |
| Topografie: | eben |

2.2 Gestalt und Form

| | |
|-------------------|---|
| Gestalt und Form: | <p><u>Straßenfront:</u> ca. 9 m; <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 40 m; <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 360,00 m²; <u>Bemerkungen:</u> fast rechteckige Grundstücksform</p> |
|-------------------|---|

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

| | |
|---|---|
| Straßenart: | <p>Anliegerstraße; Straße mit mäßigem Verkehr</p> |
| Straßenausbau: | <p>voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein</p> |
| Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: | <p>elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; kein Fernsehkabelanschluss (nach Angaben am Ortstermin); Telefonanschluss</p> |

| | |
|---|--|
| Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: | einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; Bauwischgarage des Nachbargebäudes; eingefriedet durch Mauer, Hecken, Maschendrahtzaun |
| Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): | gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden |
| Altlasten: | Gemäß schriftlicher Auskunft vom 05.01.2026 ist das Bewertungsobjekt nicht im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz kartiert. Das Altstandortkataster mit der Erhebung ehemaliger Industrie und Gewerbestandorte (Flächen stillgelegter Anlagen, auf denen mit umweltgefährdeten Stoffen umgegangen wird) liegt für den Bereich bisher nicht vor. |
| Anmerkung: | In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt. |

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 03.12.2025 vor.

Hierin besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Rheinbreitbach, Blatt 4526, 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.

Herrschvermerke:

keine

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten sind nicht vorhanden. Das Nachbargrundstück (Flurstück 122/4) wird derzeit teilweise von dem Bewertungsgrundstück mitgenutzt werden. Das Flurstück 122/4 ist nicht Gegenstand der Bewertung.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Der Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 09.01.2026 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

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 Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjekts 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 Baugenehmigungsunterlagen und dem Bauordnungsrecht wurde abschließend nicht geprüft.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

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.

Nach Angaben der Verbandsgemeinde Unkel ist das Bewertungsgrundstück bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Das Grundstück unterliegt der Zahlung von wiederkehrenden Beiträgen für den Straßenausbau gemäß § 10a KAG RLP. Hier hat es nach Angaben der Verbandsgemeinde Unkel seit 2023 keine Veranlagung gegeben.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden 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 zwei Stellplätze. Das Objekt ist eigen genutzt.

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 lagertes Material verstellt), die von der Sachverständigen nicht in Augenschein genommen werden konnten, bleiben in diesem Gutachten unberücksichtigt.

Bauphysikalische, statische oder chemische Untersuchungen, beispielsweise hinsichtlich gesundheitschädlicher 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.

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

| | |
|----------------------------|---|
| Gebäudeart: | Einfamilienhaus; Doppelhaushälfte zweigeschossig, (Erdgeschoss, Dachgeschoss); unterkellert; zzgl. ausgebautem Spitzboden |
| Baujahr: | 1999 (Baugenehmigung: 26.02.1999) |
| Modernisierungen: | <p><u>vor 15 Jahren:</u> 2014: Erstellen der Stellplätze und der Zufahrt aus Betonpflastersteinen</p> <p><u>in den letzten 15 Jahren:</u> 2021: Erstellen einer Terrassenüberdachung und Erstellen des Terrassenbelags; 2022: Erneuerung der Gasheizung; 2024: tlw. Erneuerung von Leitungen im Rahmen eines Rohrbruchs</p> |
| 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. |
| Erweiterungsmöglichkeiten: | keine |
| Außenansicht: | insgesamt verputzt und gestrichen |

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Kellertreppe mit Zugang in

- Kellerraum 1 mit Zugang in
 - einen Abstellraum und
 - Kellerraum 2
- die Waschküche (Kellerraum 3)

Erdgeschoss:

Diele mit Treppe in das Dachgeschoss und das Kellergeschoss mit Zugang in

- ein Gäste-WC
- Raum 1 mit Zugang auf
 - die Terrasse (1)
- eine Wohnküche (Raum 2) mit Zugang auf
 - die überdachte Terrasse (2)

Dachgeschoss:

Treppe mit Zugang in den ausgebauten Spitzboden und in den Flur mit Zugang in

- das Badezimmer
- Raum 4
- Raum 3 mit Zugang
 - auf einen Balkon

Spitzboden:

Raum 5 mit Zugang in

- den Heizraum

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

| | |
|------------------------|--|
| Konstruktionsart: | Massivbau |
| Fundamente: | tragende Bodenplatte: 22cm stark |
| Keller: | B25 bzw. Mauerwerk, entsprechend den statischen Anforderungen |
| Umfassungswände: | einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung, Mauerwerk entsprechend den statischen Anforderungen: Bims, Kalksandstein Trennwand zu dem Nachbargebäude: Mauerwerk |
| Innenwände: | Innenwände: Mauerwerk |
| Geschosdecken: | Stahlbetondecken, Stahlbeton B25: 22cm stark: Decke über Kellergeschoss Decke über Erdgeschoss Holzbalkendecke, gemäß Bauunterlagen: Decke über dem Dachgeschoss |
| Treppen: | <u>Kellertreppe:</u> Beton mit Holzbelag <u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion: aufgesattelte Treppe |
| Hauseingang(sbereich): | Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt |
| Dach: | <u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten, je eine Satteldachgaube nach Südwesten und nach Nordosten <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachpfannen; |

Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech;

Dachraum (Spitzboden) ausgebaut;

Dachflächen gedämmt (Rollisolierung 16 cm stark)

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

| | |
|-------------------------|---|
| Wasserinstallationen: | zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz |
| Abwasserinstallationen: | Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz |
| Elektroinstallation: | durchschnittliche Ausstattung; je Raum mehrere Lichtauslässe; je Raum mehrere Steckdosen; Zählerschrank, Kippsicherungen |
| Heizung: | Gaszentralheizung, Baujahr 2022; Brenner 11 kW (Nennwärmeleistung). Fußbodenheizung |
| Lüftung: | keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung) |
| Warmwasserversorgung: | überwiegend zentral über Heizung |

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

| | |
|---------------------|--|
| Bodenbeläge: | <u>Laminat:</u> Raum 1 (EG), Flur (DG), Raum 2 (EG, Wohnbereich), Raum 3 (DG), Raum 4 (DG), Raum 5 (Spitzboden) Kellerraum 1 (KG) |
| | <u>Fliesen:</u> Diale (EG), Raum 2 (EG, Kochbereich) Gäste-WC, Badezimmer (DG), Kellerraum 3, Kellerraum 2 |
| Wandbekleidungen: | verputzt, gestrichen; Fliesen halbhoch: Badezimmer, Gäste-WC, Fliesenspiegel: Küchenbereich |
| Deckenbekleidungen: | verputzt gestrichen |
| Fenster: | Kunststoffisolierverglasung; mit Sprossen (straßenseitig und gartenseitig); Fensterbänke außen aus Kunststoff, teilweise elektronische Rolläden |
| Türen: | <u>Eingangslür:</u> Holztür mit Lichtausschnitt |

| | |
|---------------------------|--|
| | <u>Zimmertüren:</u> Holztüren |
| sanitäre Installation: | <u>Badezimmer DG:</u> Hänge-WC, Badewanne, Dusche mit Duschtasse, Waschbecken |
| | <u>Gäste-WC:</u> Hänge-WC, Waschbecken, |
| | <u>Kellerraum 3:</u> Ausgussbecken, Waschmaschinenanschluss |
| | Außenwasserhahn (Nordostfassade) |
| Küchenausstattung: | Einbauküche |
| Bauschäden und Baumängel: | Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Eine Bauschadensbeurteilung ist nicht Bestandteil des Gutachtens. Eine Bauschadensbeurteilung ist die Aufgabe eines Bauschadenssachverständigen. Im Gutachten sind erforderliche Instandsetzungen als Werteeinfluss 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. Auffälligkeiten, u.a. <ul style="list-style-type: none"> ▪ Balkonbelag fehlt; ▪ Spitzgaube straßenseitig: Firstabdeckung und Anschlusselement (Übergang Gaube, Dachfläche), vgl. Anlage 5, Bild 12 und Bild 13; ▪ Übergangsschiene zwischen dem Kellerraum 1 und dem Kellerraum 2 fehlt; ▪ Absenkung des Betonpflasters vor dem Eingang, Eingangsstufe defekt, vgl. Anlage 5, Bild 7; ▪ Im Sockelbereich, Putz abgeplatzt, vgl. Anlage 5, Bild 6 |
| | Sonstiges: Im Jahr 2024 gab es einen Rohrbruch, dieser ist nach Angaben am Ortstermin repariert worden. |
| | Darüber hinaus im Auftragschreiben abgefragter Themenbereich: Hausschwamm konnte augenscheinlich nicht recherchiert werden. |

| | |
|----------------------------------|--|
| Grundrissgestaltung: | zweckmäßig |
| wirtschaftliche Wertminderungen: | Wärmeschutz, Schallschutz baujahresgemäß langsameres Internet |

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

| | |
|----------------------------------|---|
| besondere Bauteile: | Balkon, Terrassenüberdachung der Terrasse (2), Dachaufbauten |
| besondere Einrichtungen: | Einbauschränk, Flur (DG) |
| Besonnung und Belichtung: | gut bis ausreichend |
| wirtschaftliche Wertminderungen: | Wärmeschutz, Schallschutz baujahresgemäß |
| Allgemeinbeurteilung: | Der bauliche Zustand ist gut. Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf. |

3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, befestigte Stellplatzfläche, überdachte Terrasse (2), Terrasse (1), Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedungen (Mauer, Zaun), zwei Außenstellplätze

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 53619 Rheinbreitbach, Waldblick 14 zum Wertermittlungsstichtag 06.03.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

| | | | |
|----------------|-------|-----------|--------------------|
| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr. | |
| Rheinbreitbach | 4526 | 1 | |
| Gemarkung | Flur | Flurstück | Fläche |
| Rheinbreitbach | 10 | 111/41 | 360 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.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **270,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

| | | |
|-----------------------------|---|--------------------|
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei |
| Art der baulichen Nutzung | = | W (Wohnbaufläche) |
| Entwicklungsstufe | = | baureif |
| Anbauart | = | freistehend |
| Grundstücksfläche (f) | = | 800 m ² |

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

| | | |
|-----------------------------|---|--------------------|
| Wertermittlungsstichtag | = | 06.03.2026 |
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei |
| Entwicklungsstufe | = | baureifes Land |
| Anbauart | = | Endhaus |
| Art der baulichen Nutzung | = | W (Wohnbaufläche) |
| Grundstücksfläche (f) | = | 360 m ² |

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 06.03.2026 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) | = | 270,00 €/m ² |

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts | | | | |
|---|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
| | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag | 01.01.2026 | 06.03.2026 | × | 1,000 |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen | | | | | |
|---|----------------|----------------|---|-------------------------|----|
| Anbauart | freistehend | Endhaus | × | 0,950 | E1 |
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag | | | = | 256,50 €/m ² | |
| Fläche (m ²) | 800 | 360 | × | 1,075 | E2 |
| Entwicklungsstufe | baureifes Land | baureifes Land | × | 1,000 | |
| vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | | | = | 275,74 €/m ² | |

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts | | Erläuterung |
|--|---|---------------------------------------|
| objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | = | 275,74 €/m ² |
| Fläche | × | 360 m ² |
| beitragsfreier Bodenwert | = | 99.266,40 € rd. 99.300,00 € |

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 06.03.2026 insgesamt **99.300,00 €**.

Erläuterungen:

E1

Bei Wohnbaugrundstücken ist der Wert von der Anbauart (freistehend, Endhaus, Mittelhaus) abhängig. Die Wertrelationen betragen im Verhältnis zum freistehenden Haus:

- beim Endhaus (Reihenendhaus, Doppelhaus) 90 % – 95 %
- beim Mittelhaus 80 % – 95 %

In hochpreisigen Lagen liegt das Verhältnis überwiegend in den oberen Spannenbereichen, in niedrigpreisigen Lagen im unteren Spannenbereich.

E2

Grundsätzlich gilt: Je kleiner eine Grundstücksfläche ist, umso geringer 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 beschrieben.

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

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

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

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

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

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

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet. Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV).

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

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

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. 1.1. Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

Baukostenregionalfaktor

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

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)

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.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

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

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

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

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

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)

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)

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 | | Einfamilienhaus |
|---|---|-----------------------------|
| Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010) | = | 790,00 €/m ² BGF |
| Berechnungsbasis | | |
| • Brutto-Grundfläche (BGF) ca. | x | 213,00 m ² |
| Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile | + | 16.000,00 € |
| Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010 | = | 184.270,00 € |
| Baupreisindex (BPI) 06.03.2026 (2010 = 100) | x | 190,6/100 |
| Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag | = | 351.218,62 € |
| Regionalfaktor | x | 1,000 |
| Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag | = | 351.218,62 € |
| Alterswertminderung | | |
| • Modell | | linear |
| • Gesamtnutzungsdauer (GND) | | 80 Jahre |
| • Restnutzungsdauer (RND) | | 53 Jahre |
| • prozentual | | 33,75 % |
| • Faktor | x | 0,6625 |
| Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten | = | 232.682,34 € |
| Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert) | + | 29.350,00 € |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen | = | 262.032,34 € |

| | | |
|--|-----|---------------------|
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) | | 262.032,34 € |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen | + | 15.721,94 € |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen | = | 277.754,28 € |
| beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) | + | 99.300,00 € |
| vorläufiger Sachwert | = | 377.054,28 € |
| Sachwertfaktor | x | 1,09 |
| Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge | + | 10.000,00 € |
| marktangepasster vorläufiger Sachwert | = | 420.989,17 € |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | - | 2.000,00 € |
| Sachwert | = | 418.989,17 € |
| | rd. | 419.000,00 € |

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von der Unterzeichnerin 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: Einfamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

| Bauteil | Wägungsanteil [%] | Standardstufen | | | | |
|---------------------------------|----------------------|----------------|-------|--------|-------|-------|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Außenwände | 23,0 % | | | 1,0 | | |
| Dach | 15,0 % | | | 1,0 | | |
| Fenster und Außentüren | 11,0 % | | | 0,9 | 0,1 | |
| Innenwände und -türen | 11,0 % | | | 1,0 | | |
| Deckenkonstruktion und Treppen | 11,0 % | | | 1,0 | | |
| Fußböden | 5,0 % | | | 1,0 | | |
| Sanitäreinrichtungen | 9,0 % | | 0,1 | 0,9 | | |
| Heizung | 9,0 % | | | 0,7 | 0,3 | |
| Sonstige technische Ausstattung | 6,0 % | | | 1,0 | | |
| insgesamt | 100,0 % | 0,0 % | 0,9 % | 95,3 % | 3,8 % | 0,0 % |

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

| | |
|-----------------|---|
| Außenwände | |
| Standardstufe 3 | ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995) |
| Dach | |
| Standardstufe 3 | Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995) |

| | |
|---------------------------------|--|
| Fenster und Außentüren | |
| Standardstufe 3 | Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995) |
| Standardstufe 4 | Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz |
| Innenwände und -türen | |
| Standardstufe 3 | nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen |
| Deckenkonstruktion und Treppen | |
| Standardstufe 3 | Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz |
| Fußböden | |
| Standardstufe 3 | Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten |
| Sanitäreinrichtungen | |
| Standardstufe 2 | 1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest |
| Standardstufe 3 | 1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest |
| Heizung | |
| Standardstufe 3 | elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel |
| Standardstufe 4 | Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss |
| Sonstige technische Ausstattung | |
| Standardstufe 3 | zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen |

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe:

Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise:

Doppel- und Reihenendhäuser

Gebäudetyp:

KG, EG, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

| Standardstufe | tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF] | relativer Gebäudestandardanteil [%] | relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF] |
|--|--|--|---|
| 1 | 615,00 | 0,0 | 0,00 |
| 2 | 685,00 | 0,9 | 6,17 |
| 3 | 785,00 | 95,3 | 748,10 |
| 4 | 945,00 | 3,8 | 35,91 |
| 5 | 1.180,00 | 0,0 | 0,00 |
| gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 790,18 | | | |
| gewogener Standard = 3,0 | | | |

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 | | 790,18 €/m ² BGF |
| Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter | | |
| ▪ Objektgröße | × | 1,000 |
| NHK 2010 für das Bewertungsgebäude | = | 790,18 €/m ² BGF |
| | rd. | 790,00 €/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. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus

| Bezeichnung | durchschnittliche Herstellungskosten |
|---|--------------------------------------|
| Zuschläge zu den Herstellungskosten Spitzboden ausgebaut | 16.000,00 € |
| Summe | 16.000,00 € |

Gebäude: Einfamilienhaus

| Bezeichnung | Zeitwert |
|---|-------------|
| Besondere Bauteile (Einzelaufstellung) | |
| Terrassenüberdachung | 8.000,00 € |
| Balkon | 4.000,00 € |
| Dachgaube Nordost | 8.500,00 € |
| Dachgaube Südwest | 8.500,00 € |
| Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung) | |
| Einbauschränk, Flur (DG) | 350,00 € |
| Summe | 29.350,00 € |

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) 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: 6,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (262.032,34 €) | 15.721,94 € |
| Summe | 15.721,94 € |

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 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 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: Einfamilienhaus

Das ca. 1999 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 1,0 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

| Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren) | Maximale Punkte | Tatsächliche Punkte | |
|--|-----------------|-------------------------|------------------------|
| | | Durchgeführte Maßnahmen | Unterstellte Maßnahmen |
| Modernisierung der Heizungsanlage | 2 | 1,0 | |
| Summe | | 1,0 | |

Ausgehend von den 1.0 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1999 = 27 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 27 Jahre =) 53 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastemethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 53 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1999.

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 wurde in Abstimmung mit dem örtlichen Gutachterausschuss auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses wie folgt ermittelt:

Das Bewertungsobjekt befindet sich in dem Marktsegment 5.

$$SWF = a \times vSW^{(c)}$$

$$a = 20,082058$$

$$c = -0,22693$$

$$vSW = \text{rd. } 377\,000 \text{ €}$$

$$SWF = 20,082058 \times 377\,000 \text{ €}^{-0,22693} = \text{rd. } 1,09$$

Anm.: Die Daten im Landesgrundstückmarktbericht 2025 beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2024.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Es sind moderate Preissteigerungen für Einfamilienwohnhäuser in Rheinbreitbach zwischen dem 01.01.2024 und dem Wertermittlungsstichtag festzustellen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch einen marktüblichen Zuschlag 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 | -2.000,00 € |
| <ul style="list-style-type: none"> Werteinfluss Instandsetzungen und fehlende Fertigstellung, insbesondere Balkonbelag | -2.000,00 € |
| Summe | -2.000,00 € |

Erläuterungen:

Werteinfluss Instandsetzungen und fehlende Fertigstellungen:

Abneigungen und Vorbehalte des Grundstückmarkts hinsichtlich fehlender Fertigstellungen bzw. Instandsetzungen 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 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 Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenreinertragsanteil 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)

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 (§ 21 ImmoWertV)

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

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

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

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV)

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)

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

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

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 ImmoWertV)

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.

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

4.5.3 Ertragswertberechnung

| Gebäudebezeichnung | Mieteinheit | Fläche (m ²) | Anzahl (Stk.) | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete | | |
|--------------------|----------------|-----------------------------|------------------|---|------------------|-----------------|
| | Nutzung/Lage | | | (€/m ²) bzw. (€/Stk.) | monatlich (€) | jährlich (€) |
| Einfamilienhaus | Erdgeschoss | 60.70 | | 8,20 | 497,74 | 5.972,88 |
| | Dachgeschoss | 49.12 | | 8,20 | 402,78 | 4.833,36 |
| | Spitzboden | 17.97 | | 8,20 | 147,35 | 1.768,20 |
| | Stellplatz (1) | | 1,00 | 50,00 | 50,00 | 600,00 |
| | Stellplatz (2) | | 1,00 | 50,00 | 50,00 | 600,00 |
| Summe | | 127,79 | 2,00 | | 1.147,87 | 13.774,44 |

| | | |
|--|------------|---------------------|
| jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) | | 13.774,44 € |
| Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (17,60 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete) | - | 2.424,30 € |
| jährlicher Reinertrag | = | 11.350,14 € |
| Reinertragsanteil des Bodens 1,97 % von 99.300,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei)) | - | 1.956,21 € |
| Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen | = | 9.393,93 € |
| Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 1,97 % Liegenschaftszinssatz und RND = 53 Jahren Restnutzungsdauer | × | 32,711 |
| vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen | = | 307.284,84 € |
| beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) | + | 99.300,00 € |
| vorläufiger Ertragswert | = | 406.584,84 € |
| Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge | + | 10.000,00 € |
| marktangepasster vorläufiger Ertragswert | = | 416.584,84 € |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | - | 2.000,00 € |
| Ertragswert | = | 414.584,84 € |
| | rd. | 415.000,00 € |

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.

Rohrertrag

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.

Im vorliegenden Fall sind folgende Bewirtschaftungskosten ermittelt worden:

Verwaltungskosten:

- Für die Wohnung wird 359 €/Jahr angesetzt.

Instandhaltungskosten:

Je Quadratmeter Wohnfläche 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.

Zusammenfassung der Bewirtschaftungskosten:

| BWK-Anteil | Kostenanteil [% vom Rohertrag] | Kostenanteil insgesamt [€/Jahr] |
|---------------------------------------|-----------------------------------|--|
| Verwaltungskosten Wohnung | | 359 € |
| Instandhaltungskosten (14,00 €/qm) | | 1.789 € |
| Mietausfallwagnis | 2,00 | 275,50 € |
| Summe | | 2.424 € (17,59% des Rohertrags, gew. 17,6 %) |

Liegenschaftszinssatz (LSZ)

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde in Abstimmung mit dem örtlichen Gutachterausschuss auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses wie folgt ermittelt:

Das Bewertungsobjekt befindet sich in dem Marktsegment 5.

Der LSZ für freistehende EFH/ZFH wird mit der Anwendungsfunktion:

für die Marktsegmente 5-6: $p = a + b \times Wf + c \times \ln(\text{rel. RND})$
ermittelt, vgl. LGMB 2025

$p =$ Liegenschaftszinssatz
 $Wf =$ Wohnfläche
 $\text{rel. RND} =$ relative Restnutzungsdauer

$\text{rel. RND} = 53/80 = 0,6625$

$Wf = 127,79 \text{ qm}$

$a = 1,446572$

$b = 0,004131$

$c = 0,570782$

$p = 1,446572 + 0,004131 \times 127,79 + 0,570782 \times \ln(0,6625) = \text{rd. } 1,74$

Die Differenzen zwischen freistehenden Ein- und Zweifamilienwohnhäusern und der abweichenden Bauweise von Doppelhäusern und Reihenendhäusern sind gem. LGMB (Tab. 4.4-8) als prozentualer Zuschlag zum ermittelten LSZ für freistehende EFH angegeben.

Bei einem Bodenwertniveau in der Spanne von 40 €/qm - 500 €/qm und einer Wohnfläche von 90qm - 190 qm ist ein Zuschlag von 23% dokumentiert.

$p = 1,74 + 0,23 = \text{rd. } 1,97$

Anm.: Die Daten im Landesgrundstückmarktbericht 2025 beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2024.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Es sind moderate Preissteigerungen für Einfamilienwohnhäusern in Rheinbreitbach zwischen dem 01.01.2024 und dem Wertermittlungstichtag festzustellen. Aus diesem Grund ist für die Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch einen marktüblichen Zuschlag 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 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 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.

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

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 | | -2.000,00 € |
| • | Werteinfluss Instandsetzungen und fehlende Fertigstellung, insbesondere Balkonbelag | -2.000,00 € |
| Summe | | -2.000,00 € |
| Erläuterungen , vgl. Sachwertverfahren | | |

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. **419.000,00 €**,

der **Ertragswert** mit rd. **415.000,00 €**

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).

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

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

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend Vergleichsmieten, überörtlicher 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** $0,40 (a) \times 1,00 (b) = 0,40$ und

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

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[419.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 415.000,00 \text{ €} \times 0,400] \div 1,4 = \text{rd. } 418.000,00 \text{ €}$.

4.6.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 53619 Rheinbreitbach, Waldblick 14

| | | |
|-----------------------------|---------------|---------------------|
| Grundbuch Rheinbreitbach | Blatt 4526 | lfd. Nr. 1 |
| Gemarkung Rheinbreitbach | Flur 10 | Flurstück 111/41 |

wird zum Wertermittlungsstichtag 06.03.2026 mit rd.

418.000 €

in Worten: vierhundertachtzehntausend Euro

geschätzt.



Dokument unterschrieben
von: Anne-Kristin von Jasienicki
am: 07.04.2026 11:02
Ort: Remagen
Stellungnahme



Remagen, den 7. April 2026

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Das Gutachten wurde höchstpersönlich, unabhängig, unparteiisch, objektiv und gewissenhaft unter Berücksichtigung der zugrundeliegenden Rechtsvorschriften, z.B. der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmowertV21) erstellt.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts 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 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 2025
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Landesgrundstücksmarktbericht RLP 2025
- [5] IVD Preisspiegel für Wohn- und Gewerbeimmobilien RLP 2025
- [6] Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 04.03.2026) erstellt.

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

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: Wohnflächen
- Anlage 9: 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



Falk-Übersichtskarte

Angaben zum Bewertungsobjekt:
Postleitzahl: 53619
Ort: Rheinbreitbach
Straße: Waldblick
Hausnummer: 14



Quelle: lizenziert über Sprengnetter

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan (nicht maßstabsgerecht)

Seite 1 von 1

SPRENGNETTER

Falk-Stadtplan

Angaben zum Bewertungsobjekt:

| | |
|---------------|----------------|
| Postleitzahl: | 53619 |
| Ort: | Rheinbreitbach |
| Straße: | Waldblick |
| Hausnummer: | 14 |



Quelle: lizenziert über Sprengnetter

Anlage 3: Auszug aus dem Katasterplan (nicht maßstabsgerecht)

Seite 1 von 1

Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



Hergestellt am 12.12.2025

Flurstück:
Flur:

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

Verwendbar
Zwecke sind zugelassen: Eine unmittelbare oder mittelbare Vermessung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen
Zulassung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen)
Hergestellt durch das Vermessungs- und Katasteramt Westermald-Talunus.

Quelle: Geobasisdaten (LiKAR) (C) Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz, AZ.: 26 722-1.401" www.vermknv.rlp.de

Anlage 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (nicht maßstabsgerecht)

Seite 1 von 1

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

Quelle: Geobasisdaten (LiKAR) (C) Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation
Rheinland-Pfalz, AZ.: 26 722-1.401" www.vermkv.rlp.de

Anlage 5: Fotos

Seite 1 von 4



Bild 1: Südostansicht des Bewertungsobjekts

Bild 2: Südostansicht des Bewertungsobjekts



Bild 3: Straßenseite des Bewertungsobjekts aus südwestlicher Richtung

Bild 4: Südostansicht des Bewertungsobjekts

Anlage 5: Fotos

Seite 2 von 4



Bild 5: Terrasse 1, straÙenseitig nach S¼d-osten gelegen



Bild 6: Eingangsbereich



Bild 7: Eingangsbereich

Anlage 5: Fotos

Seite 3 von 4



Bild 8: Nordwestansicht des Bewertungsobjekts

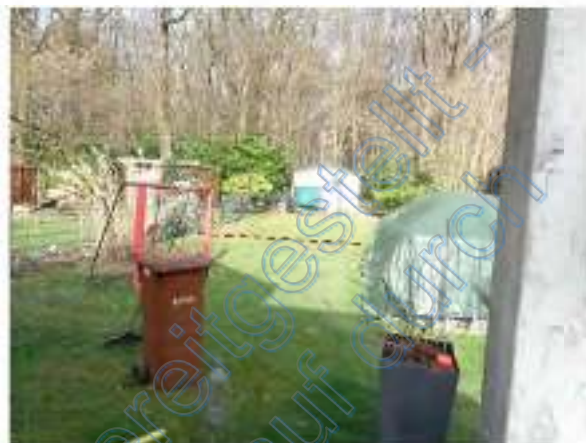


Bild 9: Garten, Blick nach Nordwesten
rote Markierung: ungefähre Lage der Grundstücksgrenze



Bild 10: Terrasse 2, nach Nordwesten gelegen, Terrassenüberdachung

Anlage 5: Fotos

Seite 4 von 4



Bild 12: Gaube, First



Bild 13: Gaube, Übergang, Dachfläche

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

Seite 1 von 4



Südansicht



Erdgeschoss

Quelle: Kreisverwaltung Neuwied (ergänzt durch die Unterzeichnerin)

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

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

Seite 2 von 4



Nordansicht

Legende:
Abweichungen

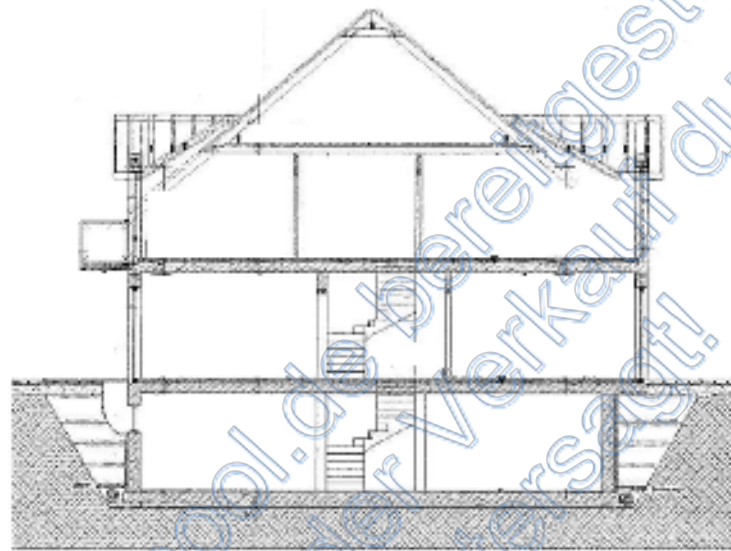


Dachgeschoss

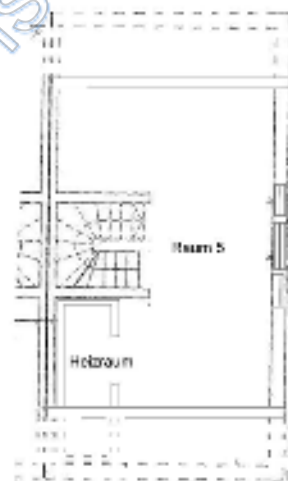
Quelle: Kreisverwaltung Neuwied (ergänzt durch die Unterzeichnerin)

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

Seite 3 von 4



Schnitt



Spitzboden

Quelle: Kreisverwaltung Neuwied (ergänzt durch die Unterzeichnerin)

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

Seite 4 von 4



Ostansicht



Kellergeschoss

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. Grundlage der Berechnungen sind der Fortführungsriß des Katasteramtes Westerwald Taunus und die vorgelegten Baugenehmigungspläne.

| Beschreibung | Breite | Länge | Breite | Länge | Breite | Länge | BGF |
|--------------------|--------|--------|--------|-------|--------|-------|---------------|
| Wohngebäude | m | m | | m | m | | qm |
| Kellergeschoss | 5,970 | 11,590 | | | | | 69,192 |
| Erdgeschoss | 5,970 | 11,590 | 0,770 | 3,340 | | | 71,764 |
| Dachgeschoss | 5,970 | 11,590 | 0,770 | 3,340 | | | 71,764 |
| BGF | | | | | | | 212,72 |
| BGF Summe ca. | | | | | | | 213,00 |

Breite= A, Länge= B

Hanggeschoss A1 x B1

Erdgeschoss A1 x B1+A2 x B2

Dachgeschoss A1 x B1+A2 x B2

Anlage 8: Berechnung der Wohnflächen

Seite 1 von 2

Die Berechnung der Flächen wurde von der Sachverständigen aufgestellt bzw. geprüft.

Diese Berechnungen weichen teilweise von den DIN - Vorschriften bzw., der ifBV und WFLVo ab, sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung ersinnbar. Grundlage der Berechnung sind die vorgelegten Pläne und ein stichprobenartiges Aufmaß am Ortsverm.

Einschränkungen ergaben sich durch schräge Wände

| Dachgeschoss | | | | | | | | | | | | | |
|--------------|--------|-------|--------|-------|--------|-------|--------|-------|--------|--------|--------|--------------|--------|
| Wohnfläche | Breite | Länge | Breite | Länge | Breite | Länge | Breite | Länge | Fläche | Fläche | Fläche | Fläche | Fläche |
| | m | m | m | m | m | m | m | m | qm | qm | qm | qm | qm |
| Flur | 0,990 | 2,207 | 0,634 | 0,961 | | | | | | | | 2,83 | |
| Raum 4 | 5,380 | 3,090 | 0,750 | 2,528 | 0,600 | 1,69 | | | | | | 22,88 | |
| RT> 1m < 2m | 1,230 | 0,990 | 1,331 | 0,990 | | | | | | -0,90 | | -1,37 | |
| Raum 3 | 2,626 | 2,588 | 2,308 | 0,632 | 0,510 | 1,69 | | | | | | 9,72 | |
| RT> 1m < 2m | 1,230 | 0,990 | | | | | | | | -0,90 | | -0,61 | |
| Raum 3 | 2,630 | 2,588 | 2,425 | 1,294 | | | | | | | | 9,94 | |
| RT> 1m < 2m | 1,310 | 0,990 | | | | | | | | -0,90 | | -0,65 | |
| Balkon | 0,980 | 2,370 | | | | | | | | 0,25 | | 0,57 | |
| Badezimmer | 2,202 | 0,970 | 1,815 | 1,250 | 0,800 | 2,19 | | | | | | 9,17 | |
| Summe | | | | | | | | | | | | 59,11 | |

Breite = A, Länge = B

Flur

$$A \times B1 + A2 \times B2$$

Raum 4

$$A \times B1 + A2 \times B2 + A3 \times B3$$

RT> 1m < 2m

$$(A \times B1 + A2 \times B2) \times 0,5$$

Raum 3

$$A \times B1 + A2 \times B2 + A3 \times B3$$

RT> 1m < 2m

$$(A \times B1) \times 0,5$$

Raum 3

$$A \times B1 + A2 \times B2$$

RT> 1m < 2m

$$(A \times B1) \times 0,5$$

Balkon

$$(A \times B1) \times 0,25$$

Badezimmer

$$A \times B1 + A2 \times B2 + A3 \times B3$$

Anlage 8: Berechnung der Wohnflächen

Seite 2 von 2

| Erdgeschoss | | | | | | | | | | | | |
|--------------------|--------|-------|--------|-------|--------|-------|--------|-------|--------|--------|--------------|--------|
| Wohnfläche | Breite | Länge | Breite | Länge | Breite | Länge | Breite | Länge | Faktor | Faktor | Fläche | Fläche |
| | m | m | m | m | m | m | m | m | | | qm | qm |
| Diele | 1,858 | 3,357 | 1,937 | 0,798 | 0,280 | 1,538 | 0,14 | 1,42 | | | 9,40 | |
| Gäste-WC | 1,000 | 1,110 | 0,704 | 0,710 | | | | | | | 1,81 | |
| Raum 1 | 5,388 | 4,054 | | | | | | | | | 21,88 | |
| Wohnküche (Raum 2) | 5,387 | 3,480 | 2,050 | 0,624 | | | | | | | 29,33 | |
| Terrasse 1 | 5,770 | 3,190 | 2,885 | 1,595 | | | | | 0,25 | | 3,45 | |
| Terrasse 2 | 4,010 | 5,915 | 3,380 | 1,070 | | | | | 0,25 | | 5,00 | |
| Summe | | | | | | | | | | | 66,17 | |

Breite = A, Länge = B

Diele $A1 \times B1 + A2 \times B2 + A3 \times B3 + A4 \times B4$

Gäste-WC $A1 \times B1 + A2 \times B2$

Raum 1 $A1 \times B1 + A2 \times B2$

Wohnküche (Raum 2) $A1 \times B1 + A2 \times B2$

Terrasse 1 $(A1 \times B1 - A2 \times B2) \times 0,25$

Terrasse 2 $A1 \times B1 - A2 \times B2 \times 0,25$

| Spitzboden | | | | | | | | | | | | | |
|-----------------|--------|-------|--------|-------|--------|-------|--------|-------|--------|--------|--------------|----------------|--------------------------|
| Wohnfläche | Breite | Länge | Breite | Länge | Breite | Länge | Breite | Länge | Faktor | Faktor | Fläche | Wohnwertfaktor | Wohnwertabhängige Fläche |
| | m | m | m | m | m | m | m | m | | | qm | | qm |
| Raum 5 (Studio) | 5,747 | 3,641 | 1,825 | 1,730 | 1,980 | 0,04 | | | | | 24,15 | | |
| RT < 1m | 3,641 | 0,630 | 1,730 | 0,630 | | | | | | | -1,00 | | -3,58 |
| RT > 1m < 2m | 3,641 | 1,270 | 1,730 | 1,270 | | | | | | | -0,50 | | -3,41 |
| Heizraum | 1,675 | 1,270 | | | | | | | | | | | 2,29 |
| RT < 1m | 1,675 | 0,630 | | | | | | | | | -1,00 | | -1,06 |
| RT > 1m < 2m | 1,675 | 0,740 | | | | | | | | | -0,50 | | -0,62 |
| Summe | | | | | | | | | | | 17,87 | | |

Breite = A, Länge = B

Raum 5 (Studio) $A1 \times B1 + A2 \times B2 + A3 \times B3$

RT < 1m $(A1 \times B1) + (A1 \times B1) \times -1$

RT > 1m < 2m $(A1 \times B1 + A2 \times B2) \times -0,5$

Heizraum $A1 \times B1$

RT < 1m $(A1 \times B1) \times -1$

RT > 1m < 2m $(A1 \times B1) \times -0,5$

Anlage 9: 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 | | |